



## HOTĂRÂRE

*privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Orașului Bocșainscris în CF 40750 - Bocșa, în suprafață de 300 mp, str. Matei Corvin, FN*

Consiliul local al orașului Bocșa întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Orașului Bocșa, rapoartele comisiilor de specialitate al Compartimentului Evidența, Administrarea Domeniului Public și Privat al Orașului Bocșa, precum și rapoartele Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Compartimentul Juridic și Serviciul Economic precum și ale compartimentelor de resort,

Cu respectarea prevederilor art. 363, art. 334-346 coroborate cu art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile art. 1650- art. 1752 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR SC. OFFICE EVCAD SRL, înregistrat la Primăria Bocșa sub nr. 19166/15.07.2025.

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

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

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a imobilului – teren intravilan aflat în proprietate privată a Orașului Bocșa, înscris în CF nr. 40750 Bocșa, nr. cad. 40750, în suprafață de 300 mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, str. Matei Corvin, FN.

**Art. 2.** (1) Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea inițierii procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 40750 Bocșa. nr. cad. 40750, în suprafață de 300 mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, str. Matei Corvin, FN proprietatea orașului Bocșa, domeniul privat, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR SC. OFFICE EVCAD SRL, înregistrat la Primăria orașului Bocșa sub nr. 19166/15.07.2025, prevăzut în Anexa nr.2 care face parte din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Se aprobă prețul de pornire a licitației în sumă de 7.581 lei , conform Raportului de evaluare al imobilului întocmit de S.C. OFFICE EVCAD S.R.L. înregistrat cu nr. 19166/15.07.2025, prevăzut în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Se aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea terenului înscris în CF nr. 40750 Bocșa nr. cad. 40750, în suprafață de 300 mp, situat administrativ în intravilanul orașului Bocșa, str. Matei Corvin, FN aflat în domeniul privat al Orașului Bocșa, teren destinat construirii, prevăzută la Anexa nr. 3 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** (1) Se aprobă Caietul de sarcini întocmit pentru vânzarea terenului , înscris în CF nr. 40750 Bocșa nr. cad. 40750, în suprafață de 300 mp, situat administrativ în intravilanul orașului Bocșa, str. Matei Corvin, FN aflat în domeniul privat al Orașului Bocșa, teren destinat construirii, prevăzut în Anexa nr. 4 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 7.** Cheltuielile privind publicitatea și evaluarea bunului imobil se suportă de către

cumpărător, suma fiind achitată în prealabil încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 8.** Se împuternicește domnul Pascu Patriciu Mirel, primarul Orașului Bocșa, să semneze în numele orașului Bocșa Contractul de vânzare-cumpărare ce se va încheia.

**Art. 9.** Primarul orașului Bocșa prin Compartimentul Evidența, Administrarea Domeniului public și privat al orașului asigură aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Mariș Narcis



Nr.: 79  
Din: 31.07.2025

**CONTRASEMNEAZĂ**

Secretar general al Orașului Bocșa

Draghici Codruța Liliana



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.79/31.07.2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr. 79/31.07.2025 s-a făcut cu majoritate <input type="radio"/> Simplă <input type="radio"/> Absolută <input checked="" type="radio"/> Calificată	31.07.2025	
2	Comunicarea către primar	05.08.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului	05.08.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică	05.08.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	05.08.2025	

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi *pentru*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOCȘA  
Comp. Evidența, Administrarea Domeniului  
Public și privat al Orașului

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

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 77 din 31.07.2025



## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului înscris în CF. nr. 40750, teren în suprafață de 300 mp, str. Matei Corvin, nr. FN situat în intravilanul orașului Bocșa, județul Caraș-Severin, proprietatea privată a orașului Bocșa, a inițierii procedurii de vânzare și a Studiului de oportunitate.

### 1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

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

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 40750, teren în suprafață de 300 mp.

Imobilul -teren propus pentru vânzarea prin licitație publică este situat în localitatea Bocșa, str. Matei Corvin, nr. FN, județul Caraș-Severin, proprietatea privată a orașului Bocșa, având următoarele date de identificare:

-teren înscris în CF. 40750, în suprafață de 300 mp, având poziția 282 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat și valoarea de 7.581 lei fără TVA conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR SC. OFFICE EVCAD SRL, înregistrat la Primăria Bocșa sub nr. 19166/15.07.2025.

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

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop justificarea vânzării terenului înscris în CF. 40750 și este în suprafață de 300 mp.

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

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

Imobilul-teren înscris în CF nr. 40750, în suprafață de 300 mp situat în orașul Bocșa, str. Matei Corvin, nr. FN, județul Caraș-Severin.

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



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

Având în vedere faptul că acest teren este liber de sarcini, scopul vânzării la licitație publică este valorificarea precum și creșterea veniturilor la bugetul local.

Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin estetic și economic (acest teren nu este folosit, iar orașul Bocșa se află în imposibilitatea de a realiza investiții și de a-l valorifica în vre-un mod) legislativ, financiar și social. Păstrarea în patrimoniul orașului ar crea prejudicii bugetului local, fiind aproape imposibilă întreținerea și administrarea acestuia.

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

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

### 4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI VANZĂRII

Potrivit prevederilor art.363 alin (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați prin licitație publică și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare. În conformitate cu **raportul de evaluare, înregistrat la Primăria Bocșa sub nr. 19166/15.07.2025**, întocmit de expert evaluator autorizat, valoarea de piață a terenului în suprafață de **300 mp** este de **7.851 lei, fără TVA**.

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

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

Caietul de sarcini va cuprinde:

- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii;
- instrucțiuni 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 referitoare la clauzele contractuale obligatorii.



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

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

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

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

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

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

## **6. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII**

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

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

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

**ARHITECT SEF,  
cu delegare de atribuții  
Ebenspanger Marius**

**Inspector,  
Drăgan Ioana Alexandra**

**Președinte de Ședință  
Mariș Narcis**



# DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**aferență procedurii de vânzare prin licitație publică,  
a terenului intravilan  
ce aparține domeniului privat al UAT Orașul Bocșa,  
înscris în CF 40750 - Bocșa, având nr. cadastral 40750,  
situat administrativ în orașul Bocșa, str. Matei Corvin, nr. FN**

## CUPRINS

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- II. CAIET DE SARCINI**
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**
- IV. CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE, MODEL ORIENTATIV**

## FIȘA DE DATE A PROCEDURII

aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică  
a terenului intravilan ce aparține domeniului privat al UAT  
Bocșa înscris în CF 40750 - Bocșa, având nr. cadastral 40750,  
situat în orașul Bocșa, str. Matei Corvin, nr. FN



### A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

#### I. VÂNZĂTOR:

UAT – Orașul Bocșa, cu sediul administrativ în Bocșa, str. 1 Decembrie 1918, nr. 22, jud. Caraș-Severin

Codul fiscal: 325300

Telefon / fax: 0255 - 555.000, int. 25

e-mail: primariabocsa@yahoo.com

Persoană de contact: Drăgan Ioana Alexandra

#### II. OBIECTUL LICITAȚIEI

Vânzarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în orașul Bocșa, str. Matei Corvin, nr. FN, înscris în CF 40750- Bocșa, nr. cadastral 40750, în suprafață măsurată de 300 mp.

III. Licitația pentru vânzarea imobilului - teren intravilan aflat în proprietatea privată a UAT - Orașul Bocșa este LICITAȚIE PUBLICĂ CU PLIC ÎNCHIS, conform Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

IV. TERMENUL LIMITĂ DE DEPUNERE A OFERTELOR este \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ la sediul UAT – Orașul Bocșa, str. 1 Decembrie 1918, nr. 22 – Registratura Primăriei orașului Bocșa.

V. ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LICITAȚIE se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ în Sala de Ședințe a Primăriei orașului Bocșa – str. 1 Decembrie 1918, nr. 22, et. P.

#### VI. TEMEIUL LEGAL AL ORGANIZĂRII PROCEDURII:

- O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Bocșa nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ pentru aprobarea vânzării, prin licitație publică, a proprietății imobiliare – teren ce aparține domeniului privat al UAT – Orașul Bocșa, situat pe strada Matei Corvin, FN

#### VII. PROCURAREA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Documentația de atribuire se poate obține la cerere de la sediul instituției contra sumei de 20 de lei.

**B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE**

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul UAT – Orașul Bocșa din str. 1 Decembrie 1918, nr. 22, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.

După legitimarea ofertanților/reprezentanților ofertanților, Comisia de evaluare și verifică existența și conținutul documentelor de calificare solicitate prin Caietul de sarcini.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau președintelui Comisiei de Evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte pe un teren.

În urma analizei documentelor depuse de ofertanți, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces - verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire al licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte pentru niciuna dintre terenuri sau după deschiderea plicurilor exterioare două oferte valabile pentru niciuna dintre terenuri, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii Comisiei.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare - cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării

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

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul Primăriei Orașului Bocșa, respectiv la Registratura Primăriei Orașului Bocșa, situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr. 22, jud. Caraș-Severin.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

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

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul Primăriei orașului Bocșa, str. 1 Decembrie 1918 nr. 22, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

PE PLICUL EXTERIOR închis și netransparent care conține plicul interior și documentele care dovedesc calificarea și capacitățile ofertantului se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

**ORAȘUL BOCȘA, JUD. CARAȘ-SEVERIN  
STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 22**

**"LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA TERENULUI INTRAVILAN  
SITUAT ÎN ORAȘUL BOCȘA, STR. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_.**

**Ofertant \_\_\_\_\_**

**• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_ ORA \_\_\_\_\_ "**

În plicul exterior ofertanții persoane fizice / persoane juridice trebuie să depună după cum urmează:

**Ofertanții persoane fizice trebuie să prezinte:**

- Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație – copie.**
- Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului**  
- original din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor.



- c) **Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local** original din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Serviciul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei în a cărei rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Orașului Bocșa în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în Orașul Bocșa, valabil la data deschiderii ofertelor.
- d) **Dovada achitării garanției de participare la licitație** – chitanță / ordin de plată - original, achitată cu minim două zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor – condiție eliminatorie.
- e) **Dovada achitării documentației de atribuire** – chitanță – original.
- f) **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1).**
- g) **Declarație de participare, ( Formular nr. 2)** completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

*Ofertanții care prin certificatele fiscale depuse nu fac dovada achitării impozitelor și taxelor la data limită de depunere a ofertei, vor fi excluși din procedura de licitație fără a fi permisă completarea lor ulterioară.*

**Ofertanții persoane juridice trebuie să prezinte:**

- a) Certificat unic de înregistrare – copie.
- b) Certificat constatator emis de Registrul Comerțului nu mai vechi de 30 de zile.
- c) Cartea de identitate a administratorului persoanei juridice care participă la licitație – copie.
- d) Împuternicire (în original) acordată persoanei care reprezintă ofertantul;
- e) **Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului** - original din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor.
- f) **Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local** - original din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Serviciul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei în a cărei rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Orașului Bocșa în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în Orașul Bocșa, valabil la data deschiderii ofertelor.
- g) **Dovada achitării garanției de participare la licitație** – chitanță / ordin de plată - original, achitată cu minim două zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor – condiție eliminatorie.
- h) **Dovada achitării documentației de atribuire** – chitanță – original.
- i) **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1).**
- j) **Declarație de participare, ( Formular nr. 2)** completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

*Ofertanții care prin certificatele fiscale depuse nu fac dovada achitării impozitelor și taxelor la data limită de depunere a ofertei vor fi excluși din procedura de licitație fără a fi permisă completarea lor ulterioară.*

În cazul în care în țara de origine sau în țara în care este stabilit ofertantul nu se emit documente de natura celor prevăzute mai sus sau respectivele documente nu vizează toate situațiile prevăzute, ofertantul va prezenta:

- declarația pe propria răspundere sau o declarație autenticată în fața unui notar, a unei autorități administrative sau judiciare sau a unei asociații profesionale care are competențe în acest sens;
- capacitate de exercitare a activității profesionale;
- documente care dovedesc capacitatea de exercitare a activității;
- ofertantul va prezenta documentul de înregistrare ca persoană fizică sau juridică și după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu prevederile din țara în care ofertantul este stabilit;

Pe **plicul interior** se înscriu numele ofertantului, precum și domiciliul acestuia și va conține oferta propriu-zisă.

Ofertantul are obligația de a face dovada conformității ofertei sale cu cerințele prevăzute în caietul de sarcini.

Propunerea financiară se va prezenta în lei. Ofertantul trebuie să prezinte **FORMULARUL DE OFERTĂ (Formular nr. 3)**, completat și semnat de către ofertant fără îngroșări, ștampări sau modificări.

Oferta are caracter ferm care nu poate fi modificat pe toată perioada de valabilitate a contractului și obligatorie din punct de vedere a conținutului.

Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile.

Oferta va fi întocmită în așa fel încât să se asigure posibilitatea verificării corespondenței elementelor sale cu specificațiile din caietul de sarcini.

Ofertele se vor transmite prin poștă sau se vor depune direct la sediul Primăriei orașului Bocșa.

Ofertantul trebuie să i-a toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare. Ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră.

Lămuriri suplimentare pot fi obținute zilnic la tel. 0255555000, 0355566605, interior 25 Compartiment Patrimoniu.

#### **E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Orașului Bocșa [www.orasulbocsa.ro](http://www.orasulbocsa.ro). Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin **20 de zile calendaristice** înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

**Termenul limită de depunere a ofertelor** este \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la sediul Primăriei orașului Bocșa, Compartimentul registratură (str. 1 Decembrie 1918, nr. 22).

**Ședința publică de licitație** se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ în Sala de Ședințe a Primăriei Bocșa – str.1 Decembrie1918, nr. 22, et. P.

#### **F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE**

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

#### **G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Contractul de vânzare - cumpărare trebuie va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- părțile contractante;
- obiectul contractului de vânzare - cumpărare;
- modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației;
- data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul;

**Președinte de Ședință  
Mariș Narcis**

# CAIET DE SARCINI

aferent procedurii de vânzare prin licitație publică  
a terenului intravilan ce aparține domeniului privat  
al UAT – Orașul Bocșa înscris în CF 40750 - Bocșa, având nr. cadastral  
40750, situat în orașul Bocșa, în suprafață de 300 mp



## 1. OBIECTUL VÂNZĂRII

Se supune licitației publice în vederea vânzării terenul intravilan situat în orașul Bocșa, str. Matei Corvin, nr. FN, înscris în CF 40750 - Bocșa, nr. cadastral 40750, în suprafață măsurată de 300 mp.

## 2. CONDITII GENERALE ALE LICITATIEI

### A. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

2.1. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

### B. ELEMENTE DE PREȚ

2.3. (1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului situat în orașul Bocșa, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Bocșa nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, este de **7.581 lei**.

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

2.4. Prețul de vânzare se va achita în lei.

2.5. Garanția de participare este de **5 % din prețul de pornire al licitației, respectiv de 392,55 lei**.

2.6. **Garanția pentru participare poate fi constituită prin:**

- chitanță / ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO67TREZ1815006XXX003538** deschis la **Trezoreria Reșița, titular de cont UAT - Orașul Bocșa, cod fiscal 3227939**.

2.7. Neplata prețului în termenul și în condițiile stabilite prin contract duce la anularea licitației și pierderea garanției de participare la licitație.

2.8. Pentru ofertantul care câștigă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va restitui la cerere după semnarea contractului în forma autentică. Nesemnarea de către adjudecatar a

contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

2.9. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar.

2.10. Cererea de restituire a garanției va cupinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

2.11. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.



## C. DREPTURILE PĂRȚILOR

### I. Drepturile vânzătorului

I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.

I.3. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în Caietul de sarcini și contractul de vânzare - cumpărare.

### II. Drepturile cumpărătorului

II.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului.

## D. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### I. Obligațiile cumpărătorului

I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, prin contractul de vânzare - cumpărare, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

I.4. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare - cumpărare, precum și toate cheltuielile ocazionate de procedura de licitație.

### II. Obligațiile Vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligația să predea terenul intravilan către cumpărător, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, pe bază de proces verbal de predare-primire.

II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

## 3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Ofertele se depun la sediul Primăriei Orașului Bocșa, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr. 22 în două plicuri sigilate:

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

- **unul interior** care va conține **oferta propriu - zisă** semnată de ofertant și documentele prevăzute în **Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**.

**3.2.** Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

**3.3.** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

**3.4.** Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

**3.5.** Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

**3.6.** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

**3.7.** Ofertele se redactează în limba română.

**3.8.** Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap 1.

**3.9.** Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

**4.0.** Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanți.

#### **4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE**

**4.1.** Prețul vânzării se va achita integral înaintea încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, dar nu mai devreme de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

**4.2.** Plata se va face în lei, prin virament bancar în **contul nr. RO23TREZ18121390207XXXXX deschis la Trezoreria Resița, titular de cont UAT – Orașul Bocșa, cod fiscal 3227939 sau la caseria Primăriei Orașului Bocșa.**

**4.3.** Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de **20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, și se semnează, din partea vânzătorului, de Primarul Orașului Bocșa.

**4.4.** Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

**4.5.** Predarea - primirea imobilului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

**4.6.** În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

**4.7.** Cumpărătorul este obligat să suporte cheltuielile privind publicitatea și evaluarea bunului imobil, suma fiind achitată în prealabil încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

**4.8.** Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

#### **5. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

**5.1.** La neachitarea prețului, în condițiile art.II.1. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație. Aceasta va face venit la bugetul local.

**5.2** Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## 6. DISPOZITII FINALE

6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și / sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru finalizarea/ realizarea și funcționarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

6.9. Ofertanții la licitație vor achita garanția de participare la licitație de 5 % din prețul de pornire al licitației, respectiv de 392,55 lei și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

6.10. Garanția de participare se constituie până la data de \_\_\_\_\_ prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv **contul nr. RO67TREZ1815006XXX003538 deschis la Trezoreria Reșița**, titular de cont Orașul Bocșa, **cod fiscal 3227939** sau la caseria Primăriei Orașului Bocșa.

6.11. Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare.

Menționăm ca restituirea garanției de participare se face exclusiv într-un cont bancar.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile de la adjudecarea licitației.

6.12. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de maxim 10 (zece) zile lucrătoare, garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la Primăria Orașului Bocșa.

6.13. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

**Anexe:**

**Anexa 1: Fișa ofertantului.**

**Anexa 2: Declarație de participare.**

**Anexa 3: Ofertă de cumpărare**

**Anexa 4: Contract de vânzare cumpărare – model orientativ**

Președinte de Ședință  
Maris Narcis

## FIȘA OFERTANTULUI

Consiliul Local Bocșa  
 Anexa la Hotărâre  
 Nr. 79 din 31.07.2028

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică, a terenului intravilan  
 ce aparține domeniului privat al UAT – Orașul Bocșa  
 înscrisă în CF 40750 - Bocșa, având nr. cadastral 40750,  
 situat în orașul Bocșa, în suprafață de 300 mp



- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Adresa sau Sediul societății \_\_\_\_\_
- 3) Telefon \_\_\_\_\_
- 4) CI sau BI / CIF \_\_\_\_\_
- 5) CNP / Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 6) Funcția \_\_\_\_\_
- 7) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 8) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 9) Banca \_\_\_\_\_
- 10) Capitalul social (mil. lei) \_\_\_\_\_
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) \_\_\_\_\_
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul \_\_\_\_\_
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

L.S.

## DECLARAȚIE DE PARTICIPARE



aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică, a terenului intravilan ce aparține domeniului privat al UAT – Orașul Bocșa înscrisă în CF 40750 - Bocșa, având nr. cadastral 40750, situat în orașul Bocșa, în suprafață de 300 mp

Către,  
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOCȘA



Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_  
din data de \_\_\_\_\_

Prin prezenta,

\_\_\_\_\_

(denumire, CUI, nr. Reg. Com, sediu, reprezentant, funcție / numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică pentru vânzarea, prin licitație publică, a imobilului, proprietatea privată a Orașului Bocșa înscris în CF \_\_\_\_\_ – Bocșa, având nr. cadastral \_\_\_\_\_ situat în oraș. Bocșa, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, organizată în ședință publică la data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ de către Orașul Bocșa.

**Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.**

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică:  
(persoană fizică)

Voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. \_\_\_\_\_, posesor/posesoare al/a CI/BI Seria \_\_\_\_\_, Nr. \_\_\_\_\_, împuternicit/ă prin Procura Notarială nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisa de \_\_\_\_\_, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant

\_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

Adresă/Sediu \_\_\_\_\_

Consiliul Local Bocșa  
 Anexa la Hotărâre  
 Nr. 79 din 31.07.2021

## Ofertă de cumpărare

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică, a terenului intravilan  
 ce aparține domeniului privat al UAT – Orașul Bocșa  
 înscrisă în CF 40750 - Bocșa, având nr. cadastral 40750,  
 situat în orașul Bocșa, în suprafață de 300 mp



Cu privire la imobilul situat în localitatea Bocșa, str. \_\_\_\_\_,

nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județ/sector \_\_\_\_\_,

înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, cu număr cadastral \_\_\_\_\_, ce urmează a fi

vândut în data de \_\_\_\_\_ orele \_\_\_\_\_, la sediul UAT - Orașul Bocșa

– str. 1 Decembrie 1918. Nr.22.

Oferta mea de cumpărare pentru imobilul scos la licitație este  
 de \_\_\_\_\_ lei. (fără TVA) la care se adaugă TVA \_\_\_\_\_ lei.

Menționez faptul că, în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta noastră ste valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare, în condițiile în care Consiliul Local al Orașului Bocșa nu decide altfel.

\_\_\_\_\_  
 L.S.

Anexa la Hotărâre  
Nr. 19 din 31.07.2024

**CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE**  
**MODEL ORIENTATIV**

Consiliul Local Bocșa

Nr. 19 din 31.07.2024

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**I.1. ORAȘUL BOCȘA**, cu sediul în oraș Bocșa, str. 1 Decembrie 1918, nr.22, județul Caraș-Severin, cod fiscal 3227939, cont bancar RO23TREZ18121390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Reșița, reprezentat legal prin **Primar PASCU PATRICIU MIREL**, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

**I.2.** \_\_\_\_\_, cu sediul/adresa în \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, având CUI: \_\_\_\_\_, reprezentantă prin asociat și administrator \_\_\_\_\_, cetățean român, născută la data de \_\_\_\_\_ în Mun. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, identificată cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ de SPCLEP \_\_\_\_\_, în baza Hotărârii AGA nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art. 2.1.** Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând: teren - proprietatea privată a Orașului Bocșa, înscris în CF 40750 – Bocșa, având nr. cadastral 40750,

- Terenul în suprafață de 300 mp, parțial împrejmuit cu gard din plasă.

**Art.2.2.** Vânzătorul vinde și transmite Cumpărătorului, iar Cumpărătorul achiziționează și preia de la Vânzător dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, la prețul stabilit prin HCL nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**Art.2.3.** Vânzarea terenului menționat la art 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bocșa nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:**

**Art.3.1.** Prețul de vânzare al terenului este \_\_\_\_\_ lei.

Prețul este de \_\_\_\_\_/mp și a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bocșa nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**Art.3.2. (1)** Plata prețului de \_\_\_\_\_ lei se va achita azi, data semnării prezentului contract, conform O.P. din data de \_\_\_\_\_ vizat de banca, însoțit de extrasul de cont în care este evidențiată plata. Transferul bancar se consideră dovedit la data creditării contului vânzătorului

(2) Plata prețului se va face în LEI.

(3) La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare.

**Art.3.3.** Plata se va efectua prin virament bancar de Cumpărător în contul Vânzătorului înscris pe factura fiscală.

**Art.3.4.** Îndeplinirea cu întârziere a obligațiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantumul legal aferent creanțelor fiscale, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună până la data plății inclusiv

**IV. DARE - LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI:**

**Art.4.1.** Dreptul de proprietate cât și posesia asupra terenului mai sus menționat, se transferă de la Vânzător la Cumpărător, de la data autentificării Contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 4.2.** Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra Cumpărătorului, cu obligația acestuia de a înscrie dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 17 din 31.07.2021

#### V. GARANȚII:

**Art.5.1.** Având în vedere faptul că prețul vânzării se achită în \_\_\_\_\_ azi, data semnării și autentificării prezentului contract, **Vânzătorul nu solicită înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de ipotecă legală.**

#### VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

##### Obligațiile Cumpărătorului:

**Art.6.1.** Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înscrierea prezentului contract în Cartea Funciară.

**Art.6.2.** Cumpărătorul se obligă să achite prețul proprietății stabilit la art. 3.1, în condițiile și la termenele menționate la art.3.2 (1).

**Art.6.3.** De la data transferului dreptului de proprietate, Cumpărătorul datorează impozitul pe teren, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.6.4.** Cumpărătorul se obligă să declare imobilul în vederea stabilirii obligațiilor fiscale. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate Cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen, conform legislației în vigoare.

**Art.6.5.** Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile prevăzute de prezentul contract.

**Art.6.6.** Cumpărătorul se obligă să suporte pe cheltuiala sa, taxele de întabulare, onorariul notarial, pe care le va achita la data autentificării prezentului contract.

**Art.6.7.** Cumpărătorul se obligă să suporte taxele de înscriere și radiere a sarcinilor în Cartea Funciară

##### Obligațiile Vânzătorului:

**Art.6.8.** Vânzătorul se obligă să predea proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului contract.

**Art.6.9.** Vânzătorul se obligă să întocmească factura fiscală privind valoarea prețului de vânzare al proprietății imobiliare, la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

**Art.6.10.** Vânzătorul garantează Cumpărătorul contra evicțiunii care rezultă din art.1695 Cod Civil și art. 1707 Cod Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

#### VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

**Art.7.1.** Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuncea din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

#### VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI:

**Art.8.1.** Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau alte formalități procedurale în situația în care Cumpărătorul nu achită contravaloarea imobilului în contul Vânzătorului, în termenul stabilit la pct.3.2. alin. (1).

Transferul bancar se consideră dovedit la data creditării contului Vânzătorului.

Vânzătorul va notifica Cumpărătorul în scris, în legătură cu rezolvarea de drept prevăzută de art. 8.1

**Art.8.2.** Rezolvarea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 8.1. alin. (3) conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al Cumpărătorului din Cartea Funciară și restabilirea situației anterioare de Carte Funciară, în favoarea Vânzătorului, acesta urmând a se întabula din nou ca proprietar al terenului.

#### IX. FORȚA MAJORĂ:

**Art.9.1.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 (trei) zile de la apariția cazului de forță majoră

#### **X.LITIGII:**

**Art.10.1.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

#### **XI.COSTURI:**

**Art.11.1.** Cumpărătorul suportă costurile redactării acestui document, cât și cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

#### **XII.DISPOZIȚII FINALE:**

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, eliberat de Orașul Bocșa – Serviciul Impozite și Taxe.

Imobilul nu este grevat de sarcini și procese, nu este sechestrat, nu este închiriat, nu face obiectul vreunui litigiu și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane,

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință faptul că notarul public instrumentator al prezentului act este operator de date cu caracter personal în temeiul Legii nr. 677/2001 și suntem de acord ca datele noastre să fie prelucrate și stocate de **Biroul Individual Notarial** \_\_\_\_\_.

Noi, părțile contractante, împuternicim în mod expres **Biroul Individual Notarial** \_\_\_\_\_, să comunice prezentul contract la O.C.P.I. Caraș-Severin - B.C.P.I. Reșița, în vederea înscrierii sale în Cartea Funciară.

Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract am citit personal cuprinsul acestuia și am constatat că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, că notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele care rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici din prezentul contract, motiv pentru care după citirea înscrisului am consimțit la autentificarea prezentului înscris și am semnat unicul exemplar original în fața notarului public.

**Tehnoredactată la Biroul Individual Notarial** \_\_\_\_\_, într-un **singur exemplar original**, care rămâne în arhiva biroului notarial.

(2) Prezentul contract de vânzare - cumpărare a fost redactat în 1 exemplar original, autentificat de Biroul Individual Notarial \_\_\_\_\_, și \_\_\_\_\_ (.....) exemplare duplicat. -----

**VÂNZĂTOR**

**CUMPĂRĂTOR**

**ORAȘUL BOCȘA**

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 31 din 31.07.2021





Office  
EVCAD

Tr. 3, nr. 26, Membru Corporativ ANEVAR: 0086  
Boulevard Soara, Str. Vasile Loichita, nr. 2, ap. 10  
Tel. Mobic: 0722 151.088, 0786.114.868, 0744.180.794  
email: [contact@offi.evcad.ro](mailto:contact@offi.evcad.ro)  
web: <http://e-valorare.ro/>

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 79 din 31.07.2024



## Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 223 din 11.07.2024

15 19.166 2025

2025-07-1  
Matei Corvin

# RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU VANZARE

2025

Proprietăți de tip teren intravilan conform extras CF 40750 Bocsa Județul Caras Severin

Adresa proprietății subiect:

Localitatea Bocsa Matei Corvin FN Județul Caras Severin

Client:

UAT Bocsa Județul Caras Severin

Utilizator:

UAT Bocsa Județul Caras Severin

## Sinteza evaluării

Client: UAT Bocsa Județul Caras Severin  
 Utilizatori desemnați: UAT BOCSA JUDEȚUL CARAS SEVERIN  
 Utilizare desemnata: VANZAREA  
 Data evaluării: 25.06.2025  
 Data raportului: 11.07.2025

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal): Teren intravilan Loc. Matei Corvin FN Județul Caras Severin  
 Proprietari: Orașul Bocsa  
 Drepturi de proprietate: Depline în favoarea Orașului Bocsa, conform documentelor puse la dispoziție:  
 Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.): Extras CF 40750 cerere 65740 din 04.11.2024  
 Plan de amplasament emis de Voina Ioan 31.10.2024  
 Certificat de Urbanism 39 din 30.06.2025 emis de Primaria Orașului Bocsa  
 Tipul proprietății subiect: Teren intravilan categoria - Curți construcții  
 Utilizare actuală / ocupată de: neocupat

Consiliul Local Bocșa  
 Anexa la Hotărâre  
 Nr. 79 din 31.07.2025



Proprietatea este situată în Loc Bocsa localizată median Zona Cimitir Catolic Bocsa



Localizarea proprietății în cadrul localității:

Caracteristici localizare / descriere succintă: Teren intravilan este situată în intravilanul loc. Bocsa având forma regulată/ dreptunghiulară, cu un front stradal la drum de acces secundar cu lățimi restrânse, fiind situată între alte amplasamente construite, median în cadrul localității, cu frontul principal de acces de 12 ml la strada Salcâmiilor

Descriere construcții: fără construcții

Mențiuni speciale privind proprietatea: Împrejurimile amplasamentului nu este inclusă în valoare – conform ipoteze

Abordările utilizate în evaluare și valorile obținute: Valoarea totală estimată pentru proprietatea subiect

Abordarea prin Piața	1.500 €	7.581 lei
----------------------	---------	-----------

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru lei / euro: 5.0538 lei

Valoarea totală estimată propusă este de:

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Suprafața teren (mp)	Tip teren / categoria de folosință	Drept de proprietate	Valoare de piață	
Teren intravilan	40750	Loc. Bocșa Matei Corvin FN	300	Curți Construcții	Orașul Bocsa Domeniul Privat	1.500 €	7.581 lei

Evaluator SC Office Evcad SRL  
 Evaluator ANEVAR specializari:



EPI, EBM  
 Igneș Alina



ROMÂNIA  
Județul CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOCȘA  
P R I M A R  
Nr. 17555 din 25.06.2025



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 39 din 30.06.2025

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

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> Oras Bocsa reprezentat de Primar Pascu Patriciu  
Mirel.....

cu domiciliul<sup>2)</sup>/sediul în județul.. Caraș-Severin..., municipiul/orașul/communa... Bocsa....., satul.....  
sectorul... cod poștal 325300....., str 1 Decembrie... , nr.22....., bl....., sc....., et....., ap.....,  
telefon/fax....., e-mail.....  
Înregistrată la nr.17555 din 25.06.2025.

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul ...Caraș-Severin.....  
municipiul/orașul/communa ...Bocșa....., satul....., sectorul....., cod  
poștal ...325300....., str...Matei Corvin ....., nr.FN....., bl. -, sc. ...., et. ...., ap. ....,sau identificat  
prin<sup>3)</sup> ...plan de situație, extras C.F. nr. 40750 Loc. Bocșa, nr.cad/top 40750.....

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

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

### SE CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC :

- imobilul este situat în intravilanul localității ;
- proprietar asupra imobilului – Orasul Bocsa .

#### 2. REGIMUL ECONOMIC :

- folosința actuală a imobilului : teren intravilan /curți construcții ;
- destinația stabilită prin P.U.G.: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare ;
- teren situat în zona C din punct de vedere al reglementărilor fiscale ;

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

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului.

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



### 3. REGIMUL TEHNIC :

- limitele laterale și posterioare conform precizărilor Codului Civil ( 2 m pentru fațadele cu ferestre și 1,60 m pentru fațadele fără ferestre);
- terenul este aliniat la strada Matei Corvin ;
- regimul de înălțime P; P+1; P+2; P+M: înălțimea nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al aliniamentului opus cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- P.O.T = 25% - 35%; C.U.T = 0,5 - 1,2 %
- destinații admise: construcții de locuit, construcții social-culturale, dotări comerciale, servicii profesionale, servicii sociale, 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, ruperi de pantă, etc;
- terenul poate fi echipat cu rețea de apă, gaze naturale, energie electrică, telefonie și canalizare pluvială;
- pentru acoperiș se va folosi țigla și se va evita folosirea tablei; se interzice folosirea tablei de aluminiu;
- accesul auto și pietonal se poate realiza din str. Matei Corvin ;
- pe o parcelă se pot amplasa mai multe construcții, distanța minimă dintre acestea urmând să fie egală cu 1/3 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m;
- împrejurimile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și cu înălțimi de maxim 2,00 m, iar pe aliniament vor fi decorative, cu înălțimi de maxim 1,80m;

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

..... Operatiuni notariale de vanzare.....

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

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**...Agenția pentru Protecția Mediului – Reșița, 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 emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

- |  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> SC.AQUACARAS S.A              | <input type="checkbox"/> SC.DELGAZ GRID SA           | Alte avize/acorduri            |
| <input type="checkbox"/> canalizare                    | <input type="checkbox"/> telefonizare                | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input type="checkbox"/> Retele Electrice BANAT S.A    | <input type="checkbox"/> Brantner Servicii Ecologice | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban             | <input type="checkbox"/> ..... |

d.2) avize şi acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecţia civilă
- sănătatea populaţiei

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

- .....
- .....
- .....

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

- .Studiu geotehnic.....
- Expertiză tehnică .....
- .....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie)( Nu este cazul)

f) Dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecţilor din Romania (1 exemplar original)

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



SECRETAR GENERAL,  
Draghici Codruţa Jiliana

*C. Draghici*

ARHITECT ŞEF

Cu delegare de atribuţii  
Ebenspanger Marius Gabriel

*M. G. Ebenspanger*

L.S.



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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

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

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

\*) Se completează, după caz :

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

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

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

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

Unitatea: ORASUL BOCSA	Domeniul: PRIVAT UAT
Gestiunea: mijloace fixe	Paragraf de cheltuieli: A.51.01.03 --- Autoritati executive
Magazia : domeniul privat - terenuri	Articol bugetar: 71.01.30 - Alte active fixe
Cont activ/Cont amortizare : 211.01.00.02.02 /	Provenienta: HCL

**FISA MIJLOCULUI FIX**

<b>Numar inventar: 4200189</b>	<b>Denumirea mijlocului fix: C.F.40750 nr.cad.40750 in suprafata de 400 mp situat pe str.Matei Corvin F.N.</b>
Grupa: Terenuri	Codul de clasificare: 9.2.1.1.1 --- Terenuri
Document de provenienta: HCL 5 / 11.02.2025	Data darii in folosinta: 11.02.2025
Valoare intrare: 0,01 lei	Data expirare DNF: 11.02.2025
Valoare inventar: 0,01 lei	Durata normala de functionare: 0 luni
Amortizare lunara: 0,00 lei	Valoare ramasa de amortizat: 0,00 lei
Accesorii:	Valoarea amortizata: 0,00 lei Cota de amortizare: neamortizabil

Caracteristici tehnice: Suprafata: 300.00 mp;

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operatiune	Sold initial	Debit	Credit	Sold final	Sold cont 105
11.02.2025	NIR	130	Intrare prin HCL Adresa Patrimoniu nr.4120/11.02.2025	0,00	0,01	0,00	0,01	





100181749180



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

Dosarul nr. 65740 / 04-11-2024

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 79 din 27.07.2024

Incheiere Nr. 65740 / 04-11-2024

**INCHEIERE Nr. 65740**

Registrator: SOFIA GAINA

Asistent: VALI NICOLAIE SUCIU

Asupra cererii introduse de ORAȘUL BOCȘA privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.3200/25-10-2024 emis de Primaria Orasului Bocsa;
- Act Administrativ nr.Extras din inventaru; bunurilor ce apartin domeniului privat al Orasului Bocsa/30-09-2024 emis de Primaria Orasului Bocsa;
- Act Administrativ nr.Anexa la HCL 127/30-09-2024 emis de Consiliul Local al Orasului Bocsa;
- Act Administrativ nr.127/30-09-2024 emis de Consiliul Local al Orasului Bocsa;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/29-10-2024 emis de PFA Voina Ioan;
- Act Administrativ nr.31996/25-09-2024 emis de Primaria Orasului Bocsa;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.Documentatie cadastrala/29-10-2024 emis de PFA Voina Ioan;
- Act Administrativ nr.183/05-09-2024 emis de BCPI Resita;

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

-  
pentru serviciul avand codul 214

Vazand referatul asistentului registrator

,precum și documentația cadastrală recepționată. Față de prevederile art. 41 alin (5<sup>2</sup>) din Lg. 7/1996, republicată, completată și modificată

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 40750
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -în baza HCL nr 127 din 30.09.2024 -Anexă la HCL ,poziția 145 mod dobandire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAȘUL BOCȘA, - DOMENIUL PRIVAT, sub B.2 din cartea funciara 40750 UAT Bocșa;
- Se înființează Cartea Funciara nr. 40750 UAT BOCȘA pentru imobilul în suprafață de 300 mp , nr. cad. 40750,rezultată prin dezlipirea suprafeței de 300 mp din nr. topo 690/a/1/11..../c/2/c ,nr. cad 6151 din cartea funciara pe hârtie 183 Bocșa Româna , în baza HCL nr 127 din 30.09.2024 -Anexă la HCL ,poziția 145-privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Oraș Bocșa și a Documentației Cadastrale avizată în data de 11.11.2024 de OCPI C-S asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 40750 UAT Bocșa;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORAȘUL BOCȘA

VOINA IOAN

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Incheiere Nr. 65740 / 04-11-2024

Data soluționării,      Registrador,  
27-11-2024                      SOFIA GAINA

Asistent Registrador,  
VALI NICOLAIE SUCU



**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

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



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

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 19 din 31.09.2024



Nr. cerere: 65740  
Zona: 04  
Luna: 11  
Anul: 2024  
Cod verificare: 10018749180

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 40750 Bocșa



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bocșa, Str. MATEI CORVIN, Jud. Caraș-Severin, Teren Intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40750		300	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit cu gard de plasa.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>65740 / 04/11/2024</b>		
Act Administrativ nr. 127, din 30/09/2024 emis de Consiliul Local al Orașului Bocșa; Act Administrativ nr. Extras din inventar; bunurilor ce aparțin domeniului privat al Orașului Bocșa, din 30/09/2024 emis de Primaria Orașului Bocșa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 29/10/2024 emis de PFA Voina Ioan; Act Administrativ nr. 183, din 05/09/2024 emis de BCPI Resita; Act Administrativ nr. Anexa la HCL 127, din 30/09/2024 emis de Consiliul Local al Orașului Bocșa; Act Administrativ nr. 31996, din 25/09/2024 emis de Primaria Orașului Bocșa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie cadastrala, din 29/10/2024 emis de PFA Voina Ioan; Act Administrativ nr. 3200, din 25/10/2024 emis de Primaria Orașului Bocșa;		
B1	Se înființează Cartea Funciara nr. 40750 UAT BOCSA pentru imobilul în suprafață de 300 mp , nr. cad. 40750,rezultată prin dezlipirea suprafeței de 300 mp din nr. topo 690/a/1/11..../c/2/c ,nr. cad 6151 din cartea funciara pe hârtie 183 Bocșa Româna , în baza HCL nr 127 din 30.09.2024 -Anexă la HCL ,poziția 145-privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Oraș Bocșa și a Documentației Cadastrale avizată în data de 11.11.2024 de OCPI C-S	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE -în baza HCL nr 127 din 30.09.2024 -Anexă la HCL ,poziția 145, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>ORAȘUL BOCSA</b> , CIF:3227939, - DOMENIUL PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Consiliul Local Bocșa**  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 79 din 31.07.2024

Carte Funciară Nr. 40750 Comuna/Oras Musilău Bocșa

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. 214.

Data soluționării,  
27-11-2024

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referenț

(parafa și semnătura)



**Consiliul Local Bocşa**  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 79 din 31.07.2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 40750 / UAT Bocşa



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

Resita, Str. Petru Maior nr. 2 bloc 800



**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 40750 / UAT Bocşa**

**TEREN** Intravilan

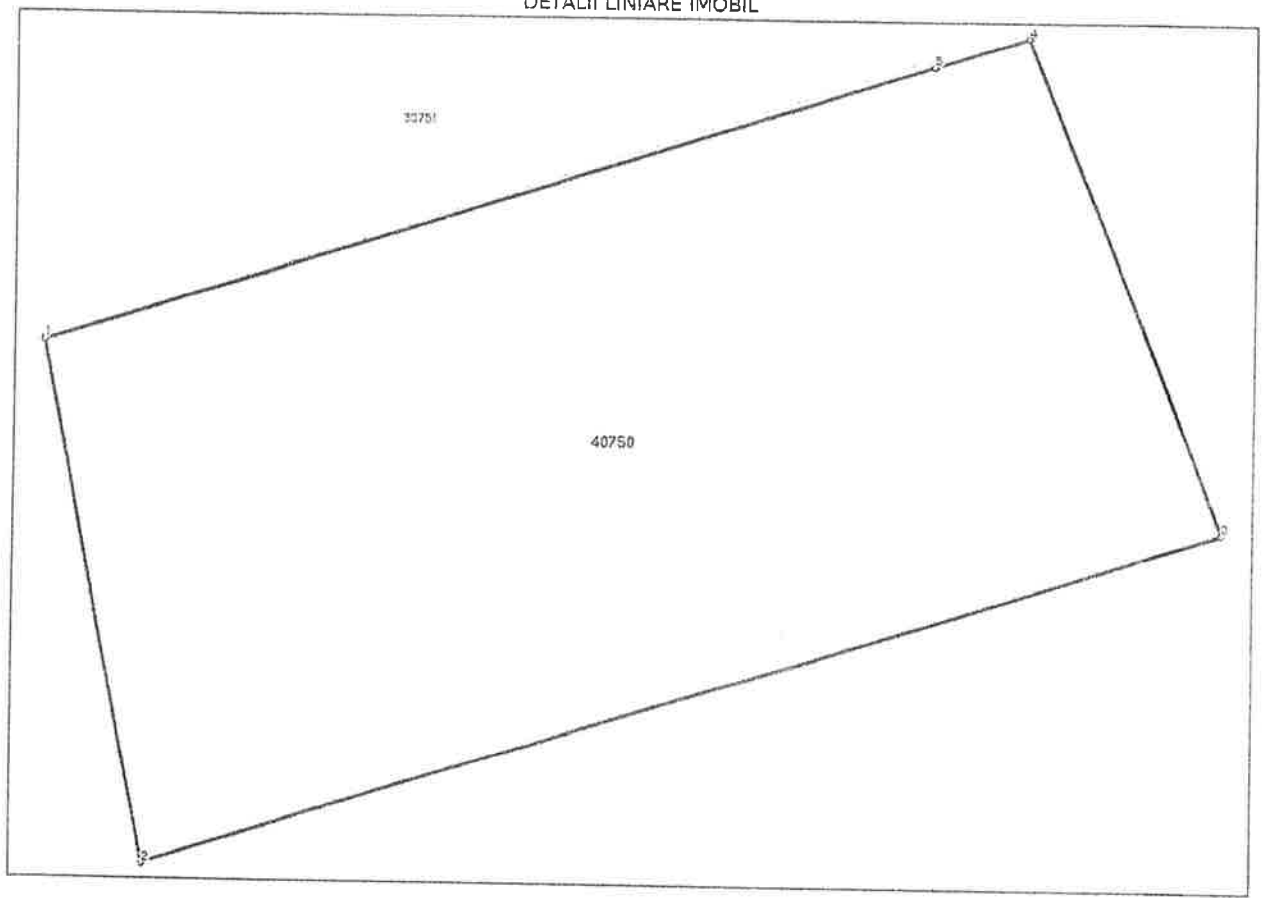
**Adresa:** Loc. Bocsa, Str MATEI CORVIN, Jud. Caraș-Severin, Teren intravilan

Comuna/Oraș/Municipiu: Bocşa

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
40750	300	Imobilul este împrejmuit cu gard de piasa.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

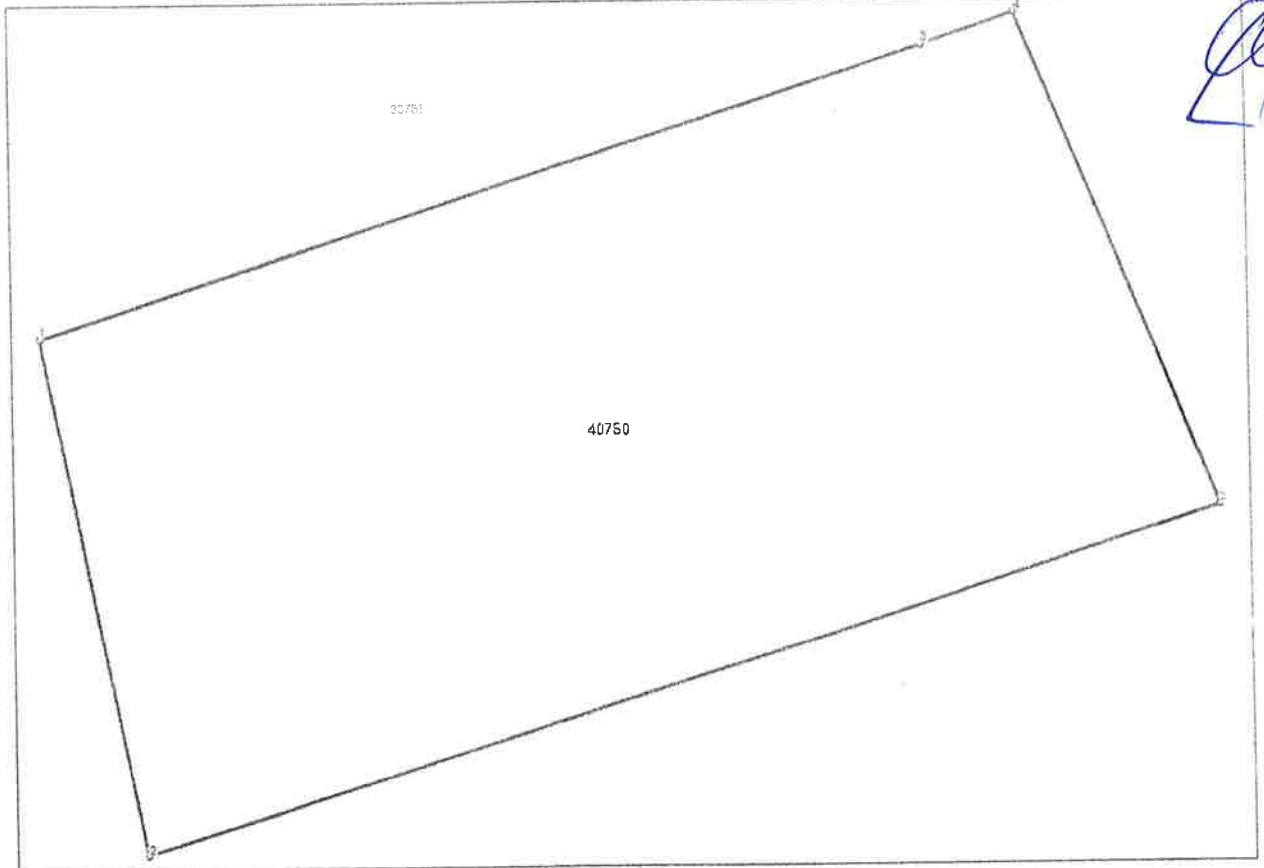


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40750	300	Imobilul este împrejmuit cu gard de plasa.

\* 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	curti constructii	DA	300	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

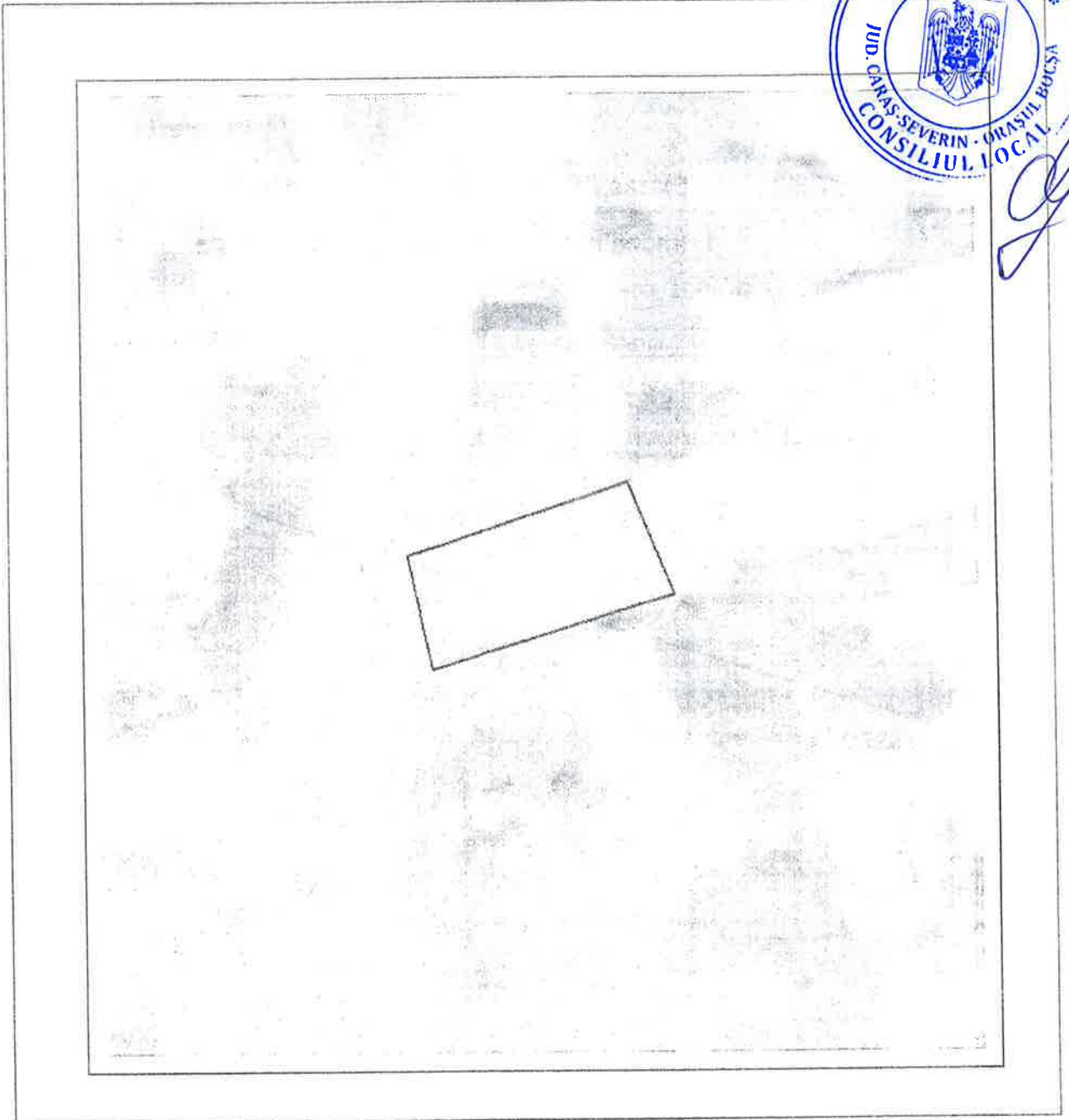
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.265
2	3	25.617
3	4	12.367
4	5	2.259
5	1	21.13

\*\* 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.

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 407507/UA1/Bocșa

Incadrare in zonă  
scara 1:500



**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	300			
<b>TOTAL:</b>			<b>300</b>			

**Date referitoare la construcții**

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

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.265
2	3	25.617
3	4	12.367
4	5	2.259
5	1	21.13

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 11-11-2024  
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

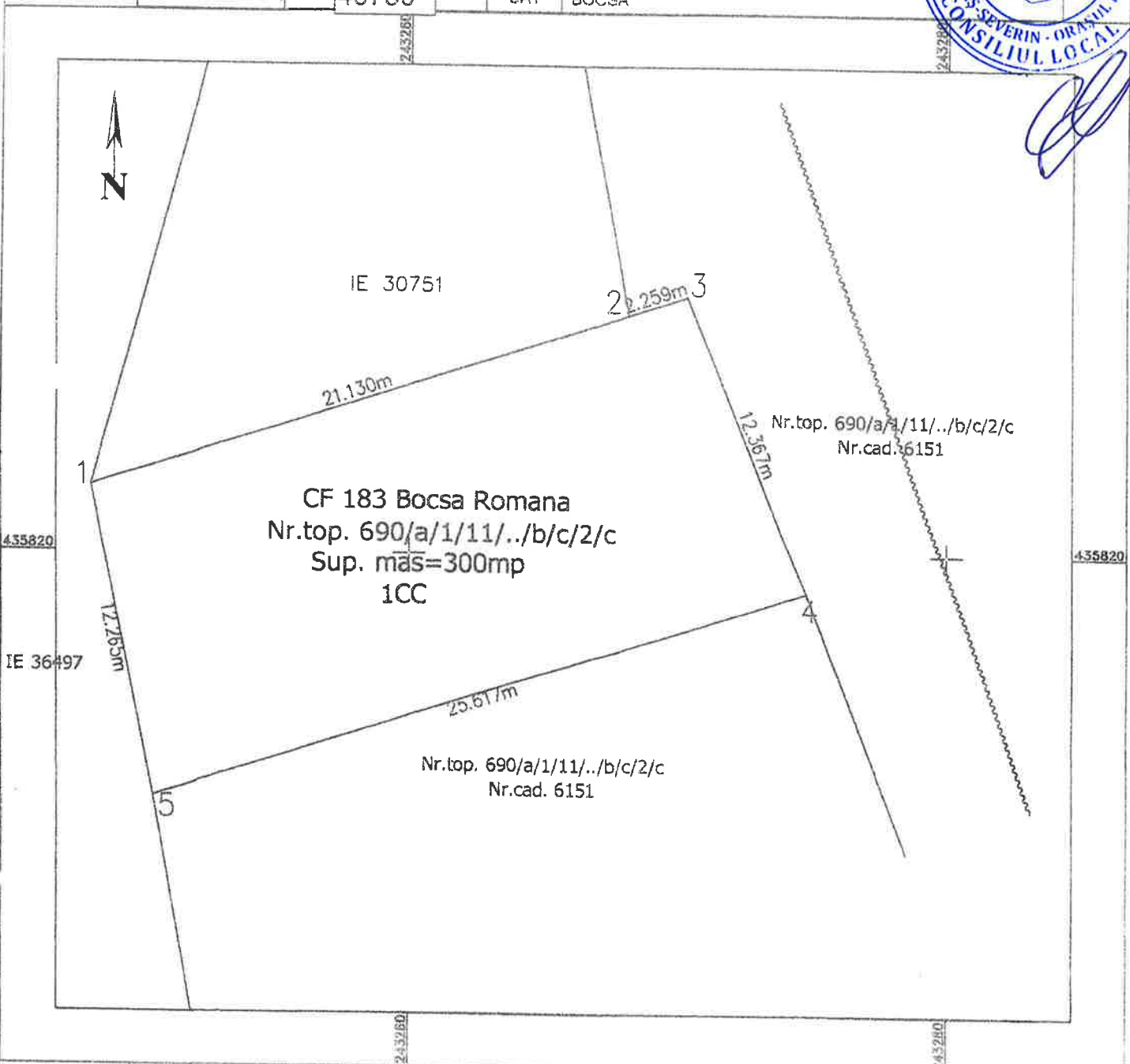
**BIANCA ANA KERI**



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
 Scara 1: 200



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	300	Loc. Bocsa, str. Matei Corvin, nr. -, teren intravilan, jud. Caras-Severin	
Cartea Funciara nr.	40750	UAT	BOCSA



A. Date referitoare la teren				Membri
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inaltare (lei)	
	CC	300		Imobilul este lipsit de gard de grani.
<b>Total</b>		300		
B. Date referitoare la constructii				
Cod sanitar	Suprafata constructiei (mp)	Procentaj de inaltare (%)	Observatii	

Bianca- Căminuț signed by  
 Ana Keri  
 Data: 2024



Office  
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ A  
Birou, Timișoara, Str. Vasile Loichița, nr. 2, ap. 2  
Tel. Mobil, 0722.151.088. 0786.114.868, 0771.81.994  
email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro)  
web: <http://e-valorarea.ro/>

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 19 din 31.07.2024



Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

JUDEȚUL CARAS-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL BOCSA  
15 19.166 2025  
07

Nr. inreg.: Offi 223 din 11.07.2024

2025-07-16  
[Signature]

# RAPORT DE EVALUARE

2025

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU VANZARE

Proprietăți de tip teren intravilan conform extras CF 40750 Bocsa Județul Caras Severin

Adresa proprietății subiect:

Localitatea Bocsa Matei Corvin FN Județul Caras Severin

Client:

UAT Bocsa Județul Caras Severin

Utilizator:

UAT Bocsa Județul Caras Severin

## CUPRINS

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

Nr. 79 din 31.07.2024



SINTEZA EVALUĂRII .....	
<b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ACTIVELOR (PROPRIETĂȚILOR) SUPUSE EVALUĂRII .....	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	5
1.3. UTILIZAREA DESEMNĂTĂ .....	5
1.4. IDENTIFICAREA ȘI CALIFICĂRILE EVALUATORULUI .....	5
1.5. MONEDA RAPORTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLĂTĂ .....	5
1.6. DATA EVALUĂRII .....	5
1.7. TIPUL VALORII .....	5
1.8. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI A ORICĂROR LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	5
1.9. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL .....	5
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	6
1.11. SPECIALIST, UTILIZAREA ȘI ROLUL UNUI SPECIALIST .....	6
1.12. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ .....	7
ASTFEL ÎN URMA COROBORĂRII ANALIZELOR EXPUSE MAI SUS SE APRECIAZĂ UN SCOR GENERAL AL INDICAȚIEI FACTORILOR ESG:.....	9
1.13. TIPUL RAPORTULUI UTILIZAT .....	9
1.14. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI .....	9
1.15. EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE .....	9
2.16. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL .....	10
2.17. PERFORMANȚA INVESTIȚIEI .....	10
<b>3. PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>11</b>
3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT- DESCRIEREA JURIDICĂ .....	11
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	11
3.3. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE .....	11
3.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT, LOCALIZARE ȘI DE TALIU .....	11
3.5. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT, LOCALIZARE ȘI DETALIU .....	12
<b>4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
<b>5. EVALUARE .....</b>	<b>17</b>
5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND CONSTRUITĂ .....	17
<b>6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>	<b>21</b>
6.1. ANALIZA REZULTATELOR, RECONCILIAREA VALORILOR .....	21
<b>7. ANEXE .....</b>	<b>22</b>
7.1. DOCUMENTE DE PROPRIETATE .....	22
7.2. OFERTE COMPARABILE .....	35
7.3. FIȘE DE CALCUL .....	43



## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea activelor (proprietăților) supuse evaluării

Tip proprietate:	Teren intravilan - Amplasament
Teren:	Teren neîmprejmuit - Localitatea Bocsa Loc. Bocșa Matei Corvin FN Județul Caras Severin
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate:	Conform extras CF 40750 pentru informare conform cerere 65740 din 04.11.2024 în cota de proprietate în favoarea Orasului Bocsa – Domeniul Privat
Clădire:	Făra
Dreptul de proprietate conform documente de proprietate:	n.c.
Alte componente ale proprietății:	-
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:	n.c.

### 1.2. Identificarea clientului

Client:	Bocsa Caras Severin
Date de contact:	Bocsa, strada 1 Decembrie 1918, nr 22, județul Caras-Severin
Telefon / Fax:	(0255) 555.000
Telefon Mobil:	
Email:	primariabocsa@orasulbocsa.ro

### 1.3. Utilizarea desemnata

Evaluarea se efectuează la solicitarea clientului în vederea Concesionării.

### 1.4. Identificarea și calificările evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2025
Cod de înregistrare fiscală	Ro 29352960
Adresa:	Timișoara loc. Ghirodei, str. Stelelor, nr. 5, ap. 1, Județul Timiș
Adresa lucrativa (birou):	Timișoara, Str. Vasile Loichița nr. 2, ap. 2, Județul Timiș
Telefon:	+40786114878
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro
Calificări relevante evaluator:	Ignea Mihaela Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) și bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2025

### 1.5. Moneda raportului și modalități de plată

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

### 1.6. Data evaluării

Data evaluării 25.06.2025.

### 1.7. Tipul Valorii.

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

(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;

(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde.

(c) a treia implică estimarea costurilor care s-ar realiza în cazul producerii unei noi entități identice, pentru a înlocui un activ existent. În această categorie se încadrează valoarea de înlocuire și valoarea de înlocuire actualizată, așa cum sunt definite în aceste standarde.

proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare (în cont de utilizarea desemnata a raportului, respectiv:

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2025,
- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2025.

Conform SEV 102 Tipuri ale valorii, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnata, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare SEV 230 și GEV 630.

### 1.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și a oricăror limitări ale acestora.

Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, Documentare și conformare, se prezintă mai jos amploarea documentării și a naturii sursei informațiilor pe care se bazează evaluarea:

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea sarcinilor/ evaluării	Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare.	Nu a fost cazul.
Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante	S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat.	Nu a fost cazul.
Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului	Informațiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.	Suprafața a fost preluată din extrasul de carte funciara, preluată din relevu întocmit de ing. topograf
Amploarea documentării necesare privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor	Nu au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea, atât clientului cât și băncii prin reprezentanții săi. Raportul a fost solicitat de către client pentru utilizarea desemnata declarata.	Nu a fost cazul.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață	Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.	Nu a fost cazul.
Responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții	Această responsabilitate îi revine clientului/ reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informațiile la sau telefonic.	Nu e cazul
Existența oricăror informații privind condițiile solului și subsolului	Nu avem cunoștința de aspecte negative privind condițiile solului.	Nu am primit informații cu privire la condițiile ascunse sau neaparente ale solului amplasamentului studiat
Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de risc, prezenți sau potențiali	Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de risc existenți sau potențiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.	Nu este cazul.
Informațiile privind condițiile impuse de autoritatea de autorizare a activității de evaluare	Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.	Nu a fost cazul.

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.		
Analize, raționamente, estimări și calcule	S-au realizat analize și calcule fără impedimente, pe baza datelor și informațiilor culese.	Nu au existat limitări.



### 1.9. Natura și sursele de informații pe care se bazează evaluatorul.

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

#### Informații primite de la client

Informații certe

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică:

Teren intravilan Localitatea Bocșa Matei Corvin Județul Caras Severin - Domeniul Privat

datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate

- Extras CF 40750 pentru informare conform cerere 65740 din 04.11.2024

Utilizarea desemnata este cea solicitată de către beneficiar și anume acela de garantare a unui împrumut contractat de la UAT Bocșa Județul Caras Severin.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:

- Informații privind istoricul bunurilor, furnizate de către client și preluate din actele puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- date specifice din manuale și cataloage de costuri;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.10. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

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 proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: structuri clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se prezuma că Extras CF 40750 pentru informare conform cerere 65740 din 04.11.2024, reflectă realitatea la data evaluării;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat toate părțile clădirii care erau accesibile. Reparații sau înlocuiri și s-a presupus că sunt în stare bună de funcționare. Nu putem să apreciem nicio problemă deosebită datorită accesului la părțile ascunse ale acestor părți din clădire și în special în ceea ce privește starea de conservare a acestor părți din clădire și în special în ceea ce privește starea de conservare a acestor părți din clădire și în special în ceea ce privește starea de conservare a acestor părți din clădire;
- Se presupune că toate informațiile furnizate de către beneficiar și anume acela de garantare a unui împrumut contractat de la UAT Bocșa Județul Caras Severin sunt corecte și de încredere.

- mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport:
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărind de organisme autorizate în acest sens;
  - Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentație avizate urbanistic;
  - Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
  - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
  - Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnată a 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 consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
  - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
  - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
  - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
  - 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 la data evaluării;
  - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare;
  - 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 instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
  - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
  - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
  - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

### 1.11. Specialist. Utilizarea și rolul unui specialist.

Nu e cazul.

### 1.12. Factori de mediu, sociali și de guvernanta

Din punct de vedere al literaturii de specialitate și a practicii în identificarea acestor factori esențiali în influența unei investiții sau ESG (acronimul pentru Environmental (Mediu), Social (Social) și Governance (Guvernanta) – trei categorii de factori non-financiarți utilizați în evaluarea sustenabilității și riscului unei investiții

ESG înseamnă în mod succint

- Environmental (Mediu) - Evaluază impactul asupra mediului - eficiența energetică (consumul de resurse, emisii de carbon), extinderea managementului de deșeurii
- Social (Social) - Angajarea personalului, condițiile de muncă, siguranța și sănătatea, angajarea comunității locale
- Governance (Guvernanta) - Politici și proceduri de conducere, integritate, relații cu autoritățile

- Governance (Guvernantă): Se referă la modul de administrare – transparența asociației de proprietari, conformitatea legală, buna gestionare a fondurilor și deciziilor comune.

Acești factori ESG sunt esențiali în analiza scalată invers de la investiția la lunga durată – la cea de scurtă durată pe care impactul acestor factori poate fi exponențial scalată în funcție de durata pe care se întinde investiția și pot influența semnificativ sau chiar determina performanța investiției sau în cazul de față performanța garanției. Factorii ESG sunt semnificativi în analiza proprietății imobiliare de orice tip pentru că: pot anticipa riscuri ascunse mai exact analiza factorilor ESG ajută la identificarea riscurilor care nu sunt evidente în analiza financiară (ex: clădire ineficientă energetic = costuri mari); pot influența valoarea de piață, adică pe o piață matură, o proprietate cu scor ESG slab poate avea o valoare de revânzare mai mică sau poate fi mai greu de închiriat; **pot influența investitorii** adică în cazul de față Băncile și investitorii iau în calcul ESG în evaluarea garanției și în acordarea de credite (ex: credite verzi); dar elementul cel mai relevant care da o credibilitate susținută în analiza acestor factori este că **asigură sustenabilitate pe termen lung** factorii ESG reflectă cât de bine va performa o proprietate în timp, nu doar în momentul cumpărării.

În cazul proprietății subiect:

- **Imobil:** Teren intravilan
- **Suprafața:** 300 mp
- **Destinație:** Investiție / proprietatea rezidențială individuală
- **Localitate:** Bocșa Județul Caras Severin

#### Factori de Mediu (Enviromental):

Termen ESG	Relevanță
<b>Destinația urbanistică a terenului</b>	Terenul este în intravilan și în zonă de locuințe – este pozitiv pentru mediu, deoarece nu implică extinderea urbană nereglementată (urban sprawl).
<b>POT / CUT și procent spațiu verde</b>	Pentru o locuință individuală, va trebui respectat un minim de spațiu verde (ex. 20–30% din suprafață). Investitorul trebuie să planifice construcția astfel încât să nu genereze o supra-ocupare a terenului.
<b>Impact asupra solului și apei pluviale</b>	Impermeabilizarea excesivă poate genera probleme locale de drenaj. Soluții ca pavaje permeabile sau rigole sunt importante pentru gestionarea responsabilă a apei.
<b>Eficiență energetică a construcției</b>	Dacă investiția presupune construcție, trebuie anticipat faptul că legislația actuală impune standard <b>NZEB (Nearly Zero Energy Building)</b> . Aceasta presupune: termoizolare performantă, panouri solare, ventilație mecanică etc.
<b>Riscuri naturale</b>	Zona Bocșa poate avea riscuri moderate de alunecări sau inundații (în funcție de microamplasare). Un <b>studiu geotehnic</b> va confirma dacă terenul este sigur pentru construcții.

#### Factori Sociali




Termen ESG	Relevanță
<b>Acces la utilități</b>	Prezența sau absența racordurilor la apă, canal, curent, gaz – este un factor social esențial pentru viitoarea locuire. Lipsa acestora afectează calitatea vieții și poate influența scorul de evaluare bancară.
<b>Acces la infrastructură socială</b>	Proximitatea față de școli, grădinițe, transport public, magazine – importante pentru atractivitatea terenului pentru o familie.
<b>Integrarea în comunitate</b>	O casă construită în ton cu caracterul zonei are impact pozitiv asupra acceptabilității sociale. Proiectele contrastante sau nerezonabile pot genera opoziție din partea vecinilor.
<b>Siguranță și liniște</b>	Zona trebuie evaluată ca nivel de trafic, zgomot, siguranță – aspecte relevante pentru calitatea vieții și percepția asupra valorii terenului.

#### Factori de GUVERNANTĂ (Governance)

Termen ESG	Relevanță
<b>Reglementări urbanistice clare</b>	Terenul trebuie să aibă certificat de urbanism sau să fie încadrat în PUG/PUZ în zona de locuințe. Lipsa reglementării poate împiedica obținerea autorizației de construire.
<b>Situație juridică clară</b>	Terenul trebuie să fie: înscris în cartea funciară, liber de sarcini (litigii, ipotecă), cu acces direct și legal la drum public. Acestea sunt condiții esențiale pentru garantarea unui împrumut.
<b>Accesibilitate fizică (12 m în față)</b>	Frontul de 12 m este adecvat pentru construcția unei locuințe unifamiliale. Este suficient pentru față și pentru respectarea retragerilor minime impuse de RLU (2–3 m lateral / față și spate).

Termen ESG	Relevantă
<b>Transparența procesului decizional</b>	Dacă terenul e achiziționat ca investiție, va fi necesară o bună documentare privind politica locală de dezvoltare urbană -- în Bocșa, strategia de dezvoltare locală poate include sau exclude zonele respective de la extinderi rețelistică sau facilități.
<b>Eligibilitate pentru garantarea bancară</b>	Băncile analizează: localizarea, regimul juridic, regimul urbanistic, accesul și potențialul constructiv -- toate integrate într-o grilă ESG informală.

Astfel în urma coroborării analizelor expuse mai sus se apreciază un scor general al indicației factorilor ESG:

Criteriu ESG	Scor (1 = slab, 10 = excelent)	Observații
 Mediu (E)	5	Impact scăzut, dar importanță conformarea la norme ecologice și NZEB dacă se construiește
 Social (S)	6	Mediu spre mare – infrastructura, accesul la utilități și integrarea în comunitate sunt cheie
 Guvernanță (G)	7	Ridicată – fără reglementări clare și intabulare curată. terenul nu e bancabil

Proprietatea analizată are un **scor ESG general de 6 / 10**, reflectând o oportunitate decentă cu un impact moderat asupra mediului și o contribuție socială limitată, dar cu un potențial rezonabil pentru dezvoltări sustenabile. Se recomandă luarea unor măsuri suplimentare de eficiență energetică și implicare comunitară pentru îmbunătățirea scorului ESG în cazul unei investiții sau construcții, sau construirea unor bunuri care sa deservească comunitatea ca în cazul de gata -Garaje.

### 1.13. Tipul raportului utilizat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat – descriptiv cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului, utilizarea desemnata a raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

### 1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau 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 împiedică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate;
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și utilizării desemnate a 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 utilizării desemnate declarare și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.*

### 1.15. Evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 în vigoare începând cu data de 1 Iulie 2025.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate in localitate fiind informatii colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate si identificate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate, parțial, având in vedere informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv informațiile primite in mod verbal privind gradul de afectare a suprafeței prin deteriorare (gradul de adecvare fiind considerat de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizica si morala (inclusiv a daunelor inventariate a daunelor constatate in cadrul inspecției sunt considerate ca fiind adecvate in mod parțial fiind informații colectate de evaluator in mod vizual in prezenta reprezentantului beneficiarului in cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

## 2.16. Abordarea in evaluare si raționamentul

Abordările folosite in vederea estimării valorilor pentru proprietatea subiect, sunt:

- abordarea prin cost – a fost utilizata in vederea estimării valorii costului in ajustarea diferențelor din cadrul abordării prin piața,
- abordarea prin piața – a fost utilizata in vederea estimării valorii de piața a bunurilor subiect;

## 2.17. Performanta investiției

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip amplasament la construire clădiri sau construcții anexa de tip garaje. Din punct de vedere al factorilor care sunt relevanți pentru estimarea de către creditor a performanțelor garanției pe durata creditului prezentam următoarele comentarii:

- „Activitatea curentă și tendințele pieței relevante”:
- dezechilibru in favoarea cererii
- trendul pieței imobiliare a pieței specifice este favorabil, prezentând o ușoara creștere;
- piața este o „piață a vânzătorului” începând cu ultima parte a anului 2017;
- piața este cu activitate medie respectiv in creștere pentru unele zone, datorata creșterii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar si a cererii; s-a remarcat o creștere a cererii pentru apartamente situate in imobile noi, comparativ cu cele vechi;
- previziunile prevăd continuarea trendului ușor ascendent din anul precedent a creșterii cererii si o stabilizare a prețurilor pe piața specifica:
- „Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:
- cererea curenta si viitoare anticipata pentru tipul de proprietate imobiliara respectiv pentru localizare este medie fiind influențata de dezvoltarea zonei, de infrastructura si apropierea de mijloacele de transport publice;
- mentinerea condițiilor actuale de finantare precum si prelungirea unor programe de finantare de tip „Prima casa” ar putea duce la o crestere a cererii solvabile, si implicit la cresterea numarului potentialilor cumparatori;
- in conditiile anticiparii relaxarii creditarii persoanelor fizice, principalii cumparatori pe aceasta piata, coroborat cu stabilizarea pietei, anticipam o continuare a creșterii moderate pentru proprietatile imobiliare de tip case;
- „Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”:
- datorita localizarii proprietatii si caracteristicilor tehnico – constructive ale acesteia, proprietatea nu prezinta utilizari alternative;
- „Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției, pe perioada creditului garanției”:
- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „valorii de piață”;
- pentru proprietatea imobiliară evaluata exista riscul dat de o eventuala evoluție negativa a pieței imobiliare si o schimbare a condițiilor legislative ce pot conduce la o scădere a numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar si scăderea prețurilor proprietăților imobiliare.

În prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați. Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa efectele razboiului asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

## 3. PREZENTAREA DATELOR

## 3.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Suprafata teren (mp)	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate	Descrierea proprietatii	Reglementari
Teren intravilan	40750	Loc. Bocșa Matei Corvin FN	300	Curti Constructii	Orașul Bocșa Domeniul Privat	Teren intravilan imprejmuit	Imobil Intravilan conform RLJ și funcțiuni complementare în zona (activitate economica) terenul este armat între strazile Salcamiilor și Matei Corvin cu coeficientii POT = 25-35%; CUT = 0,5-1,2

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare cu destinație mixtă construcții conexe, compusa din Teren intravilan Localitatea Bocșa Matei Corvin FN Bocșa Județul Caraș Severin  
O centralizare a suprafețelor proprietății imobiliare – conform amplasare indicata, de delimitare al imobilului și a extrasului de carte funciara este prezentata mai jos:

Dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect aparține in cota de 1/1 – Orașul Bocșa.

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform documentelor menționate.

## 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

## 3.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

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

Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 5.300 de societăți comerciale. În topul celor mai mari 1000 de companii din România, județul Caraș-Severin are doar patru societăți, o prezență dezastruoasă pentru o economie locală: TMK Reșița, TMD Friction România, cu activitate în industria componentelor auto, CĂC, companie cu activitate în industria cărnii deținută de antreprenori locali și Miruna International Impex, care activează în comerț. Aceste companii adună afaceri de 1.1 miliarde de lei (258 mil. euro), adică un sfert din afacerile totale ale companiilor din județ. Caraș-Severin se află pe penultimul loc în România la cifra de afaceri totală a companiilor, cu o valoare de 1,1 miliarde de euro.

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

Situat în partea de sud-vest a României, județul Caraș-Severin este cuprins între coordonatele 22,07 ° latitudine estică și 45,15 ° latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8514 km<sup>2</sup> (3,6% din suprafața țării, ocupă locul al treilea, ca mărime între județele țării) și cuprinde.

Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde 2 municipii, 6 orașe, 69 de comune și un total de 287 de sate. Proprietatea este situata in zona mediana a localității.

## 3.4. Informații despre amplasament, Localizare și detaliu.

Imobilul a fost identificat pe baza Adresei - informațiilor cadastrale și potrivit indicațiilor persoanei prezente la inspecție.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este VANZARE ;

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valoabil și transferabil, asupra terenului și a construcției aparținând UATC Gavojdia.

**Sarcini**

In extrasul CF nu sunt înscrise sarcini ale dreptului de proprietate.

**Date privind impozitele si taxele**

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

**Istoricul proprietății**

Proprietatea a fost dobândită prin reglementari naționale legale conform extras CF

**Date privind asigurarea imobilului**

Nu s-au pus la dispoziție documente din care sa rezulte informații cu privire la asigurării proprietății

**Date privind tranzacții trecute si prezente sau viitoare cu imobilul**

Nu am avut la dispoziție informații

**Descrierea zonei**

Parcela de teren este situată în intravilanul loc. Bocșa având forma regulată, cu un front stradal principal de 12 ml la drum secundar Strada Salcânilor fiind situată între alte amplasamente construite, median în cadrul localității și adâncime maximă de 25 ml

**Descrierea construcțiilor**

Nu e cazul.

**3.5. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.**

#### 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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 în mod natural fixă și are un amplasament sau este fixă.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători 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 variațiile veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare și de volumul creditului care poate fi dobândit, marimea 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.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar acțiunile de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare

##### ***Piața imobiliară specifică proprietății evaluate***

Tipul proprietății, identificarea pieței. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un **tip de piață rezidențială, segmentul relevant fiind cel al terenurilor intravilane în localitatea Bocșa Județul Caras Severin și localități similare comparabile jud. Timiș.**

**Tipul imobilelor predominante în zona:** Proprietăți imobiliare – terenuri de tip amplasament cu dimensiuni redusă < 350 mp cu forma geometrică ca și raportul laturilor favorabile dezvoltării indicate de RLU local, respectiv în zone de locuințe.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip **terenuri intravilane în localități de tip Orase linitrofe Municipiilor de importanță / rang superior cum ar fi Resita, Caransebeș**, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind Bocșa Județul Caras Severin dar și localități comparabile pe o axă de distanță similară față de centrul zonal Resita.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trendurile ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este o zonă mixtă servicii specializată – zona Spitaliceasca, dar și rezidențială, în zona fiind edificate construcții vechi de tip casă și Blocuri de apartamente de tip vechi având o sistematizare de acces de tip vechi, în marea majoritate acestea fiind ocupate de proprietari.

##### ***Fapte curente. Piața rezidențială***

Războiul din țara vecină, inflația marită, costurile de finanțare în continuă creștere și criza energetică sunt fiecare o cauză serioasă de preocupare pentru participanții la piața imobiliară în segmentul industriilor conexe, a pieței rezidențiale.

Lăsând deoparte inflația galopantă din acest an, puterea de cumpărare s-a îmbunătățit, iar raportul dintre veniturile familiilor românești și prețul mediu al locuințelor plasează țara noastră într-o poziție de învidiat, conform oricărui indice de accesibilitate a

proprietății. Având în vedere apetitul scăzut al românilor pentru mai multe instrumente de investiții sofisticate, implicând educație financiară minimă (inclusiv burse), segmentul rezidențial are un avantaj masiv. Se poate sustine cu siguranță faptul că, pe termen lung, prețurile de case și apartamentele înregistrează o evoluție asemănătoare un aspect care merită înțeles și valorificat. Factorul psihologic joacă, de asemenea, un rol major în ceea ce privește evoluția segmentului rezidențial. Așteptarea de creștere este una de corecție masivă a prețurilor.

Conform analizei agentexpert.storia.ro

În primele luni ale anului 2025, piața imobiliară din România pare să fi tras puțin frâna de mână. După o perioadă de eroziune în 2022 și 2023, când prețurile și volumul tranzacțiilor erau vizibil în scădere, începutul acestui an a adus o calmare a apetitului de cumpărare, în special din cauza condițiilor economice mai stricte. Accesul la credite a devenit mai dificil. Băncile sunt mai prudente, dobânzile încă sunt relativ ridicate, iar saianile nu țin întotdeauna pasul cu prețurile la apartamente. Astfel, numărul total de apartamente vândute în România a fost mai mic față de aceeași perioadă din 2024 — o scădere de aproximativ 5% la nivel național.

Timișoara rămâne un pol important regional în zona de vest. Cu toate că piața s-a temperat, dezvoltarea continuă, mai ales în zonele periferice cum sunt Dumbrăvița, Calea Aradului sau zona Plopi-Kuncz. În 2024 și începutul lui 2025, s-au înregistrat creșteri de preț semnificative — în unele cazuri, cu peste 30% într-un singur an. Dezvoltatorii continuă să construiască, iar apartamentele din blocuri noi, bine compartimentate, cu locuri de parcare și facilități moderne, sunt în continuare căutate. Spre deosebire de Cluj care rămâne un campion al prețurilor mari. La început de 2025, prețurile aici sunt unele dintre cele mai mari din țară, iar locuințele din blocurile vechi încă se vând bine, mai ales în cartierele consacrate: Gheorgheni, Mărăști, Zorilor. Totuși, cumpărătorii devin mai atenți: sunt mai interesați de eficiența energetică, accesul la transport și spațiile verzi. Mulți preferă să meargă spre blocuri noi din Florești, Apahida sau Baciou, unde prețurile sunt mai accesibile.

În Capitală, începutul de an a fost ceva mai tensionat. Numărul de tranzacții a scăzut cu peste 12%, mai mult decât în alte regiuni, ceea ce arată că cererea începe să se răcească. Mulți cumpărători așteaptă scăderi de preț sau condiții de credit mai bune.

Totuși, dezvoltatorii spun că interesul pentru blocurile noi — în special cele eficiente energetic și cu facilități moderne — este încă ridicat. Zonele de periferie (Berceni, Popești-Leordeni, Militari Residence) continuă să atragă.

Chiar dacă volumul total de tranzacții a scăzut ușor, prețurile pe metru pătrat s-au menținut stabile sau chiar au crescut ușor — semn că cererea este încă sănătoasă.

Timiș este în continuare pe locul doi într-un top național după creșterea cu 10% generată de cele peste 6.600 de tranzacții. Totuși, județul „vedetă” al primelor opt luni ale anului este Iași, întrucât aici au avut loc cu 55% mai multe tranzacții imobiliare. De altfel, Iași are de recuperat doar 500 de tranzacții pentru a depăși Timiș la nivelul întregului an, ceea ce pare mai degrabă o formalitate pentru ultimele patru luni ale anului.

Atfel la nivel național, prețurile la apartamente au crescut cu **aproximativ 14% în 2024**, dar ritmul s-a temperat în 2025.

Numărul ipotecilor active continuă să crească. În luna mai 2025 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 50.734 de imobile, cu 823 mai multe față de luna aprilie. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna mai este cu 7.133 mai mare față de perioada similară a anului 2024. Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București — 7.922, Ilfov — 4.220 și Timiș — 2.440. Județele cu cele mai puține imobile vândute sunt Teleorman — 141, Ialomița — 263 și Călărași — 292. În ceea ce privește reședințele de județ, cele mai multe tranzacții imobiliare au avut loc în Brașov — 1.064, Cluj-Napoca — 895 și Iași — 815, iar cele mai puține, în Alexandria — 15, Slobozia — 40 și Slatina — 58. Numărul ipotecilor, la nivel național, a fost de 29.065, cu 5.171 mai mare față de mai 2024. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București — 4.636, Dolj — 3.499 și Ilfov — 2.816. La polul opus se află județele Teleorman — 74, Sălaj — 97 și Gorj — 103.

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori, în general persoane fizice cu venituri medii.

**Tip localitate: Urban mixt – Bocșa Județul Caras Severin**

**Zona de încadrare în localitate: median**

**Date despre ocuparea forței de muncă: ÎN CREȘTERE** – conform rapoarte INS.

**Date despre demografie: la nivel național în scădere ÎN CREȘTERE** – cf rapoarte INS TEMPO, tendința de absorbție populație din alte regiuni ale țării.

**Date despre nivelul veniturilor și salariilor: LA MEDIA NAȚIONALĂ.**

**Tipul zonei:** Zona mixta cu servicii administrative zona Cimitir Catolic Bocșa, dar și zona cu dezvoltare rezidențială.

**Aria pieței:** Zona intermediara median.

#### 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 cererea pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

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

- a) persoane fizice cu venituri medii și peste medie pentru dezvoltarea pe segmentul rezidențial ca utilitate sau cu caracter investițional.
- b) Societăți comerciale pentru dezvoltare pe segmentul rezidențial

Analiza cererii pe piața imobiliară din Bocșa raportat la cererea în mediul urban dispus ca dezvoltare generală rural, din județul Caras Severin poate fi făcută luând în considerare mai mulți factori care influențează cererea, precum:

Cererea locală

- Cererea locală este susținută de locuitorii care doresc să își extindă proprietățile sau de cei care se întorc din străinătate și caută să achiziționeze o locuință într-o zonă familiară.

Tendențe demografice și economice

- Populația în scădere în unele localități rurale poate reduce cererea locală pentru locuințe în zonele mai îndepărtate de centrele urbane. Totuși, o cerere consistentă este observată pentru terenuri agricole și dezvoltări industriale.

1. Tendențe demografice

- a) Scăderea populației și îmbătrânirea demografică
- b) Migrația urban-rural având în vedere caracteristicile locale Bocșa poate beneficia de acești factori de migrațiune.

2. Tendențe economice

- a) Dezvoltarea sectorului agricol
- b) Investiții în infrastructură

Cererea pentru piața imobiliară din Bocșa dar mai ales în celelalte zone din județul Caras Severin este diversificată, fiind susținută de migrația către mediul rural. Totuși, cererea poate fi fluctuantă, în funcție de factori economici, accesibilitatea infrastructurii și evoluția prețurilor.

Pentru o analiză a cererii și ofertei de terenuri intravilane din Bocșa Județul Caras Severin, în 2025 sunt similare sunt în opinia evaluatorului cu cele de la finele anului încheiat, 2024, iată principalele tendințe și date actuale:

Cererea de terenuri intravilane

Cresterea interesului pentru terenurile din zonele periurbane: tipologia cumpărătorilor: Majoritatea cumpărătorilor sunt familii tinere sau investitori care doresc să dezvolte proiecte rezidențiale mici.

O alta indicație care particularizează o astfel de investiție în mediul rural este caracterizată de faptul că o astfel de investiție este de obicei făcută la inițiativa Administrației locale sau a unor persoane care mai dețin proprietari în acea localitate, sau care dețin afaceri cu activitatea în zona localității.

Cererea pentru terenuri cu destinație rezidențială se situează la un nivel scăzut, provenind din partea persoanelor fizice și juridice pentru dezvoltarea pe acest segment.

Cererea a înregistrat un trend crescător începând cu anul 2015, fiind mai ridicată pentru parcelele cu suprafețe până la 1.000 mp pretabile pentru case/vile individuale, fiind mai scăzută pentru parcelele cu suprafețe peste 1.000 mp pretabile pentru dezvoltarea de locuințe colective cu regim redus de înălțime pentru care necesarul de finanțare este superior, mai ales în zona localității Bocșa

Cererea se manifesta în special pentru terenurile cu acces facil, utilități complete la amplasament și infrastructura dezvoltată.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri pe segmentul analizat este redusă, chiar inexistentă pentru parcele < 500 mp, oferta identificată constând în principal în parcele provenite prin demolarea construcțiilor vechi sau a dezmembrării parcelelor cu suprafețe mari, dar și în PUZ-uri sau zone cu dezmembrăminte noi de parcele cu destinație rezidențială. Ofertele sunt variate constând atât în parcele cu suprafețe de 1.000 - 4.000 mp, cât și terenuri neparcelate cu suprafețe peste 2.000 mp care necesită sistematizare superioară. Preturi: Preturile medii pentru terenuri intravilane în Bocșa corespundente comparabilelor identificate variază în jurul intervalului de 10 - 20 EUR/mp, în funcție de locație, utilități disponibile (apă, electricitate, canalizare și gaz) și dimensiunea parcelelor. Pentru terenurile situate în apropierea drumurilor principale sau a centrului localității, prețurile pot depăși aceste valori. Caracteristici: majoritatea terenurilor disponibile pentru dezvoltarea rezidențială au suprafețe între 500 și 1500 mp, fiind potrivite pentru construcții de case unifamiliale. Terenurile cu acces la infrastructură completă sunt cele mai căutate. Se observă o creștere moderată a cererii în 2024, prețurile erau cu aproximativ 5-10% mai mici. Această creștere este susținută de o cerere constantă și de căutările în creștere pentru mobilitate și conectivitate. În 2023, s-a observat un volum moderat de tranzacții iar în 2024, tendința pare să continue, cu o ușoară creștere a prețurilor.

La limita inferioara a intervalului se înregistrează proprietățile situate la străzile secundare, localități amplasate la distanta mai mare de municipiul Resita, la polul opus se clasifica terenurile cu acces direct la străzile principale în localități cu un grad mai mare de dezvoltare in zona, iar la limita superioara a intervalului situându-se parcele de teren care sunt dezvoltate superior situate central in localitatea Bocsa, cu toate utilitățile branșate si acces amenajat.

#### Echilibrul pieței

In perioada următoare, estimam ca prețul terenurilor pe segmentul analizat va stagna, perioada curenta înregistrând o incertitudine datorata situației generate de situația generala economica si geopolitica din regiune.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un dezechilibru in favoarea ofertei, oferta fiind superioara cererii – piața cumpărătorului, numărul tranzacțiilor fiind redus pe segmentul analizat. Nu am identificat proprietăți de tip teren liber pentru dezvoltare sau proprietatea construita rezidențiala de închiriat. In opinia evaluatorului valoarea de piața pentru proprietatea subiect se situează in intervalul 4-10 euro / mp.



## 5. EVALUARE

**5.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in cadrul etapelor următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisibila legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare. CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

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

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

In cazul proprietății analizate, având in vedere situația juridica a acesteia si ipoteza de terenul liber, cea mai buna utilizare o constituie cea de teren intravilan cu potential de dezvoltare pe segmentul rezidențial.

Cea mai buna utilizare, având in vedere amplasamentul si poziționarea într-o zona cu utilizare rezidențiala, caracteristicile juridice si economice ale proprietății, este aceea de teren cu utilizare rezidențiala, aceasta respectând testele aferente analizei celei mai bune utilizări.

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

**Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:**

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă ar exista construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa”: orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termenii. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata în considerare în raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizările lui potențiale. Posibilitatea îndepărtării construcțiilor existente subliniază conceptul celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber, chiar si atunci când exista construcții pe acel teren.

**Testul permisibilității legale a terenului ca fiind liber.**

In acest caz trebuie sa se determine care utilizări sunt permise legal.

Restricțiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum și reglementările asupra mediului înconjurător.

Trebuie sa se țina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentațiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze. Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa țina seama de tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunitatii. Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizările existente ale terenului din zona și utilizările pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse în trecut, nu sunt luate în considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Tinând cont de reglementările urbanistice ale zonei, vecinătățile și granițele proprietății analizate, precum și utilizarea prezentă, terenul prezintă următoarele reglementări urbanistice permise (asa cum rezulta din certificatul de urbanism considerat valabil la data evaluării) teren situat în zona cu destinație rezidențială.

#### Testul pentru posibilitatea fizică a terenului ca fiind liber

Această analiză caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai bună utilizare a sa. Mărimile care afectează accesibilitatea terenului, gradul de risc în eventualitatea producerii unor dezastruri naturale precum inundațiile și tremururile afectează utilizările pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de mărimea ei. Capacitatea și disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți. Din analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului (forma, topografie, deschidere la stradă) rezulta că terenul poate fi dezvoltat din punct de vedere constructiv cu respectarea regimului urbanistic avizat și respectarea regimului zonei și a indicațiilor din PUZ.

#### Testul fezabilității financiare a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Când o utilizare potențială are valoare în comparație cu costurile ei și respectă primele două criterii, utilizarea este fezabilă financiar. Dacă utilizările fizic posibile și permise legal produc venit, analiza fezabilității financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizările potențiale este probabil să producă un venit (sau profit) egal sau mai mare decât suma necesară pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligațiilor financiare și amortizării investiției. Dacă utilizările nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obținerea de profit egal sau mai mare decât suma necesară pentru construcție și vânzare a proprietății. Analizele de cereri și oferte și localizării sunt necesare pentru identificarea acelor utilizări care sunt fezabile din punct de vedere financiar și pentru identificarea acelei utilizări care este maxim productivă. Orice depreciere externă legată de o utilizare specifică trebuie inclusă în testul fezabilității financiare.

Din concluziile rezultate mai sus și din analiza zonării și a pieței în perimetrul studiat, o dezvoltare rezidențială este fezabilă din punct de vedere financiar.

#### Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber

Aceasta se aplică utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adițională a forțelor de piață ale cererii și ofertei poate ajuta în procesul de eliminare. Testul de adresează nu numai valorii create în urma utilizării maxim productive, ci și a costurilor necesare obținerii valorii, dacă acestea există, ca de exemplu pentru demolarea și îndepărtarea construcțiilor, costurile de remediere a problemelor de mediu și de modificare a planului de urbanism. Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai bună utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu riscul acceptat de piață și cu rata rentabilității pretinse de piață pentru aceasta. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui să se mențină pe amplasament pe toată durata vieții normale a construcțiilor. Durata de viață normală depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției și de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul și amenajările) produse de construcții reflectă un program de utilizare a terenului bine întocmit și de obicei foarte concret.

Productivitatea maximă a terenului ca fiind liber se poate obține prin dezvoltarea acestuia cu imobile de tip rezidențial, așa cum rezulta din specificațiile urbanistice.

#### Analiza CMBU pentru proprietatea construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

În cazul unei proprietăți construite există trei posibilități care trebuie luate în considerare:

- demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului;
- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente

#### Testarea continuării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă d.p.d.v. legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită. Nu este cazul.

#### Testarea modificării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească criteriile patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a pieței, evaluarea productivității proprietății, seara analiză tehnică și a utilizării existente sunt posibile fizic și permisă legal. Cea mai probabila dezvoltare.

Testarea demolării proprietății ca fiind construită și a redezvoltării

Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o altă alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă (minus costurile de demolare și de reconstruire a terenului), decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi buna utilizare a proprietății ca fiind construită. Nu este cazul.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adică CMBU a terenului construit pentru rezidențială.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zona și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară rezidențială care ar putea respecta criteriile CMBU:

Permisibilitate legală: se poate obține pe baza avizelor și autorizațiilor de construire (PUD și aviz oportunitate). Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic.

Fizic posibilă : vecinătățile, caracteristicile inerente ale terenului (deschidere, acces-sub rezerva ipotezei ca va exista acces permanent auto și pietonal, forma, utilități etc.), funcționalitate ;

Fezabilă financiar și maximă productivă : pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din VANZARE proprietăți posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea comercială conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

*In aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare în varianta terenului pentru dezvoltare rezidențială continuitatea dezvoltării curente.*

## 5.2. Valoarea terenului

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

**Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:**

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect: comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia
- **extractia de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
  - valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
  - venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
  - pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
  - dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- **analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

**Abordarea prin piață – Metoda comparației directe a vânzărilor**

Abordarea prin piață oferă o măsură a valorii de piață prin compararea activului subiect cu activele similare sau similare și care au fost recent vândute. Prima etapă a metodei este identificarea și selecționarea activelor comparabile și ajustarea lor la valoarea de piață.

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 activelor 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 activelor 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 analizarea 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 tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

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

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

Având în vedere numărul redus de tranzacții și comparabile identificate pe piața aceasta abordare nu a putut fi aplicată. Astfel evaluatorul a recurs la metoda extracției de pe piața (analiza și fișele de calcul fiind prezentate în anexe):

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Suprafața teren (mp)	Tip teren / categoria de folosință	Drept de proprietate	Descrierea proprietății	€/ mp	Valoare de piața	
Teren intravilan	40750	Loc. Bocșa Matei Corvin FN	300	Curti Constructii	Orasul Bocsa Domeniul Privat	Teren intravilan imprejmuit	5 €	1.500 €	7.581 lei

**6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII****6.1. Analiza rezultatelor. Reconcilierea valorilor**

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații pe care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare,

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Suprafata teren (mp)	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate	Descrierea proprietatii	Valoare de piata	
Teren intravilan	40750	Loc. Bocșa Matei Corvin FN	300	Curti Constructii	Orasul Bocșa Domeniul Privat	Teren intravilan imprejmuit	1.500 €	7.581 lei

în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, pentru proprietatea subiect constând în teren intravilan:

1500 €, adică 7.581 lei

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

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

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

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

Evaluator SC Office Evcad SRL  
Evaluator ANEVAR specializat:

EPI, EBM  
Ignea Alina



7. ANEXE

7.1. Documente de proprietate



Ofițer de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS SEVERIN  
 Ofițer de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40750 Bocșa



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bocșa, Str. MATEI COPILII, Loc. Caras Severin, Teren intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
11	40750	370	300	teren intravilan Imobilul este în prezent în gâră de plasă

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
65740 / 04/11/2024	
Act Administrativ nr. 127 din 30/09/2024 emis de Consiliul Local al Orașului Bocșa; Act Administrativ nr. Extras din inventariu, bunurile de apă în domeniul privat al Orașului Bocșa din 30/09/2024 emis de Primăria Orașului Bocșa; Ins. S. Sub Semnatura Privata nr. PAU din 29/10/2024 em. de PFA voiaș Ioan; Act Administrativ nr. 183 din 05/09/2024 emis de BCPI Resița; Act Administrativ nr. Anexa la HCL 127 din 30/09/2024 emis de Consiliul Local al Orașului Bocșa; Act Administrativ nr. 31996 din 25/09/2024 emis de Primăria Orașului Bocșa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documente cadastrale din 29/10/2024 emisa de PFA voiaș Ioan; Act Administrativ nr. 3200 din 25/10/2024 emis de Primăria Orașului Bocșa;	
Se înfățișează Cartea Funciară nr. 40750 UAT BOCȘA pentru imobilul în suprafața de 300 mp nr. cad. 40750 rezulată prin desțineră suprafețe de 300 mp din nr. topo 690/9/1/11. /6/21 nr. cad 6151 din cartea funciara pe hărțile 183 Bocșa România, în baza HCL nr 127 din 30.09.2024 -Anexă la HCL poziția 145-privind inventariul bunurilor care aparțin domeniului privat al Oraș Bocșa și a Documentelor Cadastrale revizate în data de 11.11.2024 de OCPI C-S	AI
31	
32	
Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HCL nr 127 din 30.09.2024 -Anexă la HCL poziția 145, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	AI
1) ORASUL BOCȘA, CIF:3227939, - DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

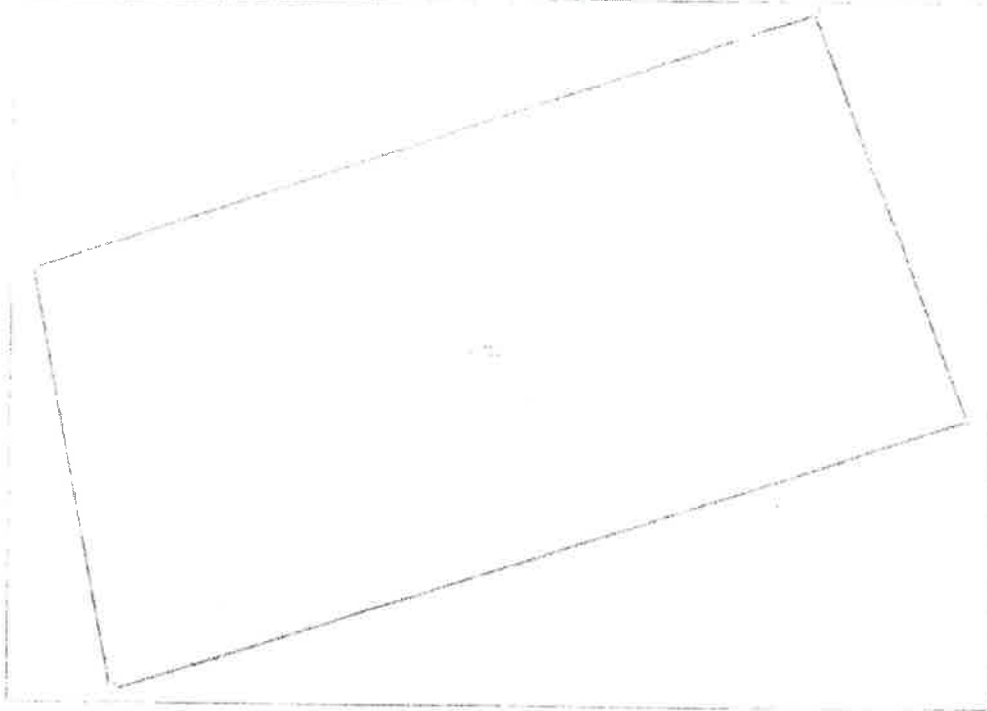
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Observații / Referințe
40750	310	Imobilul este împreună cu gard de oasă

\* suprafața este determinată în planul de proiectare Scara 70

## DETAJIILINARE MOBIL



## Date referitoare la teren

n. crt.	Categorie folosință	inza vian	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Pământ agricol	DA	310				

## Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.265
2	3	25.617
3	4	12.387
4	5	2.255
5	1	21.131

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare Scara 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente complete ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Carta Funciara Nr. 40759 Carturea, Orasul Bocşa

Certifică prezentul extras corespunde cu spațiile în vigoare din cartea funciara orașului Bocşa, județul Caraș-Severin.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor care se țin în drepturile înalte, precum și pentru dezbaterea succesiunii, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

Se va schimba tariful de 3 RON, pentru serviciul de publicitate mobila la cu numărul 314.

Data solicitării

27-11-2024

Data eliberării

27-11-2024

Valoarea impozitului

VALU NICOLAE SUCIU

Impozitul este de 3 RON

Hotărâre

Hotărârea este definitivă

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. Cadastral 40750 / UAT Bocșa



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

Șosea nr. 100, Strada 1463, nr. 14, Bloc 3/19



Nr. cerere: 11  
Ziua: 30.07.2024  
Luna: Iulie  
Anul: 2024

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 40750 / UAT Bocșa**

**TEREN** Intravilan

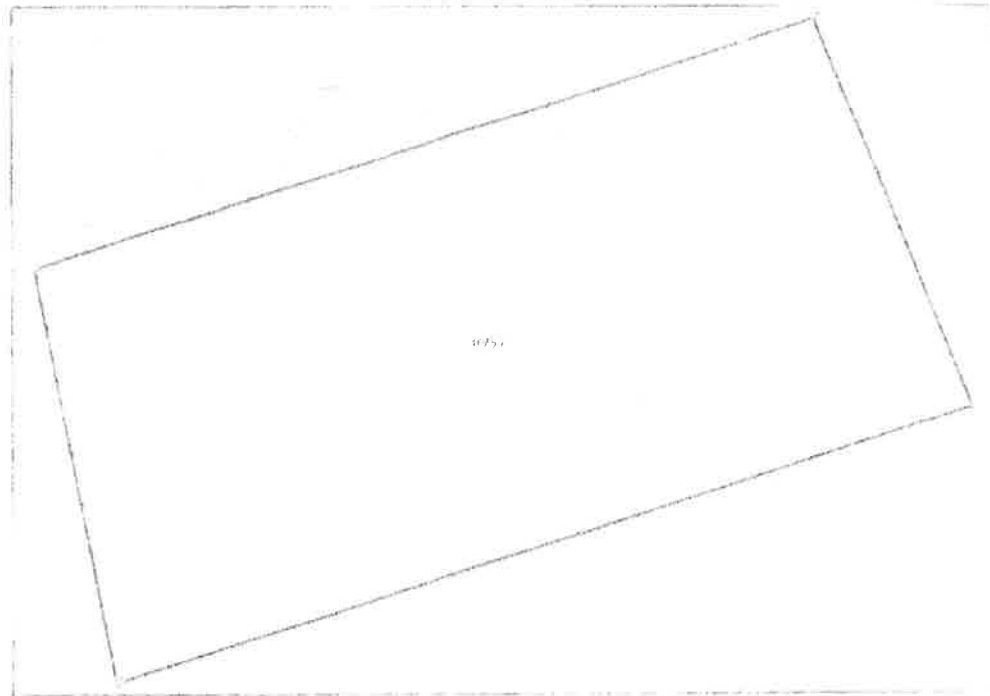
Adresa: Loc. Bocșa, Str. MATEI CORVIN, Jud. Caras-Severin, Teren intravilan

Comuna/Oras/Municipiu Bocșa

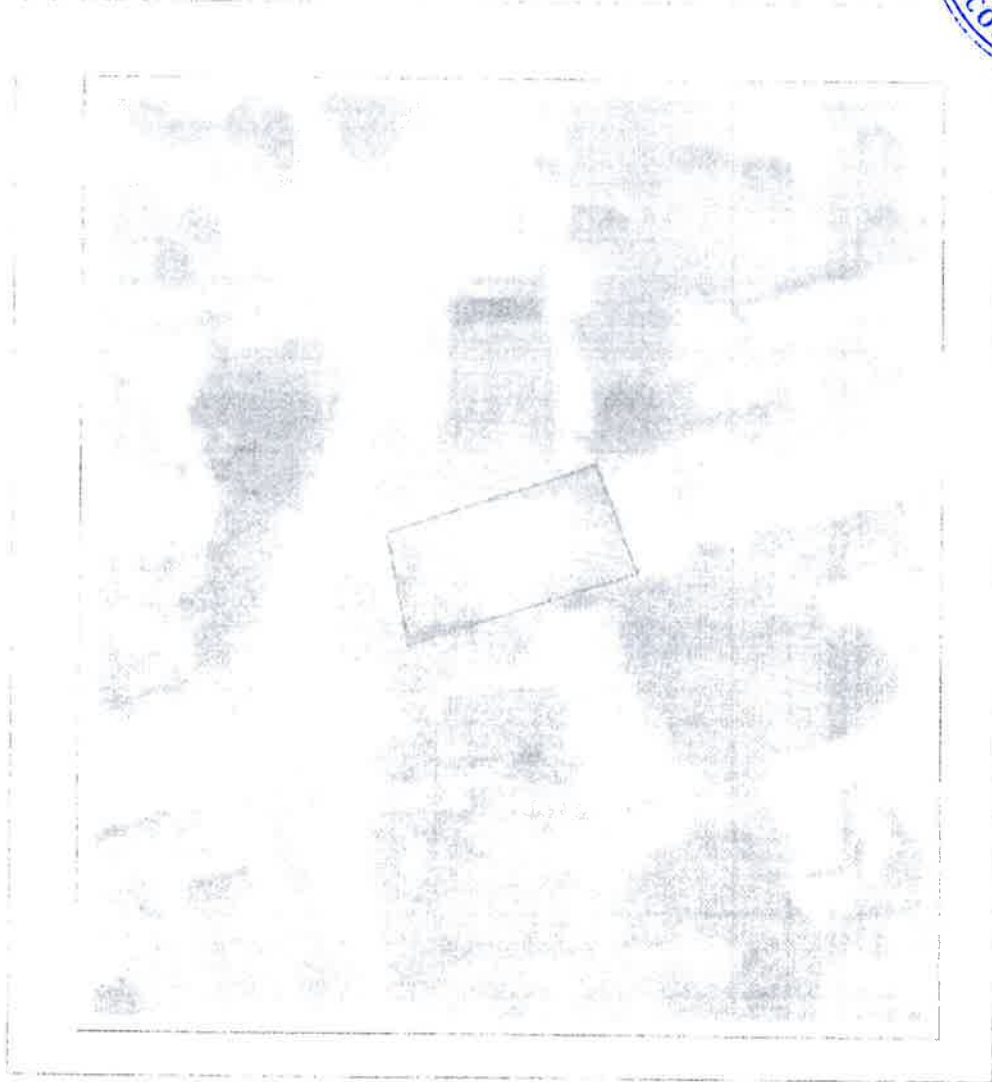
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
40750	300	imobilul este imprămiat cu chird de plată

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte Etapei 70.

DETAII UNIARE IMOBIL



Plan de P in Cadastrel de Carte Funciara, nr. obn nr. 1001/100407/10  
Introdere în zonă  
scara 1:500





Extras de la plan cadastral de carte funciara, mobilă nr. cadastral 40750

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosinta	Intr-in/an	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinte
1	teren constructii	04	300			
<b>TOTAL:</b>			<b>300</b>			

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Imobilul nu are in compozitia constructii

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt rotunjite din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	22,365
2	3	25,617
3	4	22,367
4	5	22,339
5	1	25,131

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezenta extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCP CARAS-SEVERIN la data 11.11.2024.  
 Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare la conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 71/1996, republicata

Consilier/Inspector de specialitate,

**BIANCA ANA KERI**





ROMÂNIA  
Județul CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI BOCȘA  
PRIMAR  
Nr. 17355 din 25.06.2025



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 17355 din 25.06.2025

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

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> Oras Bocsa reprezentat de Primar Pascu Patriciu

Mirela.....

cui domiciliul<sup>2)</sup>/sediul în județul Caraș-Severin, municipiul/orașul/comuna Bocșa, satul  
sectorul - cod poștal 325300 str. 1 Decembrie nr.22, bl. sc. et. ap.  
telefon/fax ..... e-mail .....  
înregistrată la nr. 17555 din 25.06.2025.  
pentru imobilul teren și/sau construcție situat în județul Caraș-Severin  
municipiul/orașul/comuna Bocșa, satul ..... sectorul ..... cod  
poștal 325300 str. Matei Corvin nr. FN. et. sc. et. ap. sau identificat  
prin<sup>3)</sup> plan de situație, extras C.F. nr. 40750 Loc. Bocșa, nr. caditop 40750

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1 REGIMUL JURIDIC:

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

#### 2 REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală a imobilului, teren intravilan, (urți construcții);
- destinația stabilită prin P.U.G.: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;
- teren situat în zona C din punct de vedere al reglementărilor fiscale;

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului (teren și/sau construcții) conform Documentației de Urbanism și a planului de situație



### 3. REGIMUL TEHNIC

- În cele următoare și posibile cazuri, proiectarea, construcția și utilizarea construcțiilor se vor realiza în condițiile următoare:
- Planul este destinat la strada Mama Terorilor
  - Coeficientul de utilizare = 2,1 (2,1 x 10<sup>3</sup> m<sup>2</sup> suprafață construită la m<sup>2</sup> suprafață terenului) și nu depășește valoarea maximă admisă pentru categoria de teren și pentru punctul de construcție
  - P.O.T. = 25% (3% C.U. + 0,5% I.T.K.)
  - Dacă este necesar se construiește înălțimea construcțiilor și se asigură o bună vedere dintr-un punct de vedere public și personal, se asigură condițiile necesare pentru activități negociabile și care nu necesită un volum mare de transport
  - Înălțimea construcțiilor economice publice și care generează trafic intens, locuibile care nu necesită condiții de siguranță minimă sau înalte de siguranță amenajate în provizoriu, înălțimea se va limita la înălțimea apartenenței domeniului public
  - Volumul construcțiilor economice amenajate în provizoriu și înalte se va limita la înălțimea amenajată în planul de amplasament
  - Înălțimea construcțiilor economice amenajate în provizoriu și înalte se va limita la înălțimea amenajată în planul de amplasament
  - Terenul poate fi echipat cu rețea de apă caldă caldă, aer condiționat, fide dintr-o sursă de apă caldă caldă
  - Pentru acoperșii se va folosi țigla și se va evita folosirea tablăi, înălțimea de falș se va limita de altitudine
  - Acoperșii asfalt și betonat se poate realiza și în MATA, Cămin
  - Pentru parcaje se pot amplasa în unele construcții distanța minimă dintre acestea urmând să fie egală cu înălțimea altitudinală venetilor care măsoară dar nu să depășească 3 cm
  - În zona marilor clădiri și acoperșii se va realiza din materiale spațiale și înălțimea de până la 2,00 m iar pentru acoperșii vor fi demarate cu o înălțime de maxim 1,80 m

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

Scopul prezentului certificat de urbanism conține prezenta solicitantului, înouată în cerere

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -- de construire/de desființare -- solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului

**Agencia pentru Protecția Mediului -- Reșița, str. P. Maior, nr.73 ( Nu este cazul)**

autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresată

Denunțarea și adresa acesteia se personalizează prin grupul autorității administrative

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 35/337/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/inecadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere 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 administrative publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și 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 administrative publice competente



5 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului teren și/sau construcției 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 egală)
- c) documentația tehnică = D.T., după caz (2 exemplare originale)

DTAC

DTOE

DTAD

d) avize și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

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

SC AQUACARAS S.A

canalizare

Rețele Electrice BANAT S.A

alimentare cu energie termică

SC DELGAZ CRID SA

telefonizare

Banmer Servis Ecologic SA

transport urban

Alte avize/acorduri

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

Expertiză tehnică

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

L.S.



SECRETAR GENERAL  
Draghici Codruța Diana

ARHITECT S.U.  
Cu delegare de atribuții  
Iberspanger Marius Gabriel

Achitat taxa de scutire a terenului, conform Cămințanilor nr. 1/2028  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului de scris pe data de



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină în condiţiile legii un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: .....

Acţiuni: taxa de ..... conform Hotărâri nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poştă

- \*) Se compietează după caz:
  - Consiliul Judeţean
  - Primăria Municipiului Băicoşii
  - Primăria Sectorului ..... al Municipiului Bucureşti
  - Primăria Municipiului .....
  - Primăria Oraşului .....
  - Primăria Comunei .....
- \*) Solicitatorul este certificatul de urbanism emis în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare
- \*) Se compietează după caz:
  - preşedintele Consiliului Judeţean
  - primarul general al Municipiului Bucureşti
  - primarul Sectorului ..... al Municipiului Bucureşti
  - primarul .....

\*) Se va semnifica după caz, cu căminul arhitectului sau al primarului arhitectului şef de către persoana cu responsabilitate în conţinutul anexărilor la planul şi urbanismului proiectat cu de faţă şi şantă, în scris.

Unitatea: ORASUL BOCSA	Denumire: PRIVAT UAT							
Clasificarea: mijloc fixe	Paragraful din statutul: 4.5.31.03 - Autoritati executive							
Magazina: donatie / privat / terenuri	Activul bunuri: 7.01.50 - Alte active fixe							
Contabilitate: Contabilitate: 21.01.00.72.01	Tipul de HCL							
<b>FISA MIJLOCULUI FIX</b>								
Numar inventar: 4200189	Denumirea mijlocului fix: C.F.40750 nr.cad.40750 in suprafata de 37mp situat pe str.Matei Corvin F.N.							
Clasificarea: Terenuri	Clasificarea: 9.2.1.1.3 - Terenuri							
Data de provenienta: HCL 5 / 11.02.2025	Data dării în folosință: 11.02.2025							
Valoarea achiziției: 0,01 lei	Data expirării DMF: 11.02.2025							
Valoarea inventar: 0,01 lei	Amplasamentul de funcționare: 0 luni							
Amplasamentul: 0,01 lei	Valoarea rămasă de amortizat: 0,00 lei							
Amortizarea:	Valoarea actualizată: 0,00 lei							
Cota de amortizare: neamortizat								
Suprafata terenului: Suprafata: 300,00 mp								
<b>Data</b>	<b>Fel doc.</b>	<b>Nr. doc.</b>	<b>Denumire operatiune</b>	<b>Sold initial</b>	<b>Debit</b>	<b>Credit</b>	<b>Sold final</b>	<b>Sold cont 105</b>
11.07.25	HCL	156	Intrare pe HCL Adresa terenului nr 11.20/11.02.2025	0,00	0,01	0,00	0,01	



*[Handwritten signature]*

**7.2. Oferte comparabile**

Nr. Crt.	Numele candidatului	Localitate	Adresa de bază de comparabilitate	Tipul construcției	Destinația construcției	Suprafața terenului	Suprafața construită	Suprafața utilă	Valoarea declarată	Valoarea estimată	Valoarea estimată pe m <sup>2</sup>	Data evaluării
1	Sp. nr. 13/2014	Bocșa	Bocșa	casă cu teren	rezidențial	1994	100	100	45.000,00 €	98,00 €	28,40 €	
2	Bocșa nr. 10/2014	Bocșa	Bocșa	casă cu teren	rezidențial	1994	100	100	10.000,00 €	70,00 €	18,00 €	
3	Casa nr. 10/2014	Bocșa	Bocșa	casă cu teren	rezidențial	1994	100	100	18.000,00 €	1.321,4 €	12,75 €	
4	nr. 1 dec. 1916 nr. 20 interzicte nr. Căminilor	Bocșa	Bocșa	casă cu teren	rezidențial	1990	100	100	115.500,00 €	923,00 €	13,50 €	
5	Casa Bocșa-Medina partea	Bocșa	Bocșa	casă cu teren	rezidențial	1990	100	100	64.300,00 €	633,29 €	22,45 €	
									143.000,00 €	700,00 €		
									143.000,00 €	700,00 €		
									143.500,00 €	710,00 €		
									142.000,00 €	700,00 €		



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/case-vile-anunt/bocsa-case-garaj-si-teren-zona-retrasa/h4h9f570g2h07911e24ii4ffff658215.html>

publi24.ro



Specificații

- Tipul construcției
- Număr de etaje
- Suprafața construită
- Suprafața terenului
- Clădirea este
- Starea construcției
- Materialul zidăriei
- Tipul acoperișului
- Tipul încălzirii
- Tipul aer condiționat
- Tipul iluminatului
- Tipul mobilierului
- Tipul amenajării
- Tipul amenajării exterioare
- Tipul amenajării interioare
- Tipul amenajării exterioare
- Tipul amenajării interioare
- Tipul amenajării exterioare
- Tipul amenajării interioare

Descriere

Imobilul este situat în zona retrasa, este un teren de aproximativ 1000 mp, pe care se poate construi o casa de locuit sau un teren de investitie. Terenul este situat în apropierea drumului principal, este bine iluminat și are o vedere frumoasă asupra zonei. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați persoana responsabilă cu vânzarea.



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/case-vile-anunt/bocsa-romania-central-2-imobile-casa-teren-la-un-singur-preț/5h4i333i024e7ii121260d2083gg2592>





<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/case-vile-anunt/vand-casa-bocsa/01f9eh552h287712eid82e0gh426e9ed.html>





Specific

- Descriere
- Localitate
- Tip Loc
- Suprafata
- Numar etaje
- Numar camere
- Numar bai
- Numar parcare
- Numar locuri parcare
- Numar locuri parcare
- Numar locuri parcare
- Numar locuri parcare

Descriere

Imobilul este situat în zona centrală a oraşului Bocşa, în apropierea şcolii locale şi a parcului. Este un teren de construcţie cu suprafaţa de 1000 mp, potrivit pentru construirea unei clădiri rezidenţiale sau comerciale. Terenul este în posesia unei persoane fizice şi este liber de sarcini. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactaţi persoana responsabilă.

Imagini recomandate



Informații de contact

- Telefon: 0744 123 456
- E-mail: info@bocsa.ro
- Adresa: Strada Libertății, Bocşa

Partenerii

- Partener 1
- Partener 2
- Partener 3

Informații de contact

0744 123 456  
 info@bocsa.ro  
 Strada Libertății, Bocşa







7.3. Fise de calcul

Au fost estimate costurile de inlocuire nete pentru constructii:

**RAPORT DE EVALUARE nr. Offi**

Beneficiar raport: UARO Bocsa Destinatari:  
 Proprietate Evaluata:  
 CARAS-SEVERIN, BOCSA,

Data evaluarii:  
 25.06.2025 / Curs la  
 data evaluarii: 5,054  
 lei/EUR  
 Coef.de corectie  
 pentru distanta



**EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST**

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)
1		Casa Bocsa	1994	B	31	31	210	1.100.119	217.682
2		Casa Bocsa	1980	B	45	30	117	678.439	134.243
3		Casa Bocsa	1982	B	43	40	140	764.961	151.364
4		Casa Bocsa	1980	B	45	45	210	1.148.025	227.161
5		Casa Bocsa	1980	B	45	40	140	807.030	159.688
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>							<b>817</b>	<b>4.498.573</b>	<b>890.137</b>

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

Si fisele individuale ale fiecaci comparabile fiind estimata segregat astfel:

FISA NR. 1 - Casa Bocșa

Nr. scri.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Unitate	Cantitate	Cost unitar de nou (excluziv de consum, fara TVA) (leu/UM)	Cost de nou constructie del fara TVA) (7 = 5 x 6)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (excluziv de consum, fara TVA) (9 = 7 x 8 / 100)	Cost lucrari executate (excluziv de consum, fara TVA) (10 = 9 x 8 / 100)
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7	8	9	10
1	INV IIC	Încalzire tigla profilata ceramica pe sarpatia in formă ecarsat, include si costul jigheazurilor si burfelor din tabla zincata		m <sup>2</sup> de operă	U	105	562,71	59.046,55	100,00	59.046,55	59.046,55
10	OBJ S	Înșaj obișnuit fara scara pui: tencuială zugrăvită, lamplare lemă covor PVC pe suport textil (sau sample PVC cu țesătură lemnă și pânză la înalt) fațenă la hale și lucrată în fatonă tencuie (terciulii și altele)		mpAd	S	270	2.079,56	561.380,52	100,00	561.380,52	561.380,52
11	CA / WC	Cada faianțată WC (sanita și constructiv)		ansamblu	S	1	1.063,64	1.063,64	100,00	1.063,64	1.063,64
12	CH / BO	Chivota / porta / bator e amosor. (sanita obișnuită)		ansamblu	S	1	3.057,82	3.057,82	100,00	3.057,82	3.057,82
13	LA / WC	Lăvare WC (obișnuită)		ansamblu	S	1	4.022,29	4.022,29	100,00	4.022,29	4.022,29
14	INCE / PS	Instalație de încălzire cu masă termică Cu corpuri statice de fontă de înălțime variabilă de la 30cm		mpAd	B	210	295,13	62.010,30	100,00	62.010,30	62.010,30
15	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, de alimentare curent slab		mpAd	B	210	260,50	54.705,00	100,00	54.705,00	54.705,00
37	FC / 2	Fundat beton simplu cu țevi armate 0,50 x 1,20		mpAd	B	105	714,24	74.995,20	100,00	74.995,20	74.995,20
38	77IDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie cărămidă 30 cm - include stâlpișori, cantare și placă de beton armat realizată la partea susținatoare a zidăriei și scara de beton armat cu podul intermediar		mpAd	B	105	1.706,78	179.211,90	100,00	179.211,90	179.211,90
39	77IDCAR30FFS	Structura cladire scara (scara scara) - Zidarie cărămidă 30 cm - include stâlpișori, cantare și placă din beton armat realizată la partea susținatoare a scării		mpAd	B	105	1.617,57	169.844,85	100,00	169.844,85	169.844,85
47	FVINAR	Fieșor cu foseșoare utilizabil și venanor		mp Lataria	B	166,35	302,21	50.195,26	100,00	50.195,26	50.195,26
<b>TOTAL FISA</b>								<b>1.100.119</b>		<b>1.100.119</b>	<b>0</b>



Depreciata astfel:

Clasa	Descriere	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	
1	Infrastructura	724	1.954	14.405,40 lei	109	43	229,00 lei	25.104,40	25	22.104,40	22.104,40
2	Suprastructura	724	2.264	18.147,70 lei	109	71	1.647,10 lei	1.147,10	10	104,70 lei	104,70
3	Finisaj betoane	1554	1.084	2.819,20 lei	80	35	3.523,00 lei	1.235,00	15	108,00 lei	108,00
4	Finisaj ceramice	231	1.015	2.819,20 lei	80	23	1.235,00 lei	3.235,00	25	1.042,50 lei	1.042,50
5	Finisaj perete	724	1.015	2.819,20 lei	80	15	1.235,00 lei	2.235,00	20	2.150,00 lei	2.150,00
6	Instal. electrice functionale	724	1.115	3.000,00 lei	25	33	1.545,00 lei	3.000,00	15	2.145,00 lei	2.145,00
7	Instal. Sonifere functionale	231	1.554	2.147,05 lei	45	11	1.545,00 lei	3.145,00	15	1.221,00 lei	1.221,00
8	Instal. Incalzire functionale	231	1.725	4.770,00 lei	45	37	1.284,00 lei	2.284,00	15	1.680,00 lei	1.680,00
				<b>1.100.119,00 lei</b>							

Clasa	Descriere	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare		
1	Infrastructura	724	1.954	14.405,40 lei	109	43	229,00 lei	25.104,40	25	22.104,40	22.104,40
2	Suprastructura	724	2.264	18.147,70 lei	109	71	1.647,10 lei	1.147,10	10	104,70 lei	104,70
3	Finisaj betoane	1554	1.084	2.819,20 lei	80	35	3.523,00 lei	1.235,00	15	108,00 lei	108,00
4	Finisaj ceramice	231	1.015	2.819,20 lei	80	23	1.235,00 lei	3.235,00	25	1.042,50 lei	1.042,50
5	Finisaj perete	724	1.015	2.819,20 lei	80	15	1.235,00 lei	2.235,00	20	2.150,00 lei	2.150,00
6	Instal. electrice functionale	724	1.115	3.000,00 lei	25	33	1.545,00 lei	3.000,00	15	2.145,00 lei	2.145,00
7	Instal. Sonifere functionale	231	1.554	2.147,05 lei	45	11	1.545,00 lei	3.145,00	15	1.221,00 lei	1.221,00
8	Instal. Incalzire functionale	231	1.725	4.770,00 lei	45	37	1.284,00 lei	2.284,00	15	1.680,00 lei	1.680,00
				<b>1.100.119,00 lei</b>							

FISA NR. 2 - Casa Bocșa

Nr. ori	Simbol	Descrierea elementului construitiv	Comentarii	Unitate	Material	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si marcat, fara TVA (lei/m)	Cost de nou structurat fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei/m)	Cost lucrari realizate (lei/m)	Cost total (lei)
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 x 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10	11 = 9 + 10
2	INURAMAC	Sa, panta + invadare in la Divara + ignoburi + hurlari		m		15.1	15.82	238.89	100.00	238.89	0	238.89
9	OSI S	Finaș, obosit la a scara, pe la teacuti s zugravit, lamplare lami cozor pe cu supo t boxil (sau la plarie PVC cu gauri termopan si parchet laminat) falanta la baie si bucatarie latare lami, uita tencuiala (p strop)		m <sup>2</sup>	B	177	2,075.56	367.384	100.00	367.384	0	367.384
16	CA AWG	Cada fono + fono + WC (sarela + abstruce)		m <sup>2</sup>	B	1	7,083.84	7,083.84	100.00	7,083.84	0	7,083.84
17	C-4NGX	Clădirea nouă + baler + amestec (de calitate superioară)		m <sup>2</sup>	B	1	3,359.53	3,359.53	100.00	3,359.53	0	3,359.53
18	EL INGR	Instalata electrice ca iluminat, arze monofazate, fraxee curenti slab		m <sup>2</sup>	B	117	260.50	30,478.50	100.00	30,478.50	0	30,478.50
19	INLUSTERS	Instalata electrica cu sode teracu, a pensione, slela + margarele)		m <sup>2</sup>	B	117	5,339.47	624,714.79	100.00	624,714.79	0	624,714.79
26	FLBSV1	Funda + baler, simplu 0.40 + 1.30 m		m <sup>2</sup>	B	117	441.17	51,618.84	100.00	51,618.84	0	51,618.84
40	ZIDICAR30/PFS	Structura cladirei parter (faza scara) - Zidarie ca armata 30 cm - include stalu sori, centura si placa din beton armat realizata la partea succioara a zidariei		m <sup>2</sup>	B	117	1,677.57	196,205.69	100.00	196,205.69	0	196,205.69
46	FINA-R	Fraxa cu lencuila miscuila si vinarom		m <sup>2</sup>	B	117	302.29	35,367.93	100.00	35,367.93	0	35,367.93
<b>TOTAL FISA</b>								<b>678.439</b>		<b>678.439</b>	<b>0</b>	



Deprecierea

Nr. ori	Descrierea	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si marcat, fara TVA (lei/m)	Cost de nou structurat fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei/m)	Cost lucrari realizate (lei/m)	Cost total (lei)	Deprecierea	
									Cost de noi lucrari executate (lei/m)	Cost lucrari realizate (lei/m)
1	Infrastructura	15.1	15.82	238.89	100.00	238.89	0	238.89	0	0
2	Suprastructura	177	2,075.56	367,384	100.00	367,384	0	367,384	0	0
3	Funda interioara	117	441.17	51,618.84	100.00	51,618.84	0	51,618.84	0	0
4	Finisaj exterior	117	1,677.57	196,205.69	100.00	196,205.69	0	196,205.69	0	0
5	Acovante	117	302.29	35,367.93	100.00	35,367.93	0	35,367.93	0	0
6	Instal. Electrice Function.	117	5,339.47	624,714.79	100.00	624,714.79	0	624,714.79	0	0
7	Instal. incalzire Function.	117	1,677.57	196,205.69	100.00	196,205.69	0	196,205.69	0	0
8	Instal. Sanitari Function.	117	441.17	51,618.84	100.00	51,618.84	0	51,618.84	0	0
<b>TOTAL</b>									<b>0</b>	<b>0</b>

Nr. ori	Descrierea	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si marcat, fara TVA (lei/m)	Cost de nou structurat fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei/m)	Cost lucrari realizate (lei/m)	Cost total (lei)	Deprecierea	
									Cost de noi lucrari executate (lei/m)	Cost lucrari realizate (lei/m)
1	Infrastructura	15.1	15.82	238.89	100.00	238.89	0	238.89	0	0
2	Suprastructura	177	2,075.56	367,384	100.00	367,384	0	367,384	0	0
3	Funda interioara	117	441.17	51,618.84	100.00	51,618.84	0	51,618.84	0	0
4	Finisaj exterior	117	1,677.57	196,205.69	100.00	196,205.69	0	196,205.69	0	0
5	Acovante	117	302.29	35,367.93	100.00	35,367.93	0	35,367.93	0	0
6	Instal. Electrice Function.	117	5,339.47	624,714.79	100.00	624,714.79	0	624,714.79	0	0
7	Instal. incalzire Function.	117	1,677.57	196,205.69	100.00	196,205.69	0	196,205.69	0	0
8	Instal. Sanitari Function.	117	441.17	51,618.84	100.00	51,618.84	0	51,618.84	0	0
<b>TOTAL</b>									<b>0</b>	<b>0</b>



FISA NR. 3 - Casa Bocșa

Nr. art.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Comentarii	Unitate	Stare	Conținut	Cost unitar de bază (indexat și corectat, fără TVA (leu/m²))	Cost de nou construcție (fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (fără TVA)	Cost lucrări executate (fără TVA)
Inde.	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 11/100	10 = 8 x 11/100
3	OPIS	Înzalțarea ușii profilată cu amănunțime și șarpantă în aluminiu anodizat include în costul ghidonului și turletelor în țeala țevilor		m²	B	1	362,71	39.989,70	100,00	39.989,70	
7	OPIS	Finisaj obștii la scară peret, tencuială și zugrăvit, tencuială în covor PVC pe suport beton (sau tencuială PVC cu gura tencuială și parchet la înalt), faianță la baie și bucatărie, fațade tencuite (în funcție de tip strop)		m²	B	111	2.075,56	230.576,40	100,00	230.576,40	
22	CA_AWC	Cada fonică - lavoar + WC (sanitare obișnuite)	disambila	B	1	7.063,04	7.384,82	100,00	7.384,82	0	7.384,82
23	C-INOX	Chivetele inox + dotare amestec de caldă superioară	ansamblu	B	1	3.939,53	3.859,53	100,00	3.859,53	0	3.859,53
26	INCSTERZS	Instalati înalzire cu subie țeracota pensione 2 stela (2 margareta)	mo Ac	B	110	299,47	41.925,80	100,00	41.925,80	0	41.925,80
27	FI INGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slab	mpAd	B	140	280,50	36.470,00	100,00	36.470,00	0	36.470,00
34	FCV	Fundație beton simplu - carinii ar. vezi 0.40 x 1.0	Ac zona fara subsol mpAd	B	70	556,23	38.936,10	100,00	38.936,10	0	38.936,10
41	77IDCAR30PS	Structura clădire parter (cu scara) - Zidărie cărămidă 30 cm - incluziv stâlpi și centura și placă din beton armat realizată la parter și suferitea a zidăriei și scara din beton armat cu podești intermediar		B	70	708,78	49.472,60	100,00	49.472,60	0	49.472,60
42	77IDCAR30EFS	Structura clădire etaj (fără scara) - Zidărie cărămidă 30 cm - incluziv stâlpi și centura și placă din beton armat realizată la parter și suferitea a zidăriei	mpAd	B	70	677,57	47.429,90	100,00	47.429,90	0	47.429,90
45	FFOLST10	Fațada cu termosistem (polistiren expandat 10 cm) - țeala țevilor Murexin și dibluri cu placa fixată cu mortar Murexin și finisaj Caparol de exterior cu țip strop	mp fațada	B	1197	619,12	74.012,96	100,00	74.012,96	0	74.012,96
<b>TOTAL FISA</b>								<b>764.961</b>		<b>764.961</b>	

Depreceirea

Categorie	Anul	Valoarea	Valoarea		Valoarea		Valoarea	
			2025	2026	2027	2028		
1. Infrastructura	2025	1532	38.936,10	100	43		43	16.742,53
2. Suprastructura	2025	1532	331.045,92	100	43		43	142.007,94
3. Finisaj interior	2025	1532	240.278,80	100	43		43	107.295,19
4. Finisaj exterior	2025	1532	74.012,92	100	43		43	37.205,45
5. Asuprit	2025	1532	38.418,95	100	43		43	19.084,95
6. Instal. electrice function.	2025	1532	36.470,02	100	43		43	16.335,90
Instal. sanitare function.	2025	1532	41.925,80	100	43		43	20.512,99
Instal. Sanitare Function.	2025	1532	13.245,12	100	43		43	6.661,72
<b>TOTAL</b>			<b>764.960,77</b>					<b>331.127,76</b>

Categorie	Anul	Valoarea		Valoarea		Valoarea	
		2025	2026	2027	2028		
1	0,00%	72.191,58	1.165,29				
2	0,00%	152.041,57	26.085,90				
3	0,00%	105.283,29	20.575,24				
4	0,00%	37.005,45	7.277,96				
5	0,00%	19.695,83	3.873,26			0%	404.412,40
6	0,00%	16.335,90	3.500,18				79.537,32
7	0,00%	18.202,11	3.580,73				
8	0,00%	6.078,65	1.139,63				
9	0,00%	404.412,40	79.537,32				

FISA NR. 4 - Casa Bocșa

Nr. ind.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Comentarii	UM	Stare	Cantitate	Cost unitar de nou (indexat la nivelul anului TVA) (lei/UM)	Cost de nou constructiv (fără TVA) (lei)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei TVA)	Comentarii
Inde	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 9 / 7
4	PA.01.01.01	levelare și egalare sol		mpAd	0	100	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	PA.01.01.02	fundament în beton armat, cu dimensiuni conform proiectului, inclusiv șanțuri și șanțuri de drenaj		mpAd	0	210	2.077,56	4.363,67	100,00	4.363,67	0,00
20	CA.1.AWC	Carda fontă - lavuar + WC (sanitare obținute)		ansamblu	0	1	7.083,84	7.083,84	100,00	7.083,84	0,00
21	CH.030	Chiveta fontă + baterie amestec (sanitare obținute)		ansamblu	0	1	3.067,82	3.067,82	100,00	3.067,82	0,00
24	LA.VV.C	Lavuar + WC (obținute)		ansamblu	0	1	4.022,29	4.022,29	100,00	4.022,29	0,00
25	INCL. S	instalație de încălzire cu rasou roșu Cu corpuri statice din fontă de import sau biroul de la Sral		mpAd	0	210	295,43	62.040,30	100,00	62.040,30	0,00
28	LLINGR	Instalație electrică de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	0	210	260,50	54.705,00	100,00	54.705,00	0,00
35	FCBSV1	Fundate beton simplu 0,10 x 1,10 m		Ac. Zona fara subsol	0	210	441,50	92.725,50	100,00	92.725,50	0,00
13	ZIDCARI03PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidare caramida 30 cm - include stalpșora, centura și placa din beton armat realizată la partea superioară a zidării		mpAd	0	210	1.617,57	339.688,70	100,00	339.688,70	0,00
TOTAL FISA								1.148.625		1.148.025	0



Deprecierea

Nr. Crt.	Descrierea	Valoarea	Depreciere	Valoarea	Depreciere	Valoarea	Depreciere	Valoarea	Depreciere
1	Infrastructura	100%	100%	22.720.703 lei	100%	100%	22.720.703 lei	100%	100%
2	Suprastructura	100%	100%	1.122.893,7 lei	100%	100%	1.122.893,7 lei	100%	100%
3	Finisaj interior	100%	100%	175.867,56 lei	100%	100%	175.867,56 lei	100%	100%
4	Acoperis	100%	100%	163.077,00 lei	100%	100%	163.077,00 lei	100%	100%
5	Instal. Electric Function	100%	100%	54.705,00 lei	100%	100%	54.705,00 lei	100%	100%
6	Instal. Sanitare Function	100%	100%	62.040,30 lei	100%	100%	62.040,30 lei	100%	100%
7	Instal. Sanitare Function	100%	100%	161.119,5 lei	100%	100%	161.119,5 lei	100%	100%
TOTAL				1.148.024,8 lei			1.148.024,8 lei		

Valoarea		Depreciere		Valoarea		Depreciere	
lei	%	lei	%	lei	%	lei	%
50.999,03 lei	0,00%	0,02%	0,00%	186.205,34 lei	16,23%	16,23%	16,23%
217.013,80 lei	0,00%	19,80%	1,73%	42.889,86 lei	3,74%	3,74%	3,74%
65.109,95 lei	0,00%	5,72%	0,50%	12.801,84 lei	1,12%	1,12%	1,12%
3.473,32 lei	0,00%	0,30%	0,03%	223,03 lei	0,02%	0,02%	0,02%
161,119,5 lei	0,00%	0,01%	0,00%	161,119,5 lei	14,03%	14,03%	14,03%
161.119,5 lei	0,00%	0,01%	0,00%	161.119,5 lei	14,03%	14,03%	14,03%
525.273,22 lei	0,00%	46,10%	4,03%	525.273,22 lei	45,87%	45,87%	45,87%



FISA NR. 5 - Casa Bocșa

Nr. ind.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Comentarii	UM	Stare fizică	Cuștore	Cost unitar de nou (incluzând indirect, fără TVA (10+0%))	Cost de nou constructiv (fără TVA)	Grav. realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (fără TVA)	Cost lucrări executate de la TVA (10%)	Sursă	
			2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 x 10	11	
5	INV/IG	Travele care ligă profilata corană la pe șarpanta în formă arșel, include și costul ghidonker și burfelor din sași zincată		mp	B	108	366,71	10.251,16	100,00	1.112,41			
6	OB/S	Finisaj obșnuit fără scări, peretele și zăgăviri, tamplarie lemne covor pvc, pe suprafețe textile (sau tamplarie PVC cu geam termocaciz și parchet laminat), faianș la baie și bucatarie, fatucă lăcuită (bucătărie și strop)		mp/rd	B	110	2.075,56	230.578,10	100,00	230.578,10			
29	CA/AVC	Cada formă (bucătărie WC) sanitare obșnuită		mp/rd	B	1	7.062,61	7.062,61	100,00	7.062,61			
30	CH/INOX	Chiveln inox (baie, bucatarie, de caldă superioară)		mp/rd	B	1	3.452,71	3.452,71	100,00	3.452,71			
31	EL/INOX	Instalații electrice de iluminat, gaze mono-fazate, însoțite curenti slabii		mp/rd	B	110	280,50	30.870,00	100,00	30.870,00			
32	INCS/TERP25	Instalații de încălzire cu sursă termică peștură și sticlă, în încălzire		mp/rd	B	110	379,17	41.708,00	100,00	41.708,00			
33	F/UV	Fundare beton simplu, cu zădărnici 900 x 110		mp/rd	B	110	558,17	7.740,00	100,00	7.740,00			
44	Z/INCA/10%	Structura clădirii din țiglă scândură - țiglă - acoperiș 10% și acoperiș obșnuit - acoperiș și placă de beton armat realizată la poartă, susținătoare a știrilor, și acoperiș din țiglă și placă de beton armat		mp/rd	B	141	709,71	738.949,00	100,00	738.949,00			
<b>TOTAL FISA</b>										<b>807.030</b>		<b>807.030</b>	<b>0</b>

Ind. Ob.	Descrierea elementului constructiv	UM	Stare fizică	Cuștore	Cost unitar de nou (incluzând indirect, fără TVA (10+0%))	Cost de nou constructiv (fără TVA)	Grav. realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (fără TVA)	Cost lucrări executate de la TVA (10%)	Sursă	
1	Infrastructură	2025	1900	77.865,10 lei	100	45	278,25 lei	0	15	35.032,34 lei	45%
2	Suprastructură	2025	1900	2.16.145,20 lei	100	45	7.169,49 lei	0	45	597.277,41 lei	45%
3	Finisaj interior	2025	1980	290.578,10 lei	60	45	1.142,07 lei	15	30	145.184,25 lei	57%
4	Acoperiș	2025	1900	1.1.029,16 lei	20	45	1.176,04 lei	0	45	62.038,78 lei	55%
5	Instal. Electrice function.	2025	1960	36.470,00 lei	15	45	2.861,20 lei	25	25	33.899,02 lei	73%
6	Instal. Incalzire function.	2025	1980	41.708,00 lei	45	45	20.853,60 lei	23	35	14.075,72 lei	33%
7	Instal. Sanitare function.	2025	1900	10.843,37 lei	10	45	3.172,69 lei	24	45	4.363,22 lei	44%
<b>TOTAL</b>				<b>507.073,13 lei</b>			<b>127.734,19 lei</b>				

OPERAȚIUNI DE VALORI COMPARABILE		Valoare Comparabilă		Diferența (%)		Valoare Estimată	
1	2	3	4	5	6	7	8
100%	100%	82.025,86 lei	8.422,33 lei	-	-		
0,00%	100%	133.441,10 lei	29.846,16 lei	-	101		
0,00%	100%	165.369,20 lei	32.579,74 lei	-	101		
0,00%	100%	64.251,38 lei	9.480,59 lei	-	101	472.959,69 lei	81.122,18 lei
0,00%	100%	20.846,00 lei	4.033,62 lei	-	101		
0,00%	100%	27.950,53 lei	5.490,85 lei	-	101		
0,00%	100%	6.075,65 lei	1.025,65 lei	-	101		
0,00%	100%	422.670,69 lei	81.122,18 lei	-	101		

Evaluarea terenului - tehnica extracției

Comparabile		1	2	3	4	5
Adresa localizare comparabile		Bocșa	Bocșa	Bocșa	Bocșa	Bocșa
Suprafață teren proprietate comparabilă	300 mp	502	450	600	500	480
Valoare proprietate imobiliară comparabilă		149.000,00 €	89.000,00 €	88.500,00 €	110.000,00 €	89.500,00 €
Alte componente oferta "pachet"		1.000,00 €	1.500,00 €	1.000,00 €	1.500,00 €	- €
		148.000,00 €	87.500,00 €	87.500,00 €	111.500,00 €	89.500,00 €
Ajustare oferta		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoare ajustată		140.600,00 €	83.125,00 €	83.125,00 €	105.925,00 €	85.025,00 €
Suprafață desfășurată proprietate comparabilă	mp	210	117	140	210	140
Valoare estimată construcții Catalog IROVAL actualizat cu indici 2024 - 2025		138.126,02 €	80.200,43 €	79.537,52 €	103.302,63 €	83.122,18 €
Valoare estimată teren		2.473,98 €	2.924,57 €	3.587,48 €	2.622,37 €	1.902,82 €
Ajustare pentru localizare	%	5%	-20%	10%	10%	10%
Valoare totală ajustată		2.597,27 €	2.329,66 €	3.846,22 €	2.884,61 €	2.093,10 €
Valoare unitară estimată teren	€/mp	5 €	5 €	7 €	6 €	4 €
Valoare unitară estimată teren	lei/mp	25,27 lei	25,27 lei	35,36 lei	30,32 lei	20,22 lei
Mediana valori	/mp					5 €
Valoare conciliată / mp subiect						5 €

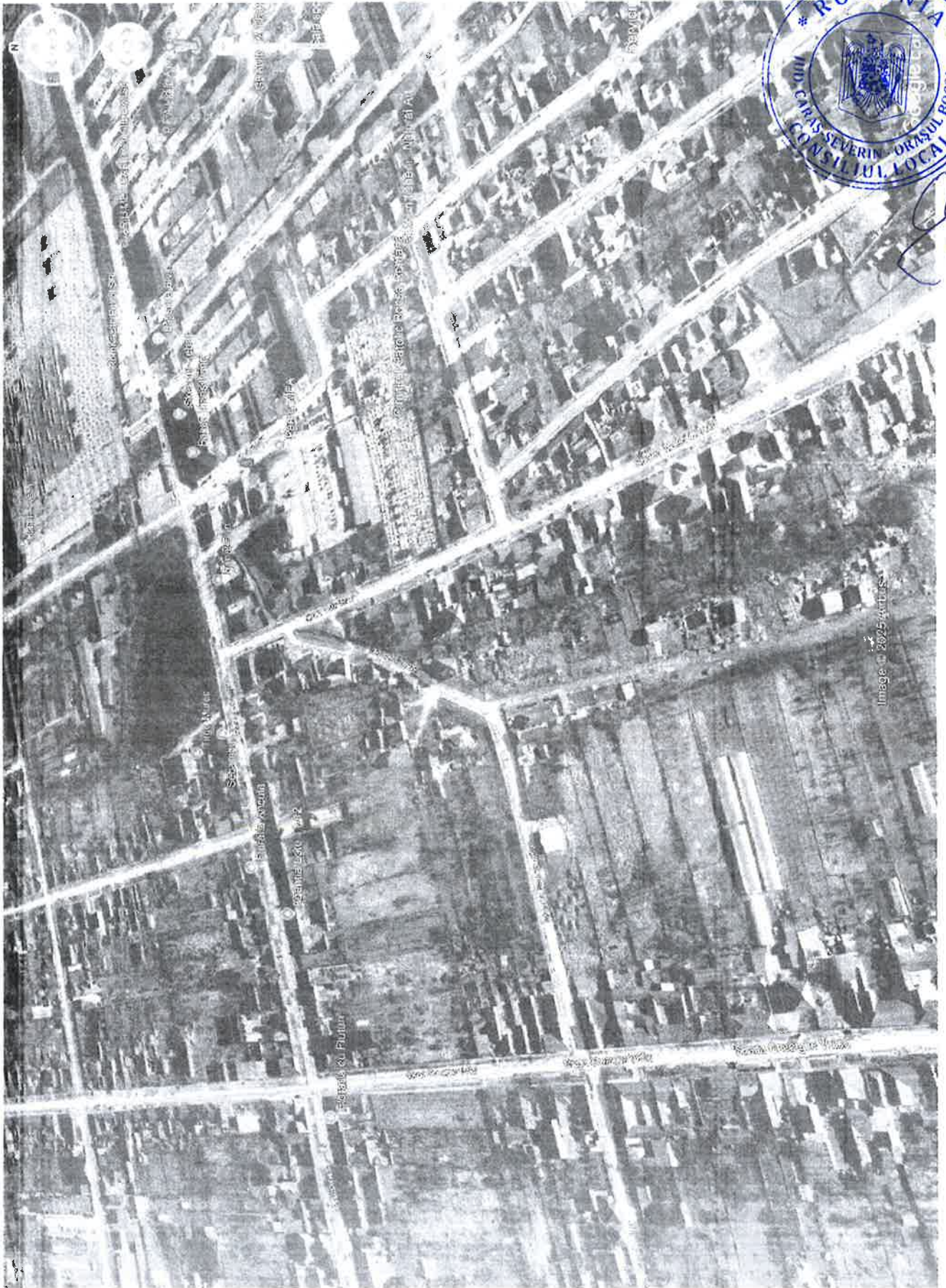


Image ID: 2925-447135