



## HOTĂRÂRE

*privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Orașului Bocșa înscris în CF 40747 - Bocșa, în suprafață de 784 mp, str. Mircea cel Bătrân, 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, Admistrarea 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. 21732/20.08.2025.

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, categorie folosință livadă, aflat în proprietate privată a Orașului Bocșa, înscris în CF nr. 40747 Bocșa, nr. cad. 40747, în suprafață de 784 mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, str. Mircea cel Bătrân, 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. 40747 Bocșa. nr. cad. 40747, în suprafață de 784 mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, str. Mircea cel Bătrân, 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. 21732/20.08.2025, prevăzut în Anexa nr.2 care face parte din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Se aprobă prețul de pornire a licitației în sumă de 23.800 lei , conform Raportului de evaluare al imobilului întocmit de S.C. OFFICE EVCAD S.R.L. înregistrat cu nr. 21732/20.08.2025, 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. 40747 Bocșa. nr. cad. 40747, în suprafață de 784 mp, situat administrativ în intravilanul orașului Bocșa, str. Mircea cel Bătrân, FN aflat în domeniul privat al Orașului Bocșa, teren intravilan, categorie folosință livadă, 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.



**40747 Bocșa. nr. cad. 40747**, în suprafață de **784 mp**, situat administrativ în intravilanul orașului Bocșa, **str. Mircea cel Bătrân**, FN aflat în domeniul privat al Orașului Bocșa, teren intravilan, categorie folosință livadă, prevăzut în **Anexa nr. 4** face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 7.** Cheltuielile privind publicitatea, documentația cadastrală 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.



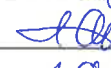


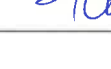
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Melcescu Stela



CONTRASEMNEAZĂ  
Secretar general al Orașului Bocșa  
Draghici Codruța Liliana



Nr.: 93  
Din: 28.08.2025

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.93/28.08.2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr.93/28.08.2025 s-a făcut cu majoritate  <input type="radio"/> Simplă <input type="radio"/> Absolută <input checked="" type="radio"/> Calificată	28.08.2025	
2	Comunicarea către primar	04.09.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului	04.09.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică	04.09.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	04.09.2025	

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. 1.  
Anexa nr. \_\_\_\_\_  
la H.C.L.nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_



Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.25

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului înscris în CF. nr. 40747, teren în suprafață de 784 mp, str. Mircea cel Bătrân, 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. 40747, teren în suprafață de 784 mp.

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

-teren intravilan, categorie de folosință – livadă, înscris în CF. 40747, în suprafață de 784 mp, având poziția 280 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat și valoarea de 23.800 lei fără TVA conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR SC. OFFICE EVCAD SRL, înregistrat la Primăria Bocșa sub nr. 21732/20.08.2025.

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. 40747 și este în suprafață de 784 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, categorie de folosință – livadă, înscris în CF nr. 40747, în suprafață de 784 mp situat în orașul Bocșa, str. Mircea cel Bătrân, 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. 21732/20.08.2025, întocmit de expert evaluator autorizat, valoarea de piață a terenului în suprafață de 784 mp este de 23.800 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. La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

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





Office  
EVCAD

2025-08-20  
P. Trusăci

Nr. autorizatie Membru Corporativ ANEVAR: 0086  
Biro: Timișoara, Str. Vasile Loichita Nr.2, Ap. 2, Timișoara  
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994  
email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro)  
web: <http://e-valoarea.ro/>

ANEXA NR. 2

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.2025

Nr. inreg.: Offi 235 din 19.08.2025



JUDETUL CARAS-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORASULUI BOCSA  
REGISTRATURA GENERALĂ  
Nr. 21732  
Zila 20 Luna 08 Anul 2025

# RAPORT DE EVALUARE

2025

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri Imobile

Teren in intravilan imprejmuit, jud. Caras Severin, U.A.T.O.  
BOCSA, Str. Mircea cel Batran

**Beneficiar:**

PRIMARIA U.A.T.O BOCSA

**Destinatar:**

PRIMARIA U.A.T.O BOCSA

## Sinteza evaluării

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

Nr. 93 din 28.08.2025

CLIENT:	PRIMARIA U.A.T.O BOCSA					
Utilizator desemnat:	PRIMARIA U.A.T.O BOCSA					
Scopul evaluării:	Estimarea valorii de piata in vederea VANZARII					
Data evaluării:	19.08.2025					
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând in teren in INTRAVILAN, astfel:					
	Denumire bunuri	Extras CF	Top	Localizare / adresa	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)
	Teren intravilan imprejmuit	40747	40747	Bocsa	livada	784 mp
Proprietar(i):	PRIMARIA U.A.T.O BOCSA					
Drepturi de proprietate:	Depline in favoarea PRIMARIEI ORASULUI BOCSA					
Documenta de proprietate (documenta de dobândire, extrase CF, etc.):	Extrase C.F 40747					
Tipul proprietății subiect:	Teren INTRAVILAN imprejmuit					
Utilizare actuala / ocupata de:	Livada					



Localizarea proprietății in cadrul localității:	Localizat in cadrul localității
	

Caracteristici localizare:	n.c.
Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:	Teren intravilan imprejmuit C.F. NR 40747

Valoare totala estimata propusa pentru bunul evaluat este de:

**23.800 lei**

\*valoarea exprimata in prezentul raport 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 abatere pentru orice taxe plătibile de oicare parte, ca efecti direct al tranzacționării bunurilor subiect

Evaluator  
SC Office Evcad SRL  
Ignea Alina



## CUPRINS

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

Nr. 93 din 28.02.2024



SINTEZA EVALUĂRII.....	
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).....	4
1.8. DATA EVALUĂRII .....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	5
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	5
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	6
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI .....	6
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE .....	6
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂTĂȚI SI AMPLASARE.....	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	8
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRIILOR .....	8
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE .....	10
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND LIBERĂ.....	10
4.2. ÎN ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A PROPRIETĂȚII CONSTRUIE EVALUATORUL APLICA CELÉ 4 TESTE: .....	10
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	13
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	13
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	13
6. ANEXE.....	14
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	14
6.2. FISE DE CALCUL .....	22
6.3. OFERTE COMPARABILE.....	23

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Consiliul Local Bocşa

Anexa la Hotărâre

Nr. 9/2025



## 1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizatie 0086 / 2025
Cod de înregistrare fiscala	RO 29352960
Adresa:	GHIRODA , STR. STELELOR, NR.5 AP1, Judetul Timis
Adresa lucrativa (Birou):	Timişoara Str. Vasile Loichita nr. 2 ap. 2
Date de contact:	
Telefon:	+40722151088 +40786114878
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro
Calificări relevante evaluator:	Ignea Mihaela Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) si bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2025

## 1.2. Identificarea clientului

Client:	Primaria Orasului BOCSA
Adresa/ Sediul:	BOCSA, str. 1 Decembrie 1918
Reprezentant legal:	
Date de contact:	
Telefon / Fax:	0355 566 605
Telefon Mobil:	0755 315 555
Email:	
Utilizatori desemnați:	Primaria Orasului BOCSA-domeniu privat

## 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatori desemnați:	Primaria BOCSA
Alți utilizatori desemnați:	-

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

Tip proprietate:	Teren imprejmuit -livada
Teren :	Teren imprejmuit .
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate:	Deplin in favoarea primariei ORASULI BOCSA
Clădire :	Nu e cazul
Dreptul de proprietate asupra clădirii conform document de proprietate:	n.c.
Alte componente ale proprietății :	n.c.
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:	n.c.

## 1.5. Moneda evaluării

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

## 1.6. Scopul evaluării.

Estimarea valorii piata în vederea VANZARII.

Conform standardelor de evaluare ediția 2025, valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza si hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

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

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



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

(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea piata pentru proprietățile nespecializate și așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de evaluare a bunurilor – Valoarea de piață (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriu riguros de evaluare.

- 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 piata a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2025.

Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

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 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.

## 1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 19.08.2025, la un curs valutar 1 Euro = 5,0633 lei.

## 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigație alte informații din care să reiasă utilizările precedente sau eventuale documentații de specialitate din care să reiasă eventuale destinații posibile alternative.

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

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

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

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2025;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

## 1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

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

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



- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziție, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și aplicabil.
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea așa cum reiese din documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Din Certificatul de urbanism nr 53 din 07.08.2025 rezulta la secțiune Regimul Economic faptul ca Destinatia stabilită prin PUG este de Zona de locuinte si functiuni complementare, fara a se preciza destinatia precisa a parcelei; la data evaluării au fost aplicate clarificari privind acest aspect, din informatiile primite a rezultat ca aceste precizari din certificatul de urbanism menționează un gen general al zonei fara a se preciza Regimurile aferente parcelei subiect analizate; același inadverenta fiind întâlnită și la secțiune Regimul Tehnic pag 2 unde nu este precizat modul și tipul de acces la parcela, informațiile precizate fiind mai degrabă generale atribuibile zonei în care se afla parcela de teren subiect; la calificarea aspectelor solicitate privind secțiune regimul Tehnic din informațiile primite rezulta ca parcela subiect nu are un acces stabilit legal acesta fiind motivul pentru care nu a fost precizat un aliniament respectiv accesul din strada. În acest condiții evaluatorul a coroborat informațiile primite cu datele constatate privind parcele subiect aceasta fiind analizată și valoare propusă fiind estimată în ipoteza ca accesul nu este legal stabilit, fara front stradal;
- Se prezuma ca extrasele C.F 40747-UATO BOCSA, reflecta realitatea valabilă la data evaluării;
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

### 1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

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

### 1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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

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

### 1.14. Faptul că 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 recomandate și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluarea 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 în totalitate fiind în conformitate cu informații 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 și identificate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate, parțial, având în vedere informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv informațiile primite în mod verbal privind gradul de afectare a suprafeței proprietarii (gradul de adecvare fiind considerat de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator în mod vizual în prezența reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

## 2. PREZENTAREA DATELOR

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 2008/11

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

Proprietatea subiect localizată în Localitatea BOCSA, jud. CARAS SEVERIN.

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / terla / parcela	Suprafata teren (mp)	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate	Descrierea proprietatii	Reglementari RLU locale	Localitate
Teren intravilan	40747	UATO Bocsa Intra straziile Mircea cel batran FN si strada Muncii	Top 3036/a/10/1/3/a/3	784	Livada	Orasul Bocsa Domeniul Privat	Teren intravilan partial imprejmuit	Imobil intravilan Folosinta actuala - LIVADA; conform RLU - Zona de locuinte si functiuni complementare in zona C (zonare economica) terenul este aliniat intre strazile cu coeficientii POT = 15-35%; CUT = 0,2-1,2	Localitate accesibil de reședință majoră Localitate în zona orașului orașenesc Bocșa, în partea secundară din strada drum secundar

Parcela subiect nu are un acces stabilit legal acesta fiind motivul pentru care nu a fost precizat un aliniament respectiv accesul din strada. În aceste condiții evaluatorul a coroborat informațiile primite cu datele constatate privind parcele subiect aceasta fiind analizată și valoarea propusă fiind estimată în ipoteza că **accesul nu este legal stabilit, fara front stradal;**

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform documentelor puse la dispoziție și a documentelor care atestă proprietatea conform anexelor la prezentul.

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

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

Proprietatea este amplasată în municipiul CARAS SEVERIN, orașul Bocșa, str. Mircea cel Bartan.

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



### 2.5. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Teren imprejmuit.- livada

## 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

Nr. 92/2024



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

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența;
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului;
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din teren intravilan care se tranzacționează des având în vedere destinația și stadiul neconstruit, fără sarcini existente pe proprietatea subiect care este situată în intravilan, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip teren în intravilan -livada

Descrierea pieței

#### Analiza cererii

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

#### Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri intravilane cu destinație livada este scăzută în zona analizată. Astfel, ofertele de terenuri centralizate și ajustate sunt cele din categoria curții construcții.

Nr. Crt.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Suprafata mp	Preț de oferta (euro)	Preț de oferta unitar (euro) / mp	Data ofertei	Descriere	Link
1	Teren intravilan	Bocșa str Lermitei	Curți construite	800	16.000 €	18 €		Teren intravilan cu o suprafață de 800mp <sup>2</sup> . Zona foarte înaltă, scoroasă, cu vedini deosebiți, padure, etc. Menționez că este ultimul teren ca să așezare pe care se poate ridica construcție. Situat pe Strada Lermitei Bocșa Montana. Acces cu ușurință la toate utilitățile ( gaz, curent, apă și canal ), strada de acces este asfaltată. Pentru mai multe detalii la nr de telefon 0736993046 și 0735073125	<a href="https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-montana-800-mp-16000-euro-1350131107-1146">https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-montana-800-mp-16000-euro-1350131107-1146</a>
2	Teren intravilan	Bocșa Boniana zona Cabana Strajani		2754	40.000 €	15 €	15.05.2025	Vand teren intravilan în Bocșa Română, lângă Transavia , Caras Severin, suprafața de 4700 m <sup>2</sup> . Preț 10/m <sup>2</sup> listat inițial la 09.09.2024	<a href="https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-romana-4700-mp-40000-euro-1350131107-1146">https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-romana-4700-mp-40000-euro-1350131107-1146</a>
3	Teren intravilan	Bocșa		4000	48.000 €	12 €	12.04.2025	Vand teren intravilan de 4000 mp situat într-o parcelă cu o frumusețe privelistică. Ideal pt construcție de vilă sau cabana. Terenul este împărțit în 4 parcele a câte 1000 m <sup>2</sup> fiecare listat inițial la 24.07.2024	<a href="https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-4000-mp-48000-euro-1350131107-1146">https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-4000-mp-48000-euro-1350131107-1146</a>
4	Teren intravilan	Bocșa Română		500	10.000 €	20 €	29.03.2025	Parcela de vânzare intravilan în Bocșa Caras-Severin acte în regulă Parcela de 500m <sup>2</sup> și 600m <sup>2</sup>	<a href="https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-romana-500-mp-10000-euro-1350131107-1146">https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-romana-500-mp-10000-euro-1350131107-1146</a>
5	Teren intravilan	Bocșa Str Sadovei		1400	33.600 €	24 €	22.07.2025	teren intravilan, cu toate utilitățile disponibile și acces rapid. Suprafață totală: 1400 mp (două loturi de 700 mp fiecare) Destinație: Teren intravilan, ideal pentru construcții rezidențiale Utilități: Apă, gaz, curent electric Acces: Drum asfaltat	<a href="https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-str-sadovei-1400-mp-33600-euro-1350131107-1146">https://www.kit21.ro/real-estate/tereni-intravilan-tereni-construite-bocsa-str-sadovei-1400-mp-33600-euro-1350131107-1146</a>
			Minim	1801		18 €			
			Minim	220		12 €			
			Maxim	4955		24 €			
			Mediana	1400		18 €			

#### Echilibrul pieței

Evaluatorul considera că piața proprietăților imobiliare specifice bunului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel foarte redus al cererii, ceea ce poate fi numită o **pieța a comparatorilor**.

## 4. EVALUARE

Consiliul Local Bocşa

Anexa la Hotărâre

Nr. 93 din 2020

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

### 4.2. 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 analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente (conversie)
- demolarea si redevoltarea terenului

Cea mai buna utilizare, având in vedere zona ca tipul de utilizare reprezintă elementul esențial in estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar si nivelul facilităților zonei aflate in analiza evaluatorului consta in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

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 necesară și adecvate, pentru a putea aplica si face comparații pertinente în evaluarea proprietății in cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății la stadiul actual.

In cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având in vedere premisele dar si scopul evaluării, proprietatea subiect in utilizarea curentă, se prezuma a fi in cea mai bună utilizare, totodată având in vedere si faptul ca nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, astfel proprietatea este evaluata in utilizarea curenta, respectiv teren industrial in zone periferica in cadrul localității.

### 4.3. Valoarea terenului

**Evaluarea terenurilor**, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridica este clarificata.

**Tehnicile de evaluare a terenului sunt:**

- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.

- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

- **Tehnica reziduală a terenului** pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.

- **Tehnica capitalizării rentei funciare (chiriei)**. Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de valoare de piață atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

(a) Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redate mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;



- (b) Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinătoare;
- (c) Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- (d) Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Apiatarile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, Apiatarile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Ajustările se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.
- (f) Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de prețul unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare sau cereri de cumpărare de terenuri libere similare (de exemplu, în zonele urbane dense sau în zonele rurale îndepărtate), precum și în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului subiect, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației directe, evaluatorul poate utiliza una sau mai multe din celelalte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai sus. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și de raționamentul profesional al evaluatorului

#### Elemente de comparație:

- *drepturile de proprietate transmise*,
- *condițiile de finanțare* - Ajustările sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie să se folosească calculele de echivalență cash,
- *condițiile de vânzare* - Ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului,
- *cheltuieli imediate de cumpărare, condiții de piață* - Ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momente diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile,
- *localizarea* - ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate,
- *caracteristici fizice* - Ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materiale de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu,
- *caracteristici economice* - ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriașilor, nivelul chirii, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere,
- *Utilizarea* - evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți comparabile și utilizarea proprietății evaluate.
- *componente non-imobiliare* cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente acre nu constituie părți ale proprietății imobiliare, care fac parte din preț.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate, s-a efectuat analiza pe perechi de date. În acest sens, s-au căutat pe piață proprietăți similare cu subiectul evaluării, care au fost tranzacționate recent sau au fost puse în vânzare.

**Ajustările totale nete** sunt calculate ca fiind suma tuturor corecțiilor aplicate unei comparabile, ținând seama de semnul acestora. – valorile obținute (abs și procentuala)

**Ajustările totale brute** sunt egale cu suma tuturor corecțiilor aplicate unei comparabile - luate în modul. Apiatarile procentuale, atât cele nete cât și cele brute sunt egale cu raportul dintre Apiatarile totale nete, respectiv brute și prețul de vânzare necorectat al comparabilei. – valorile obținute (abs și procentuala)



### Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin 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 Apiatariile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurile comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

Astfel valoarea estimată propusă pentru terenul aferent proprietății subiect este de :

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Suprafata teren (mp)	Tip teren / categoria de folosinta	Valoare de piata	
Teren intravilan	40747	UATO Bocsa Intre straziile Mircea cel batran FN si strada Muncii	Top 3036/a/10/1/ 3/a/3	784	Livada	4.700 €	23.800 lei

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

## 5.1.Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea piață în vederea vânzării este.

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Suprafata teren (mp)	Tip teren / categoria de folosinta	Valoare de piata	
Teren intravilan	40747	UATO Bocsa Intre straziile Mircea cel batran FN si strada Muncii	Top 3036/a/10/1/ 3/a/3	784	Livada	4.700 €	23.800 lei

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

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o apiațare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea este o predicție;
- 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).

Cu stimă,  
SC Office Evcad SRL  
Igneia Alina

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



## 6. ANEXE

## 6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.25Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS SEVERIN  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ResitaEXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carta Funciară Nr. 40747 Bocșa

Nr. carte	32622
Zona	14
Lot	07
Supr.	784
Cod verificare 3003172637	



## A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Caras-Severin, UAT Bocșa, Loc. Bocșa, Str. Mircea cel Batran

Nr. Cr.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	40747	784	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit.

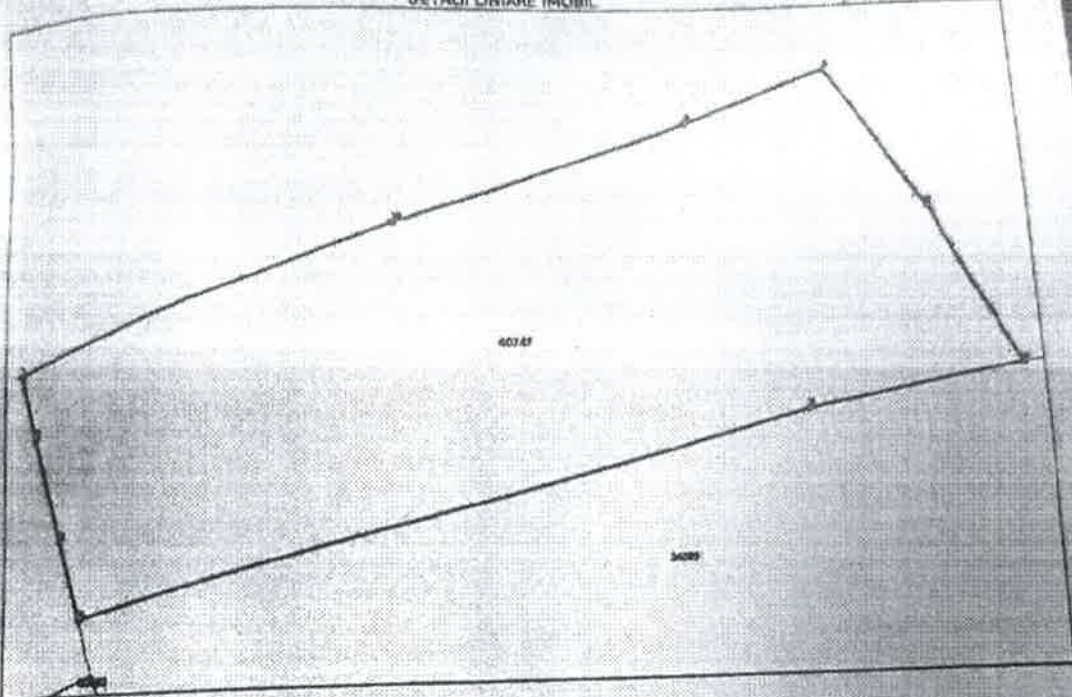
## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>62741 / 15/10/2024</b> Act Administrativ nr. 129, din 30/09/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BOCSA; Act Administrativ nr. 29909, din 14/10/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BOCSA; Act Administrativ nr. 29624, din 11/10/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BOCSA;	
B1 se înființează Cartea Funciară nr. 40747 UAT Bocșa, pentru imobilul teren în suprafață de 784 mp, nr. cad. 40747 rezultata prin dezlipirea suprafeței de 784 mp teren din nr. top.3036/a/10/1/3/a/3 din cartea funciară pe hârtie 183 Bocșa Română în baza HCL129/30.09.2024 - Anexa 1, poz.147 -privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Bocșa și a Documentației Cadastrale avizată în data de 08.11.2024 de OCPI C-S.	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE în cond HCL nr. 129/30.09.2024-Anexa 1, poz.147, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL BOCSA DOMENIUL PRIVAT	A1
<b>32622 / 18/07/2025</b> <del>Act Administrativ nr. Adevărită nr.18834, din 10/07/2025 emis de Primăria Orașului Bocșa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 16/07/2025 emis de PFA ALBAI NELU;</del>	
B3 Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice a imobilului, recepționată în data de 22.07.2025 de OCPI Caras Severin, privind schimbarea categoriei de folosință din pășune în livadă.	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 40747 Comuna/Uraș/Municipiu: Bocșa  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren			Observații / Referințe
Nr. cadastral 40747	Suprafață (mp) 784	Teren intravilan împrejmuit.	
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.			

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topc	Observații / Referințe
1	livada	DA	784	-	-	-	Nr. top 3036/a/10/I/3/W3

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A3-3	40747-G2	construcții anexe	Din acte: 19 Măsurată: 18,8	Fără acte	5- construita la suprafața de 19 mp; 6- construita de suprafața de 19 mp. Anexa construită în anul 1999, din lemn și beton, în regim parter

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.805
2	3	5.941
3	4	4.352
4	5	38.141

Consiliul Local Bocşa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 2021

Carte funciara Nr. 40747 Comuna/Oras/Municipiu Bocşa

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
5	6	11.062
6	7	10.334
7	8	9.476
8	9	7.897
9	10	16.287
10	1	20.796

Le Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara 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. 263.

Data soluționării,

25-07-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,  
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 31

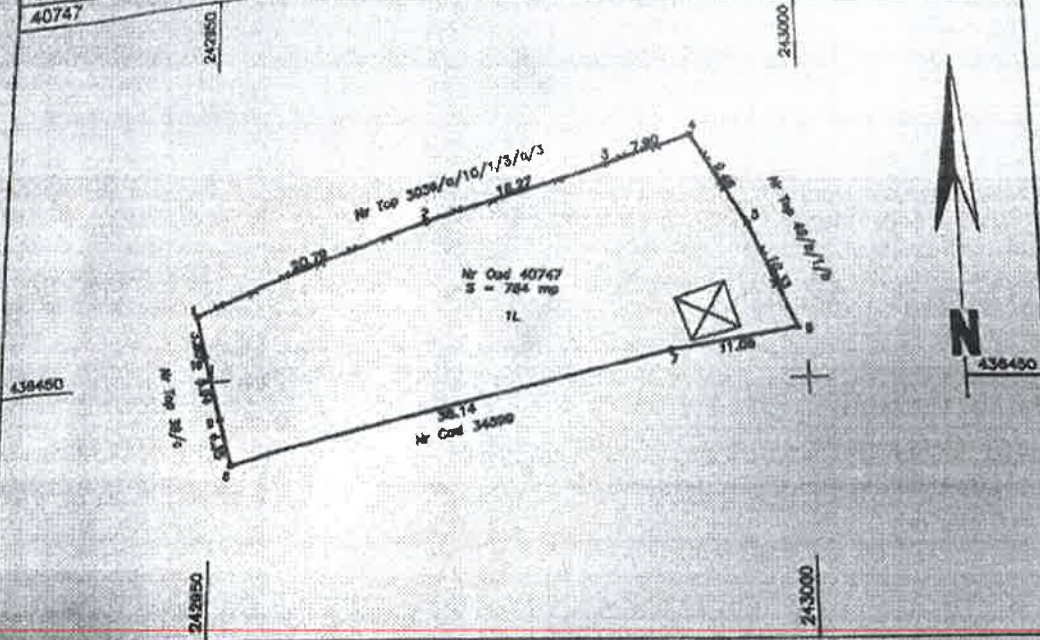


### Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Anexa 18

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
40747	784	Bocsa, Strada Mircea cel Batran
Carte fundiara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
40747	BOCSA	



#### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	L	784	Teren intravilan partial imprejmuit cu garo din piasa
Total		784	

#### B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 784 mp  
Suprafata din act = 784 mp

Executant  
Executant: PFA ALBAI NELU  
Aus RO-06804110  
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  
**NELU ALBAI**  
Digitally signed by NELU ALBAI  
DN: cn=NELU ALBAI, sn=ALBAI, o=NELU  
SERIALNUMBER=201104209N124  
Email: nelu@yahoo.com, Le-Resta  
BUCARAS-SEVERIN, Co-RC  
Reason: I am the author of the document  
Location:  
Date: 2025.07.22 15:13:57  
Cv: Reader

Inspector .....

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Florin-Georgel Ghiciu  
Semnat digital de Florin-Georgel Ghiciu  
Data: 2025.07.22 12:37:17  
+03'00'



Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.25

ROMANIA  
Județul CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOCȘA  
PRIMAR  
Nr. 20693 din 05.08.2025

F.6  
(pag 1)

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 53 din 07.08.2025

În scopul: Operațiuni notariale de vânzare.

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

Mirela  
cu domiciliul <sup>2)</sup> /reședința 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. 20693 din 05.08.2025.  
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Caraș-Severin,  
municipiul/orașul/comuna Bocșa, satul, sectorul, cod  
poștal 325300, str. Mircea cel Bătrân, nr. fr., bl., sc., et., ap. sau identificat  
prin <sup>3)</sup> plan de situație, extras C.F. nr. 40747 Loc. Bocșa, nr. cad/top 40747.

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 /livada;
- 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.

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

Nr. 23 din 28.08.20

F.6  
(pag 2)**3. REGIMUL TEHNIC :**

- limitele laterale și posterioare conform precizărilor Codului Civil ( 7 m pentru fațadine cu ferestre și 0.60 m pentru cele fără ferestre).

- regimul de înălțime P; P+1; P+2; P+M, înălțimea nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al cădini față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- P.C.T = 15% - 35%; C.U.T = 0.2 - 1,2 %
- destinații admise construcții de locuit, construcții social culturale, dotări comerciale, servicii profesionale, sociale și personale, activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport
- destinații interzise: unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe care nu îndeplinesc condițiile de suprafață maximă față de stradă, arborizări provizorii, chioșcuri pe terenuri aparținând domeniului public;
- volumul construcției, forma acoperișului și pantele acestuia, decorațiile, scările exterioare vor fi cât mai simple, se interzic excesele de ornaț, turnadete, acropensuri false, rupeți 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 tablăi; se interzice folosirea tablăi de aluminiu;
- 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 înălțime de maxim 1.80m.

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

..... Operațiuni notariale de vânzare.....

4. Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cauză

**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 :**

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

Agentia pentru Protecția Mediului – Reșița, str. P. Maior, nr.73 ( Nu este cazul)

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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 96/81/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 termenilor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 2008



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

se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism

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

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

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR,

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:
  - Consiliul 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 semnata, după caz, de către arhitectul șef sau, pentru arhitectul șef, de către persoana responsabilă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



(pag 3)

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

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

D.T.A.C

D.T.O.E

D.T.A.D

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

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

- SC.AQUACARAS S.A
- canalizare
- Rețele Electrice BANAT S.A
- alimentare cu energie termică

- SC.DELGAZ GRID SA
- telefonizare
- Brantner Servicii Ecologice
- transport urban

Alte avize/acorduri

- Acordul vecinilor
- Nu este necesar

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 Liliana

FR

ARHITECT ȘEF  
Cu delegare de atributii  
Ebenspanger Marius Gabriel

EB

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direc/prin poșta la data de ..



## 6.2. Fise de calcul

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	784	1400	800	500
Pret oferta / vanzare (€ /mp)	-	24 €	18 €	20 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	33.600 €	14.400 €	10.000 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	5,0711 lei	5,0711 lei/euro	5,0711 lei/euro	5,0711 lei/euro
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	tranzactie inceput de an lan-Febr	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Neconstruibil fara acces legal stabilit	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	22.07.2025	tranzactie inceput de an lan-Febr	29.03.2025
LOCALIZARE	UATO Bocsa Intre strazile Mircea cel Batran FN si strada Muncii	Bocsa Str Sadovei	Bocșa str Lernei	Bocsa Romana
SUPRAFATA (mp)	784	1400	800	500
DESTINATIA (categoria terenului)	Livada / gradini	rezidential/mixt	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	amenajata asfalt	Neamenajat	Neamenajat	Neamenajat
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE: Curent / Apa/ Canal	In zona	la amplasament	la amplasament	similara
FRONT STRADAL	fara front deschidere	1 fs 42 ml	1 fs - 44,7 m	1 fs - 18 m
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/2,2	raportul laturilor 1/0,8	raportul laturilor 1/0,5	raportul laturilor 1/1,5
AVIZE, AUTORIZATII	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

Ajustare (€/mp)		-€ 1,70	-€ 1,42	-€ 1,42
Explicare ajustari		Toate comparabilele au fost ajustate negativ avand in vedere ponderile si deschidere frontului superioare subiectului, la care frontul stradal si adancimea maxima sunt considerate superioare subiectului acesteia fiind		
h Aviza, autorizatii	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		-10,0%	-45,0%	-50,0%
Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 2,97	-€ 3,21	-€ 3,66
Pret ajustat (Eur/mp)		6,4	6,2	5,7925
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de constructii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
Pret ajustat (Eur/mp)		€ 6	€ 6	€ 6
ajustare totală brută	(absolut)	€ 18,47	€ 14,66	€ 15,11
	(procentual)	85,50%	81,43%	83,93%
Numarul ajustarilor in grila	(numar)	7	6	6
Curs valutar lei/euro	5,0711 lei			
Valoare estimata _€/mp	6 €			
Valoare estimata lei/mp	30,4 lei			
Valoare estimata _€ (rotunjita)	4,700 €			
Valoare estimata lei (rotunjita) exclusiv IVA	23.800 lei			

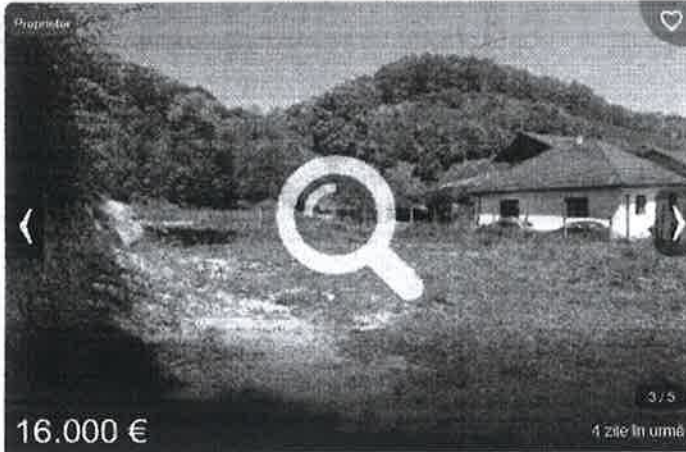


### 6.3. Oferte comparabile

1. <https://www.imoradar24.ro/anunturi/800-mp-teren-vanzare-bocsa-caras-severin-6925798>

Teren de vânzare in Bocsa la 16.000 €

Acasa - Caras Severin - Bocsa - teren 800mp Bocsa, Caras Severin

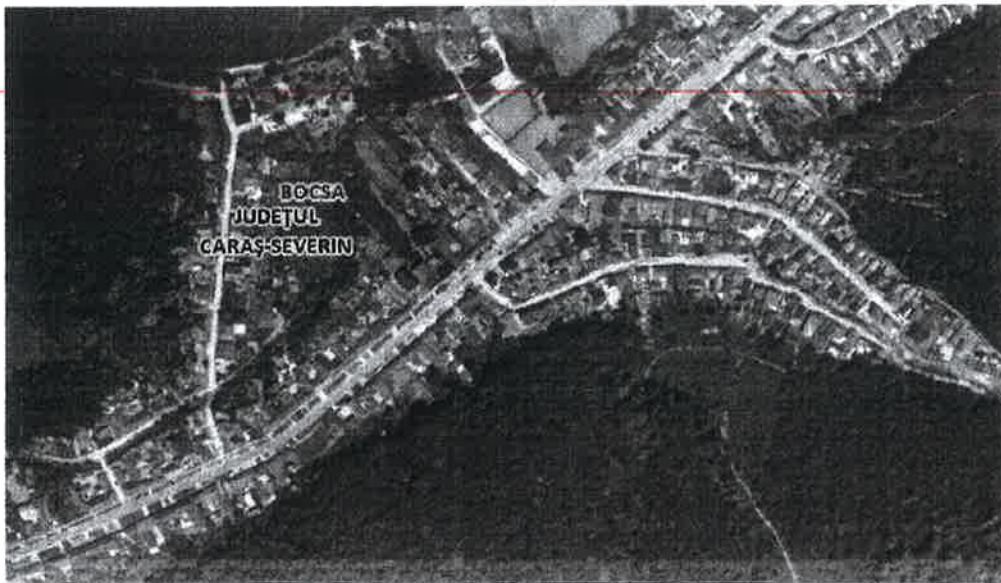


Teren 800mp Bocsa, Caras-Severin

Se vând și o pichetă

Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	20 €	Suprafață utilă:	800 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan:	Tip terenuri:	Construcții





[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/bocsa-teren-intravilan-2754-mp/0if309ef0g577298e59gd58f4he97515.html? gl=1\\*lopxsqs\\* up\\*MO..\\* gs\\*MO..&gclid=Cjw0LDBBhCnARIsAMpY1Ao0iSUKi0tVZNZ42TT6ZnFTpTCPoIbreyv2usIodNk1h15eOFhP akaAmqREALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/bocsa-teren-intravilan-2754-mp/0if309ef0g577298e59gd58f4he97515.html? gl=1*lopxsqs* up*MO..* gs*MO..&gclid=Cjw0LDBBhCnARIsAMpY1Ao0iSUKi0tVZNZ42TT6ZnFTpTCPoIbreyv2usIodNk1h15eOFhP akaAmqREALw_wcB)

publi.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Totă țara ✓ toate categoriile 🔍

Bocsa Teren Intravilan 2754 Mp

40 000 EUR

9 Cămin, Bocșa 9 Strada, Bocșa

Valabil din 20/08/2017 la 20/08/2017



Specificații

Suprafata terenului	2754 m <sup>2</sup>
Front strada	15
Numar fronturi	2
Amenajare strazi	Asfaltate

Activitate

Carmen Vlad

Vezi toate anunțurile

07.47.20.00.41

Contactează vânzătorul

Bună! Mă interesează oferta și am câteva întrebări. Cum este terenul?

Ce activitate are? 2539

+ Adaugă întrebare

Message



EXCELENȚĂ - Jucător  
Cămin în zona de dezvoltare  
dintre cele mai bune cu teren  
un teren ca fiind în zona  
bună

Distribuie anunțul pe



Descriere

1. BENEFICII PENTRU CUIENȚII ACESTEI OFERTE:

- Terenul NU este chirie de la Primaria Bocșa, este dobândit prin Contract de Vânzare-Cumpărare în regim privat.  
...Agenția Imobiliară Activ Imob Resita va pune la dispoziție teren pentru ORICE GEN DE CONSTRUCȚIE SAU AMENAJAMENT, în Bocșa Montană, în zona Căminai Stejarul, un peisaj de basm, într-o zonă minifică despînșă din povestă.  
- Terenul are o suprafață totală de 2754 mp cu o lățime la drum de cca 18 ml cu 170 ml ESTE DREPT în proporție de 100% disponibil pentru vânzare la prețul de cca 15 euro/mp, negociabil.  
- Drum de acces chiar și vehicule grele până în incinta terenului, la 5 minute cu mașina de drumul principal.  
- În imediata apropiere a terenului se află surse de alimentare cu curent, apă și gaz.  
- Nu se află în zona cu risc de inundații sau alunecări de teren.  
Dacă și dumneavoastră aveți o proprietate în Resita sau în Județul Caraș-Severin și doriți să o vindeți sau închiriați va rugăm să sunați la numărul de telefon: Petre Culesa, Broker Imobiliar: 0784 728 875 și veți crea un profil personalizat pentru vânzarea sau închirierea acestora, vizibil pe site-ul oficial de imobiliare al orașului resita.activimob.ro  
Situatia juridica:  
Aceasta proprietate detine informatii reale fiind verificata si evaluata in prealabil de Compartimentul Suport Back Office Activ Imob Resita si garantam legalitatea actelor.  
Recomandare: Pentru a vizualiza toate ofertele cu mai multe fotografii si a primi notificari cu noile oferte, va rugam sa solicitati cariera de prezentare pe facebook Petre Culesa Activimob Resita sau sa accesati site-ul oficial de imobiliare al orașului: resita.activimob.ro  
Compania ACTIV IMOB ROMANIA este singura care detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru vanzare se va realiza doar prin si cu sprijinul acesteia, alai vanzatorului cat si cumparatorului, au garantia ca tranzactia se va finaliza in siguranta si legal. Va multumim si va felicitam ca ati ales SIGURANTA TRANZACTIEI  
ID Activ Imob 224470.

▶ Vezi lista cu toate ofertele

▶ Vizualizare 3D

□ Favorit

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/205g18i2ei9i7hhi23h695d79edi54hh.html?\\_gl=1\\*1opxsqs\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_ga\\*MQ..&gclid=Cj0KCCQjw0LDBBhCnARIsAMpYIAo0iSUKi0tVZNZ42TT6ZnFTpTCPoIbreyvVus8DNb335aQOFhPakaAmqREALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/205g18i2ei9i7hhi23h695d79edi54hh.html?_gl=1*1opxsqs*_up*MQ..*_ga*MQ..&gclid=Cj0KCCQjw0LDBBhCnARIsAMpYIAo0iSUKi0tVZNZ42TT6ZnFTpTCPoIbreyvVus8DNb335aQOFhPakaAmqREALw_wcB)

publi24.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

2018 anunturi

Totă județele

Totă categoriile

IMM / Anunț / Imobiliare / De vânzare / Terenuri / Teren ptr casa / Teren intravilan

Teren intravilan

42 000 EUR

Caracteristici: 2018 / 2018

Valabil până la 28.08.2018 10:02 PM

Descriere

Vând teren intravilan în Bocșa Română pe str. Binisului, suprafață 4200 m<sup>2</sup>, preț 10 / m<sup>2</sup>

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

▶ Vizualizări: 268

▶ Raportare

Pă ofertă

Arată telefon

mustati liiana

Vezi toate anunțurile

0748234360

Contactează vânzătorul

Bută și nu mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mă interesează oferta

Caracteristici: 2018

▶ Adaugă filtere

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

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

2018 anunturi

Totă județele

Totă categoriile

Vand teren Bocșa

12 EUR

Valabil până la 28.08.2018 10:02 PM



adina telechi

Vezi toate anunțurile

0748001170

Contactează vânzătorul

Bută și nu mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mă interesează oferta

Caracteristici: 2018

▶ Adaugă filtere

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului: 4200 m<sup>2</sup>

Form terenul: nr

Destinația: Pondere nr

Amplasarea terenului: Pondere nr

Alte caracteristici: Pondere nr

Descriere

Vând teren de 4200 m<sup>2</sup> și luată într-o posesie cu o înălțime priveste. Efect pt ex. sal. rate de vânz. se în cabina  
Pentru a vă ajuta în a parcurge o cale 1110 m<sup>2</sup> face un

▶ Isletoare: 0

▶ 2018 anunturi

▶ 2018 anunturi

Pă ofertă

Arată telefon



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-bocsa-vasiova/3h7023h8d1h076i1e7dgg0677ieg4ed3.html>

romimo.ro

Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

### Vând teren Bocsa Vasiova

25 EUR

Caras-Severin Bocsa Vezi pe hartă

Vândut din 07/12/2025 la 16:05 PM

#### Descriere

Vand teren în Bocsa Vasiova, intravilan suprafața dreaptă pentru construcție casa

Vezi toate cărțile 523

Raportează

Fă ofertă

Arată telefon



#### Anunț

Vezi toate anunțurile

0750826042

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă numesc Lidia și acesta este numărul meu de telefon. Este vorba de terenul de vânzare?

Caractere rămase 2939

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/9899ihfg08i57h6h1e0d4269f92gi405.html>

romimo.ro

Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

### Teren de vânzare

20 EUR

Caras-Severin Bocsa Vezi pe hartă

Vândut din 08/12/2025 la 11:05 PM



Lidia Pinzariu

Vezi toate anunțurile

0763314277

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă numesc Lidia și acesta este numărul meu de telefon. Este vorba de terenul de vânzare?

Caractere rămase 2939

Adaugă link

Mesaj

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

Parcela de vânzare intravilan la Bocsa Caras-Severin  
Cu acte în regulă  
Parcela de 500m2 și 600m2  
Zona profesională Bocsa Româna către pădure

Vezi toate cărțile 464

Raportează


Fă ofertă

Arată telefon

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/oferta-teren-intravilan/e250fe2hg2d176eidhe27580e2f9f3ie.html>

**romimo.ro**

Oferta teren intravilan 24 EUR negociabil



**George**  
074009543

**Contactează vânzătorul**

**Distribuie anunțul pe**

**Specificatii**

**Descriere**

Otăniș spre vânzare: teren pârâos de rotun, stăvile, cu toate utilitățile disponibile și acces rapid.

Suprafață teren: 1400 mp (Alun loturi de 700 mp fiecare)  
 Decorație: Teren intravilan, vitos pentru construcție rezidențială  
 Utilități: Apă, gaz, curent electric  
 Anchetă: Dăm încheiat  
 Locație: Situat în o zonă liniștită și cu aer curat, terenul este în stare bună pentru o bună construcție și rezidențială. Este în apropiere de drumul național și în apropiere de școală.

Pentru mai multe detalii sau vizionare, ne puteți contacta la:

ID anunț: 1713420628

de vânzare: 17  
 în vânzare: 17

Fă oferta

Anunț nou

**Consiliul Local Bocșa**  
 Anexa la Hotărâre  
 Nr. 93 din 28.08.20





ROMÂNIA  
Judeţul CARAŞ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORAŞULUI BOCŞA  
P R I M A R  
Nr. 20693 din 05.08.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 53 din 07.08.2025

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.. Caraş-Severin..., municipiul/oraşul/communa...Bocsa....., satul ....., sectorul ...-..., cod poştal 325300....., str 1 Decembrie... , nr.22....., bl....., sc...., et....., ap....., telefon/fax....., e-mail ....., înregistrată la nr.20693 din 05.08.2025.

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul ...Caraş-Severin....., municipiul/oraşul/communa .....Bocşa....., satul....., sectorul...-..., cod poştal ...325300....., str...Mircea cel Batran ....., nr..fn....., bl. -., sc. ...-....., et. ...., ap. ....,sau identificat prin<sup>3)</sup> ...plan de situație, extras C.F. nr. 40747 Loc. Bocşa, nr.cad/top 40747.....

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

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

### SE CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC :

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC :

- folosința actuală a imobilului : teren intravilan /livada ;
- 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





**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 prevede 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 checked="" type="checkbox"/> Acordul vecinilor |
| <input type="checkbox"/> Rețele Electrice BANAT S.A    | <input type="checkbox"/> Brantner Servicii Ecologice | <input type="checkbox"/> Nu este necesar              |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban             |   |

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 înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor 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 Codruţa Liliana

ARHITECT ŞEF  
Cu delegare de atribuţii  
Ebenspanger Marius Gabriel

Achitat taxa de :scutit.... lei, conform Chitanţei nr.....  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....



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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

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

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

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : .....

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

\*) Se completează, după caz :

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

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

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

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

Unitatea: ORASUL BOCSA	Domeniul: PRIVAT UAT
Gestiunea: mijloace fixe	Paragraf de cheltuieli: A.51.01.03 -- Autoritate 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: 4200185</b>	<b>Denumirea mijlocului fix: C.F.40747 nr.cad.40747 in suprafata de 784 mp situat re str.Mircea cel Batran</b>
Grupa: Terenuri	Codul de clasificare: 9.2.1.1.1 --- Terenuri
Document de provenienta: HCL 160 / 06.02.2025	Data darii in folosinta: 06.02.2025
Valoare intrare: 0,01 lei	Data expirare DNF: 06.02.2025
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: 784.00 mp;

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operatiune	Sold initial	Debit	Credit	Sold final	Sold cont 105
06.02.2025	NIR	128	Intrare prin HCL Adresa Patrimoniu nr.3722/06.02.2025	0,00	0,01	0,00	0,01	-



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40747 Bocşa

Nr. cerere	32622
Ziua	18
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare  
100191723637



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Caraş-Severin, UAT Bocşa, Loc. Bocşa, Str Mircea cel Batran

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	40747	784	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>62741 / 15/10/2024</b>		
Act Administrativ nr. 129, din 30/09/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BOCSA; Act Administrativ nr. 29909, din 14/10/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BOCSA; Act Administrativ nr. 29624, din 11/10/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BOCSA;		
B1	se înființează Cartea Funciară nr. 40747 UAT Bocşa, pentru imobilul teren în suprafață de 784 mp, nr. cad. 40747 rezultata prin dezlipirea suprafeței de 784 mp teren din nr. top.3036/a/10/1/3/a/3 din cartea funciară pe hârtie 183 Bocşa Română în baza HCL129/30.09.2024 - Anexa 1, poz.147 -privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Oraşului Bocşa și a Documentației Cadastrale avizată în data de 08.11.2024 de OCPI C-S.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE -în cond HCL nr. 129/30.09.2024- Anexa 1, poz.147, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 <b>1) ORAŞUL BOCSA DOMENIUL PRIVAT</b>	A1
<b>32622 / 18/07/2025</b>		
Act Administrativ nr. Adeverință nr.18834, din 10/07/2025 emis de Primăria Oraşului Bocşa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 16/07/2025 emis de PFA ALBAI NELU;		
B3	Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice a imobilului, recepționată în data de 22.07.2025 de OCPI Caraş Severin, privind schimbarea categoriei de folosință din pășune în livadă.	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

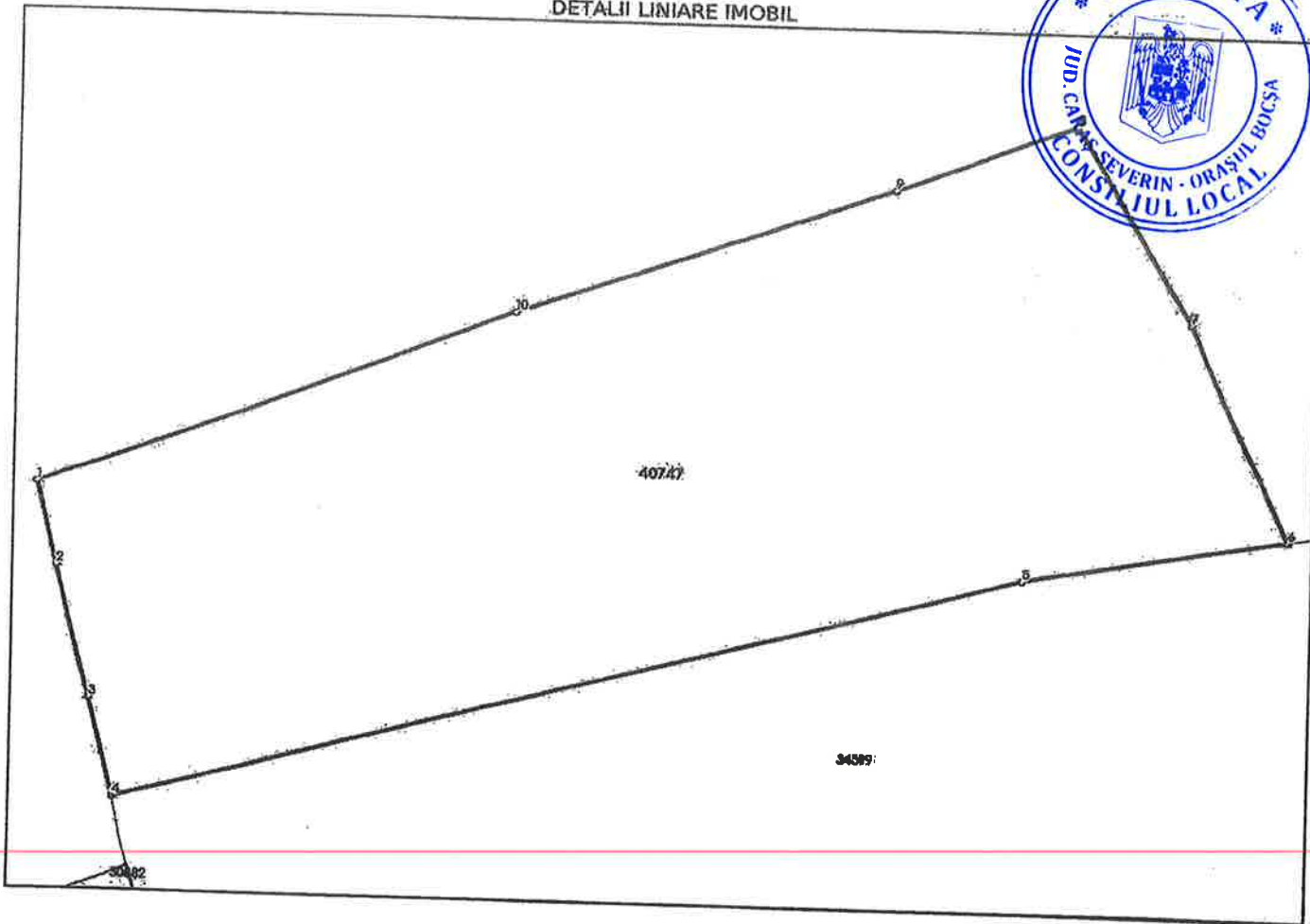
Nr. 93 din 28.08.2015

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
40747	784	Teren intravilan imprejmuit.

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	livada	DA	784	-	-	-	Nr. top 3036/a/10/1/3/a/3

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	40747-C1	constructii anexa	Din acte: 19 Masurata: 18,8	Fara acte	S. construita la sol: 18,8 mp; S. construita desfasurata: 19 mp; Anexa, construita in anul 1999, din lemn si beton, in regim parter

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.805
2	3	5.941
3	4	4.352
4	5	38.141

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)
5	6	11.062
6	7	10.334
7	8	9.476
8	9	7.897
9	10	16.267
10	1	20.795

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 2008



\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
25-07-2025

Asistent Registrator,  
IONELA MARINELA TIMOFTE

Referent,

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

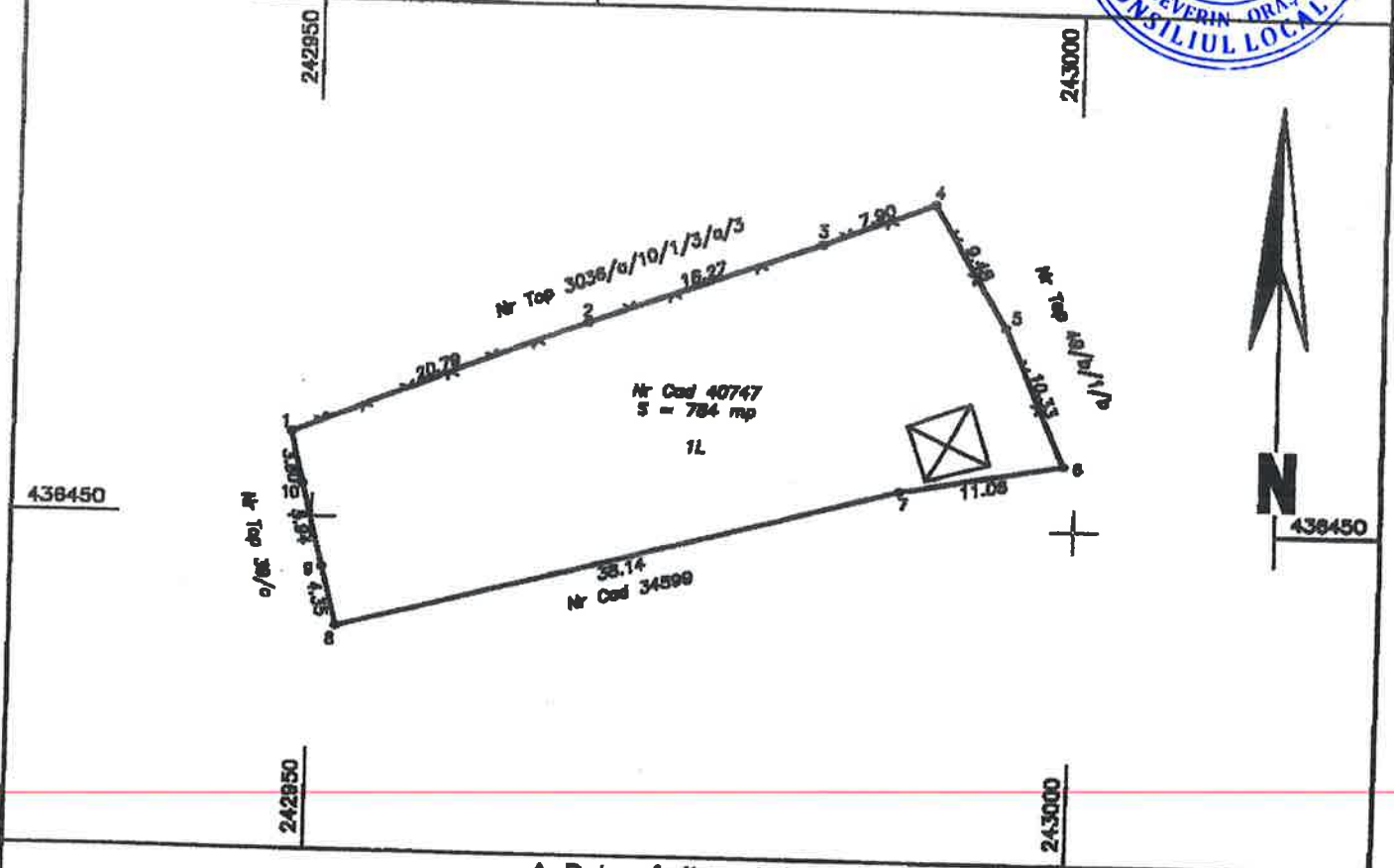
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral 40747	Suprafata masurata a imobilului (mp) 784	Adresa imobilului Bocsa, Strada Mircea cel Batran
------------------------	---	--

Carte funciara nr. 40747	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) BOCSA
-----------------------------	--



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	L	784	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard din plasa
Total		784	

### B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 784 mp  
Suprafata din act = 784 mp

Executant: **NELU ALBAI**  
 Confirma executarea masurarilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

**NELU ALBAI**

Digitally signed by NELU ALBAI  
 DN: CN=NELU ALBAI, SN=ALBAI, G=NELU,  
 SERIALNUMBER=201104209NA24,  
 E=albai\_nelu@yahoo.com, L=Resita,  
 S=CARAS-SEVERIN, C=RO  
 Reason: I am the author of this document  
 Location:  
 Date: 2025.07.22 13:57:52  
 Foxit Reader Version: 9.0.4

Inspector .....

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru si carte funciara

**Florin-Georgel Ghiciu**

Semnat digital de Florin-Georgel Ghiciu  
 Data: 2025.07.22 12:37:17 +03'00'

ANEXA NR. 3

Consiliul Local Bocşa

Anexa la Hotărâre

Nr. 93 din 28.08.21

# DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE



aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică,  
a terenului intravilan  
ce aparține domeniului privat al UAT Oraşul Bocşa,  
înscris în CF 40747 - Bocşa, având nr. cadastral 40747,  
situat administrativ în oraşul Bocşa, str. Mircea cel Bătrân, FN

## CUPRINS

- I. FIŞA DE DATE A PROCEDURII
- II. CAIET DE SARCINI
- III. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE
- IV. Contract de vânzare – cumpărare, model orientativ

**FIȘA DE DATE**  
**A**  
**PROCEDURII**

**Consiliul Local Bocșa**  
Apexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.20



**aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică,**  
**a terenului intravilan ce aparține domeniului privat al UAT – Orașul**  
**Bocșa înscris în CF 40747 - Bocșa, având nr. cadastral 40747,**  
**situat în orașul Bocșa, str. Mircea cel Bătrân, 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, categorie de folosință livadă, situat în orașul Bocșa, str. Mircea cel Bătrân, FN, înscris în CF 40747 - Bocșa, nr. cadastral 40747, în suprafață măsurată de 784 mp.

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

**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:**

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

**VII. PROCURAREA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE**

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Orașului Bocșa [www.orasulbocsa.ro](http://www.orasulbocsa.ro) sau se poate cumpăra contra sumei de 20 de lei prin depunerea unei solicitări la Registratura Primăriei Orașului Bocșa.

## **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 desigilează plicurile și verifică existența și conținutul documentelor de calificare solicitate prin Caietul de sarcini.

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.

În situații justificate, Comisia de licitație poate hotărî acordarea unui termen de completare documentației.

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

După analizarea conținutului plicului, 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 valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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.

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.

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

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.

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

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

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.

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

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.2019



C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 43 din 28.08.20

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 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.

~~Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română.~~

Fiecare participant poate depune o singură ofertă. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii.

**Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării - cumpărării pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:**

**Ofertanții persoane fizice trebuie să prezinte:**

a) Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, alte venituri ale bugetului local – original sau copie legalizată.

Certificatul este valabil, fără datorii restante la data deschiderii ofertelor.

Ofertanții care prin certificatele depuse nu fac dovada achitării taxelor la data solicitată în prezenta documentație, vor fi excluși din procedura de licitație fără a fi permisă completarea lor ulterioară.

b) copie după cartea de identitate a ofertantului;

c) declarație de participare, conform modelului Formular nr. 2 completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

d) dovada achitării garanției de participare la licitație în original.

**Ofertanții persoane juridice trebuie să prezinte:**

a) Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, alte venituri ale bugetului local – original sau copie legalizată.

b) Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor la bugetul de stat – original sau copie legalizată.

Certificatele sunt valabile, fără datorii restante la data deschiderii ofertelor.

Ofertanții care prin certificatele depuse nu fac dovada achitării impozitelor și taxelor la data

deschiderii ofertelor, vor fi excluși din procedura de licitație fără a fi permisă completarea la licitație.

- c) Certificat unic de înregistrare.
- d) Certificat constatator emis de Registrul Comerțului nu mai vechi de 30 de zile.
- e) Dovada achitării taxelor stabilite de vânzător (garanția de participare, c/v documentație de atribuire).
- f) copie după C.I. a administratorului persoanei juridice care participă la licitație;
- g) împuternicire (în original) acordată persoanei care reprezintă ofertantul;

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 autentificată 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;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini chitanță sau ordin de plată, în original;

#### **NOTĂ:**

**Pot participa la procedura de licitație numai persoanele fizice care dețin în proprietate imobile – terenuri cu limită de vecinătate cu imobilul înscris în CF 40747 - Bocșa, nr. cadastral 40747, în suprafață de 784 mp, domeniu privat al orașului Bocșa, situat în orașul Bocșa, județul Caraș Severin, ce constituie obiectul prezentei proceduri de licitație.**

**Plicul interior 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 model Formular nr. 3**, completat și semnat de către ofertant.

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.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare a ofertelor în ziua fixată pentru deschiderea lor.

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.

Plicul exterior închis și netransparent (plic interior și documentele care dovedesc calificarea și capacitățile ofertantului) se va marca după cum urmează:

ORAȘUL BOCȘA, JUD. CARAȘ-SEVERIN

STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 22,

**Pe plic se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:**

**"LICITAȚIA PUBLICĂ PENTRU VÂNZAREA TERENULUI INTRAVILAN SITUAT ÎN ORAȘUL BOCȘA, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN FN.**

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

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 [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).

**Sedința 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 CÂȘTIGĂTOARE**

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

**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, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;

**Nr.**

**Data:**

# CAIET DE SARCINI

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

Nr. 93 din 2008

aferent procedurii de vânzare prin licitație publică,  
a terenului intravilan ce aparține domeniului privat  
al UAT – Orașul Bocșa înscris în CF 40747 - Bocșa având nr. cadastral  
40747, situat în orașul Bocșa, în suprafață de 784 mp

## 1. OBIECTUL VÂNZĂRII

Se supune licitației publice în vederea vânzării terenul intravilan, categorie de folosință – livadă, situat în orașul Bocșa, str. Mircea cel Bătrân, FN, înscris în CF 40747 - Bocșa, nr. cadastral 40747, în suprafață măsurată de 784 mp.

- 1.1 Parcela propusă pentru vânzare aparține orașului Bocșa - proprietate privată înregistrată în evidența contabilă cu număr inventar – 4200185.
- 1.2 Terenul se identifică conform CF 40747 - Bocșa, nr. cadastral 40747 – anexat la documentația de licitație.

## 2. CONDITII GENERALE ALE LICITATIEI

### A. PARTICIPANTII LA LICITATIA PUBLICA

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 PRET

2.3. (1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului situat în orașul Bocșa, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Bocșa nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, este de 23.800 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 1190 lei.

2.6. Garanția pentru participare poate fi constituită prin:

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

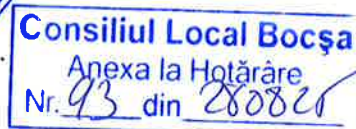
2.7. Neplata prețului în termenul și în condițiile stabilite prin contract duce la anularea licitației, respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

2.8. Pentru ofertantul care câștigă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va restitui după semnarea contractului. Nesemnarea de către adjudecatarul contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea spațiului pentru o nouă licitație.

2.9. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere.

2.10. Cererea de restituire a garanției va cuprinde 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, adjudecatarul 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.

### 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 din orașul Bocșa, str. 1 Decembrie 1918, nr. 22 în **două plicuri sigilate**:

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în *Documentația de atribuire*

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

**NOTĂ:**

*Pot participa la procedura de licitație numai persoanele fizice care dețin în proprietate imobile – terenuri cu limită de vecinătate cu imobilul înscris în CF 40747 - Bocșa, nr. cadastral 40747, în suprafață de 784 mp, domeniu privat al orașului Bocșa, situat în orașul Bocșa, județul Caraș Severin, ce constituie obiectul prezentei proceduri de licitație.*

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

- 4.1. Prețul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a proprietății imobiliare descrisă la CAP. 1, 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.**
- 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, adjudecatorul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.
- 4.7. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

#### **5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

- 5.1. Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.
- 5.2. La rezilierea contractului, în condițiile art. 2.7. din Caietul de sarcini, UAT - Orașul Bocșa devine proprietar asupra imobilului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.
- 5.3. 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. DISPOZIȚII 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 sesiunii, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (2) din Legea 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. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

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

6.8. Ofertanții la licitație vor achita garanția de participare la licitație **de 5 % din prețul de pornire al licitației, respectiv de 1190 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.

6.9. 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.

6.10. 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 5 zile de la adjudecarea licitației.

6.11. 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.

6.12. 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**



FORMULARUL NR. 1  
Consiliul Local Bocşa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 2008.05

F I Ş A  
O F E R T A N T U L

aferentă procedurii de vânzare, prin licitaţie publică, a terenului  
intravilan

ce aparţine domeniului privat al UAT – Oraşul Bocşa  
înscrisă în CF 40747 - Bocşa, având nr. cadastral 40747,  
situat în oraşul Bocşa, în suprafaţă de 784 mp

1) Ofertant \_\_\_\_\_

2) Sediul societăţii sau adresa \_\_\_\_\_

3) Telefon \_\_\_\_\_

4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_

5) Funcţia \_\_\_\_\_

6) Cod fiscal / CI sau BI \_\_\_\_\_

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului / CNP \_\_\_\_\_

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



FORMULARUL NR. 2  
Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.21

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică, a terenului intravilan ce aparține domeniului privat al UAT – Orașul Bocșa înscrisă în CF 40747 - Bocșa, având nr. cadastral 40747, situat în orașul Bocșa, în suprafață de 784 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. Mircea cel Bătrân, FN, 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 în numele meu va participa dl./dna \_\_\_\_\_, posesor al CI/BI Seria \_\_\_\_\_, Nr. \_\_\_\_\_, împuternicit prin Procura Notarială nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisa de \_\_\_\_\_, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant



FORMULARUL NR. 3

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.15

## Ofertă de cumpărare

**aferență procedurii de vânzare, prin licitație publică, a terenului intravilan  
ce aparține domeniului privat al UAT – Orașul Bocșa  
înscrisă în CF 40747 - Bocșa, având nr. cadastral 40747,  
situat în orașul Bocșa, în suprafață de 784 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.

-----  
L.S.



Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.2015

## CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPARARE MODEL ORIENTATIV

### 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 **40747** – Bocșa, având nr. cadastral **40747**,

- o Terenul în suprafață de 784 mp, împrejmuit.

**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/RISURI:

**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



## V. GARANȚII:

**Art.5.1.** Având în vedere faptul că prețul vânzării se achită la 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 cheltuiuala 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 vreuneia 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 rezolvirea de drept prevăzută de art. 8.1

**Art.8.2.** Rezolvirea 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 intabula 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.



Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 93 din 28.08.11

## 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 fizice 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.

**Tehno-redactată 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 duplicate. -----

**VÂNZĂTOR**

**CUMPĂRĂTOR**

**ORAȘUL BOCȘA**

\_\_\_\_\_