



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 82
Din 12.06.2025**

pentru aprobarea atribuirii în compensare, în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157 (lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz

Primarul comunei Săcălaz, județul Timiș:

Având în vedere cererea dlui Remus GROZE, în calitate de reprezentant al Bisericii Creștină Baptistă Golgota, proprietară a construcțiilor, înscrise în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 341-342-343-344/a/1, înregistrată la instituția noastră sub nr. 27991/29.04.2025;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 1255/22.05.2025 al primarului comunei Săcălaz, întocmit în conformitate cu art. 136 (8), lit. a, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere raportul înregistrat cu numărul 1518/12.06.2025 al compartimentului de specialitate din cadrul aparatului primarului prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat de către inițiator ;

Văzând Contractele de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota ;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 401096 Săcălaz, nr. cadastral 401096, Extrasul de carte funciară nr. 421157 nr. Cadastral 421157;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 39 din aprilie 2025 , înregistrat la UAT Comuna Săcălaz sub nr. 27991/29.04.2025 ;

Văzând planul de situație actualizat, întocmit de către topometrist autorizat, ing. Cazan Daniel, prin care este prezentată suprafața de teren rezultată în urma măsurărilor.

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile: a) art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

b) art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) art. 129 alin. (2) lit. „c” alin. (6) lit. „c” din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Conform art.136 din O.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, adoptă prezentul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aprobă atribuirea, în compensare, în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota;

Art. 2. Se aprobă plata unei sulte de _____ lei, la care se adaugă TVA, reprezentând valoarea terenului în suprafață de 13 mp, din CF 421157 Săcălaz, nr. Cadastral 421157, proprietatea Comunei Săcălaz, în administrarea Consiliului Local al comunei Săcălaz, ținând cont de raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Șuteu Mircea-Vasile, membru ANEVAR și se va achita în termen de _____ de la data comunicării hotărârii de consiliu, către beneficiar.

Art. 3. Se însușește Raportul de evaluare nr. 39 din aprilie 2025 întocmit de expert evaluator Șuteu Vasile- Mircea;

Art. 4. Costurile aferente autentificării contractului notarial vor fi suportate de către Biserica Creștină Baptistă Golgota ;

Art. 5. Se mandatează Primarul comunei Săcălaz, domnul Dumitru BOBOI, să semneze în numele și pentru Consiliul Local al comunei Săcălaz, contractul de vânzare, precum și orice acte anexe necesare aducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri;

Art.6. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Săcălaz.

Art. 7. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului- județul Timiș;
- Compartimentelor de specialitate din cadrul Instituției primarului comunei Săcălaz ;
- Monitorul Oficial Local;
- OCPI Timiș;
- Publică prin afișare.

Conform art.136 (4) din OUG 57/2019 actualizată, primarul trimite spre avizare comisiei:

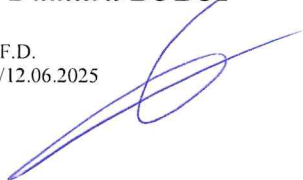
Comisia I ☐

Comisia II ☐

Comisia III ☒

INIȚIATOR,
PRIMARUL COMUNEI SĂCĂLAZ,
Dumitru BOBOI

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
Cons.jr. Marioara-Simona VLAD





**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



REFERAT DE APROBARE NR. 1255/22.05.2025

pentru aprobarea atribuirii în compensare, în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157 (lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz

În conformitate cu art. 136 (8), lit. a, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 3 și 4 paragrafele 1-4 art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997 și de prevederile art. 7 alin (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea 287/2009, republicat cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere cererea dlui Remus GROZE, în calitate de reprezentant al Bisericii Creștină Baptistă Golgota, proprietară a construcțiilor, înscrise în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 341-342-343-344/a/1, înregistrată la instituția noastră sub nr. 27991/29.04.2025;

Văzând Contractele de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota ;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 401096 Săcălaz, nr. cadastral 401096 și Extrasul de carte funciară nr. 421157 nr. Cadastral 421157;

Solicit aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost întocmit.

Primar al comunei Săcălaz
Dumitru BOBOI

.....




ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



Serviciul Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Nr. 1518/12.06.2025

Raport

pentru aprobarea atribuirii în compensare, în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 341-342-343-344/a/1, cât și suprafața de 483 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 22 mp din CF 421157 Săcălaz

Având în vedere cererea dlui Remus GROZE, în calitate de reprezentant al Bisericii Creștină Baptistă Golgota, proprietară a construcțiilor, înscrise în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 341-342-343-344/a/1, înregistrată la instituția noastră sub nr. 27991/29.04.2025;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 1255/22.05.2025 al primarului comunei Săcălaz, întocmit în conformitate cu art. 136 (8), lit. a, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Contractele de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și planul de situație actualizat, întocmit de către topometrist autorizat, ing. Cazan Daniel, prin care este prezentată suprafața de teren rezultată în urma măsurătorilor.

Prin contractele de vânzare-cumpărare cu numerele de mai sus, a fost tranferat dreptul de proprietate asupra terenului înscris în CF 401096 Săcălaz, în suprafața totală de 1391 mp, în realitate existând o suprafață de 749 mp, conform documentației anexate.

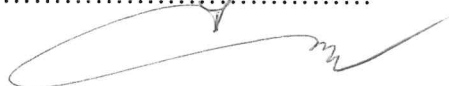
Din cele prezentate supra, rezultă un minus de suprafață de teren de 642 mp, achitată de către Biserica Creștină Baptistă Golgota (1391 mp din contracte-749 mp realitatea în teren=642 mp).

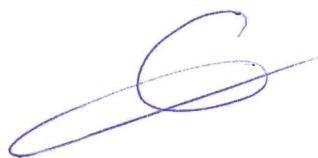
În Carte Funciară 401096 Săcălaz, mai există o suprafață de 159 mp teren, proprietatea Comunei Săcălaz, în administrarea Consiliului Local Săcălaz.

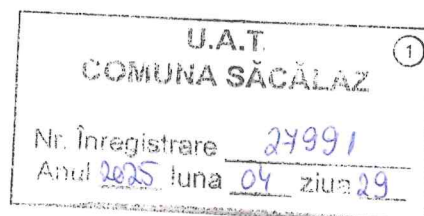
Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 401096 Săcălaz, nr. cadastral 401096, Extrasul de carte funciară nr. 421157 nr. Cadastral 421157;

Propun aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat de către inițiator.

ÎNTOCMIT,
Inspector superior, Florentina DUMA

.....


C.L.




NR.64/29.04.2025

Către,

Consiliul local al comunei Săcălaz

Subscrisa Biserica Creștina Baptistă Golgota, Cod unic de identificare 7874229, cu sediul în Timișoara, Piața Atena nr.1, județ Timiș, cod poștal 300262, punct de lucru: Biserica Creștină Baptistă Golgota din Săcălaz, str. IV, nr.406/A, reprezentată prin Remus Groze în calitate de pastor, mentionam ca am cumparat suprafata de 1391 mp, conform contractelor de vanzare-cumparare nr.152/2002 (1080 mp) si nr.4036/2004 (311 mp), CF.401096, Nr. Vechi:168.

In urma masuratorilor topografice rezulta ca suprafata pe care o detinem in realitate este de 749 mp, astfel ca solicitam atribuirea diferentei de 642 mp teren.

Mentionam ca in C.F.nr.401096 (nr. vechi 168) mai exista o suprafata de 159 mp, proprietatea statului Roman, pe care dorim sa o primim in compensare, cat si terenul din C.F.nr.421157, cu suprafata de 505 mp, iar pentru diferenta de 22 mp, vom achita suma aferenta conform raportului de evaluare.

Multumim!

Pastor: Remus Groze

Sacalaz 29.04.2025



Biserica Creștină Baptistă Golgota
Piața Atena nr.1
Timișoara
Tel: 0771 431 016
Email: contact@bisericagolgota.ro
www.bisericagolgota.ro

MIRA
01.08.2023

[Signature]



SG

0423682883
Mocan. D-tru.
de munit cōnad intr
ex cl.

Raport de evaluare
n' Patrușcu

Nr. 31 / 18.07.2023

U.A.T.		5
COMUNA SĂCĂLAZ		
Nr. înregistrare	27616	
Anul 2023	luna 08	ziua 10

Către Primăria Comunei Săcălaz

Prin prezenta, **Biserica Creștină Baptistă Golgota** cu sediul în Timișoara, Piața Atena nr. 1, CIF 7874229, solicităm, pentru terenul situat în Săcălaz, str. A IV-a, nr. 406/A, revenirea la cererile cu nr. 14373/07.07.2020, nr.15/14.02.2007, nr.15429/15.07.2019, nr.22161/07.10.2019 și nr. 20061/06.04.2022 cu privire la acordarea diferenței de suprafață în PUZ-ul Primăriei Comunei Săcălaz pe baza unui raport de evaluare corect și echidistant care compensează diferența de valoare prin diferența de suprafață.

Menționăm ca am cumpărat de la Primaria Săcălaz 1550 mp iar în prezent folosim 908 mp.

Atașăm solicitării copi după cele două contracte de vânzare-cumpărare, extrasul de carte funciară, planul de situație, copie după adresa Primăriei Săcălaz către Biserica Creștină Baptistă Golgota (ex.2/04.05.2022).



Pastor
Groze Remus

[Signature]



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401096 Sacalaz

Nr. cerere	113013
Ziua	28
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188813795



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:168

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz, Str I V-A, Nr. 406/a

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 341- 342- 343- 344/a/1	1.550	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1 / 31/01/1960		
Lege nr. 187/1945;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 159/1550 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 168)	A1
17456 / 22/07/2002		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1080/1550 1) BISERICA CRESTINA BAPTISTA GOLGOTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 168)	A1
38407 / 09/12/2004		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 311/1550 1) BISERICA CRESTINA BAPTISTA GOLGOTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 168)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 341- 342- 343- 344/a/1	1.550	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.550	-	-	341- 342- 343- 344/a/1	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/04/2025, 12:34

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>

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

CĂTRE

Comisia 1

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 1 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 81/12.06.2025 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz	Dumitru BOBOI	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ
Comisia 1
CĂTRE
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 1 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 1, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 81/12.06.2025 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptsistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptsistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. _____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 1

AVIZUL

Nr. ____/_____
pentru proiectul de hotărâre nr. 81/ 12.06.2025

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 1 adoptă următorul aviz _____

Art. 1 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz , cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

CĂTRE

Comisia 2

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 2 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 81/12.06.2025 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz	Dumitru BOBOI	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ
Comisia 2
CĂTRE
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 2 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 2, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 82/12.06.2025 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. ____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 2

AVIZUL

Nr. ____/_____
pentru proiectul de hotărâre nr. 82/12.06.2025

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 2 adoptă următorul aviz _____

Art.1 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz , cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

CĂTRE

Comisia 3

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 3 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 82/12.06.2025 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz	Dumitru BOBOI	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ
Comisia 3
CĂTRE
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 3 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 3, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 81/12.06.2025 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. _____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 3

AVIZUL

Nr. ____/_____
pentru proiectul de hotărâre nr. 82 / 12.06.2025

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 3 adoptă următorul aviz _____

Art.1 Pentru aprobarea atribuirii în proprietatea Bisericii Creștină Baptistă Golgota, a terenului în suprafață de 159 mp, teren înscris în CF 401096 Săcălaz, nr. Cadastral 401096, cât și suprafața de 492 mp din totalul de 505 mp, teren înscris în CF 421157 Săcălaz, situat pe strada Liliacului, nr. Cadastral 421157(lot 7), reprezentând diferența de suprafață a terenului achitat conform Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 152/18.07.2002 și nr. 4036/08.12.2004, încheiate între Comuna Săcălaz și Biserica Creștină Baptistă Golgota, precum și vânzarea suprafeței de 13 mp din CF 421157 Săcălaz , cu _____ voturi/fără amendamente.

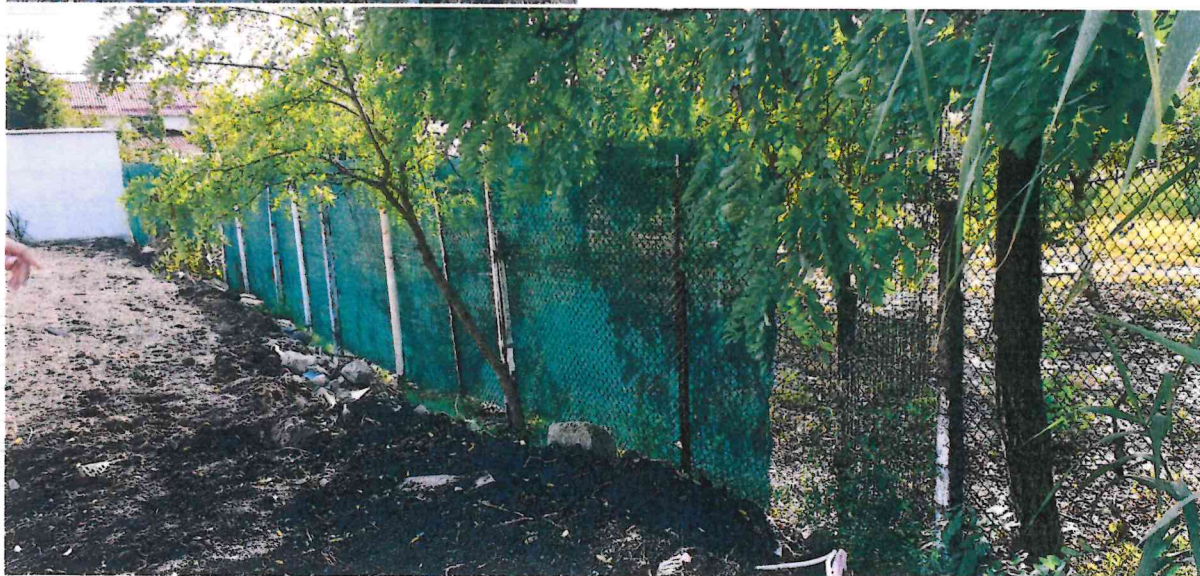
Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

COMUNA SĂCĂLAZ

Nr. Înregistrare 36435
Anul 2023 luna 09 ziua 26





8

CORUNGA DANIELA

403566

403568

400606

STATUL ROMAN
S=150mp

Top: 301-302/3

S=150mp

403567

STATUL ROMAN

403579

BORA NICOLAE SORIN

400608

S=194mp

Top: 301-302/2

403580

BORA NICOLAE SORIN

STATUL ROMAN S=159/1550mp
BIS. CRESTINA BAPTISTA

S=1391/1550mp

401096

Top: 341-342-

343-344/a/1

406A

A10

410598

401122

Top: 343-344/a/2

410597

A14

A12

401121

Top: 343-344/b/2

11

401122

Top: 343-344/b/1

17

15

13

405

406

DS 28

408052

371/A

405

09

408/B

408/A

407/B

407/A

WCS

U.A.T.
COMUNA SĂCĂLAZ

Nr. Înregistrare 34974
Anul 2023 luna 09 ziua 18

Access
beton

Acces

Access

BISERICA BAPTISTA

403566

40558

1637/10

403567

Nr.top.301-302/2/1

CURTE VECINA

403580

410598

408052

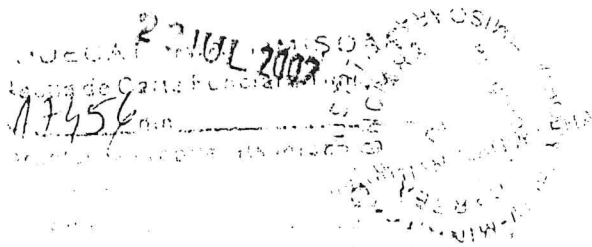
CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

-----Subsemnatul, **ZBARCE DANUT**, domiciliat in sat Sacalaz (com. Sacalaz) bl.3 sc.B et. 1 ap. 2, judetul Timis, C.N.P. 1630804354811, in calitate de reprezentant al Consiliului Local al com. Sacalaz cu sediul in Sacalaz nr.368, jud. Timis, avand Cod Fiscal nr. 5439113, conform delegatiei nr. 2378 din 18.07.2002, vand in numele Consiliului Local Sacalaz si pentru acesta **Bisericii Crestine Baptiste Golgota**, din Timisoara, P-ta Atena nr.1, jud. Timis, avand cod fiscal nr. 7874229/14.11.1995 si autorizatia nr. 984/12.02.1990 a Cultului Crestin Baptist Bucuresti, dreptul de proprietate asupra cotei de 1080/1550 din imobilul inregistrat in c.f.nr.168 Sacalaz, cu nr.top.341-342-343-344/a/1, reprezentand intravilan cu nr. vechi situat in str. III, nr.13, nr. nou situat in str.a-IV-a nr.406/A, modificare ce urmeaza sa se opereze in C.F. nr.168 Sacalaz concomitent cu intabularea prezentului contract, conform adeverintei nr.1248/16.07.2002, elib. de Primaria com. Sacalaz, in suprafata totala de 1550 mp., imobil proprietate a Statului Roman, dobandit prin expropriere, pentru pretul de 26.432.000 lei (douazecisasisemilioanepatrusutetrezecisidouamiilei) si TVA in valoare de 5.022.080 lei (cincimilioanedouazecisidouamiiptzecilei), pret pentru care s-a adjudecat cota parte din imobil, conform procesului verbal de licitatie nr.2248/26.06.2002 si care a fost achitat in intregime de biserica cumparatoare conform facturii fiscale nr. 4303462 si a chitantei fiscale 0572271 din 04.07.2002 emise de Primaria com. Sacalaz, ceea ce recunoasc prin semnarea prezentului contract. Cota parte din imobilul descris mai sus se vinde liber de sarcini anterioare si cu garantie de orice evictiune totala sau partiala, iar biserica cumparatoarea este autorizata, in temeiul prezentului contract, sa-si intabuleze dreptul de proprietate in cartea funciara pe numele sau.-----

-----Incepand de astazi, data autentificarii prezentului contract, cumparatoarea va intra in posesia de fapt si de drept asupra cotei parti din imobilul vandut, urmand a suporta taxele si impozitele catre stat precum si cele ocazionate cu perfectarea contractului.-----

-----Subsemnatul, **COCAR DANIEL**, cetatean roman, cu domiciliul in Australia, in calitate de reprezentant al Bisericii Crestine Baptiste Golgota, din Timisoara str. Piata Atena nr.1, conform delegatiei din 16.07.2002, cumpar in numele Bisericii si pentru aceasta, dreptul de proprietate asupra cotei parti din imobilul mai sus descris, pentru pretul de 26.432.000 lei (douazecisasisemilioanepatrusutetrezecisidouamiilei) si TVA in valoare de 5.022.080 lei (cincimilioanedouazecisidouamiiptzecilei), pret la care a fost adjudecata cota parte din imobil conform procesului verbal de licitatie nr.2248 din 26.06.2002, si pe care l-am achitat in intregime conform facturii fiscale nr. 4303462 si a chitantei fiscale 0572271 din 04.07.2002 emise de Primaria com. Sacalaz. Declar totodata, pe proprie raspundere, ca am cunoscut de situatia de fapt si de drept a imobilului ce formeaza obiectul prezentului contract si mi s-au adus la cunoscuta Normele Metodologice aprobate prin Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei nr. 1943/2001, date in aplicarea Legii nr. 50/1991, prevederi ce sunt respectate dat fiind certificatul de urbanism nr.39/17.07.2002 elib. de Primaria com. Sacalaz.-----

-----Subsemnatele parti contractante, declaram ca ni s-au pus in vedere prevederile legii 87/94, privitoare la evaziunea fiscala si ale art.6 din Ordonanta Guvernului Romaniei nr.12/1998.-----



CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

-----Subsemnata **TULCAN OTILIA**, domiciliata in sat Beregsau Mare (com. Sacalaz), nr.432, judetul Timis, in calitate de reprezentanta a Consiliului Local al com. Sacalaz cu sediul in Sacalaz nr.368, jud. Timis, avand Cod Fiscal nr. 5439113, conform imputernicirii nr.5312 din 06.12.2004, vand in numele Consiliului Local Sacalaz si pentru acesta, BISERICII CRESTINE BAPTISTE GOLGOTA, cu sediul in mun. Timisoara, P-ta Atena, nr.1, jud. Timis, avand cod fiscal nr.7874229/1995, persoana juridica conform autorizatiei nr. 984/12.02.1990, **dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 311/1.550 mp., din terenul inregistrat in C.F. nr.168 Sacalaz**, cu nr.top 341-342-343-344/a/1, reprezentand intravilan in str. IV-a, nr.406/a in suprafata de 1.550 mp., pentru pretul total de 8.969.937 lei (optmilioanenuasutesaizecisinouamiinouasutetreizecisisaptelei) si TVA in valoare de 1.704.225 lei (unmilioansaptesutepatrumiidouasutedouazecisicincilei), pret pentru care a fost adjudecat acest imobil prin licitatie publica din data de 26.06.2002 si care a fost achitat in intregime de cumparator conform facturi fiscale nr. 4921952/30.11.2004, chitanta nr. 2245177, eliberate de Primaria com. Sacalaz, ceea ce recunosc prin semnarea prezentului contract. Imobilul descris mai sus se vinde liber de sarcini si cu garantie de orice evictiune totala sau partiala, iar cumparatorul este autorizat sa-si intabuleze dreptul de proprietate in cartea funciara pe numele sau.-----

-----Subsemnata Tulcan Otilia, in calitate de reprezentanta a Consiliului Local al com. Sacalaz, declar pe proprie raspundere si sub sanctiunile prevazute de art.292 din Codul Penal pentru declaratii neadevarate ca datele cuprinse in extrasul de carte funciara nr.168 Sacalaz, anexat prezentului contract, corespund realitatii si ca dupa eliberarea acestuia nu am efectuat nici un fel de modificari in cartea funciara.-----

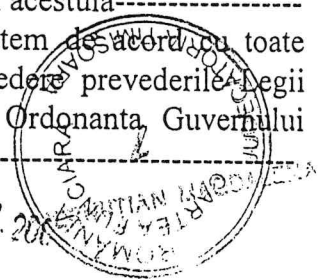
-----Incepand de astazi, data autentificarii prezentului contract, cumparatorul va intra in posesia de fapt si de drept asupra imobilului vandut, urmand a suporta taxele si impozitele catre stat precum si cele ocazionate cu perfectarea contractului.-----

-----Subsemnatul **COCAR DANIEL**, domiciliat in Australia, in calitate de reprezentant al Bisericii Crestine Baptiste "Golgota", cu sediul in mun. Timisoara, P-ta Atena, nr.1, jud. Timis, avand cod fiscal nr.7874229/1995, persoana juridica conform autorizatiei nr. 984/12.02.1990, cumpar in numele acestei biserici si pentru aceasta, **dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 311/1.550 mp., din terenul inregistrat in C.F. nr.168 Sacalaz**, descris mai sus, pentru pretul total de 8.969.937 lei (optmilioanenuasutesaizecisinouamiinouasutetreizecisisaptelei) si TVA in valoare de 1.704.225 lei (unmilioansaptesutepatrumiidouasutedouazecisicincilei), pret pentru care a fost adjudecat acest imobil prin licitatie publica din data de 26.06.2002 si pe care l-am achitat in intregime reprezentantilor Primariei com. Sacalaz, conform facturi fiscale nr. 4921952/30.11.2004, chitanta nr. 2245177, eliberate de Primaria com. Sacalaz. De asemenea declar ca am cunoscut de situatia de fapt si de drept a imobilului ce formeaza obiectul prezentului contract si mi s-au adus la cunoscuta dispozitiile art. 46 O.G. 62/1998, pentru modificarea si completarea Legii nr.27/1994, privind obligatia inregistrarii la organul fiscal al transferului dreptului de proprietate in termen de 30 zile de la data operarii acestuia.-----

-----Subsemnatele parti contractante, declaram ca suntem de acord cu toate clauzele inscrise in prezentul contract si ni s-au pus in vedere prevederile Legii 87/1994, privitoare la evaziunea fiscala si ale art.6 din Ordonanta Guvernului Romaniei nr.12/1998.-----

38402

09. DEC. 2004



U.A.T.
COMUNA SĂCĂLEȘTI
Nr. înregistrare 34927
Anul 2018
Anul 2018

③



U.A.T.
COMUNA SĂCĂLAZ

③

Nr. Înregistrare
Anul

34,933
2013 09 18



CC-BY-SA
34937
2023-05-18



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401096 Sacalaz

Nr. cerere 181419
Ziua 18
Luna 07
Anul 2023

Cod verificare
100149174759



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:168

Adresa: Loc. Sacalaz, Str I V-A, Nr. 406/a, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 341- 342- 343- 344/a/1	1.550	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1 / 31/01/1960		
Lege nr. 187/1945;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 159/1550 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 168)	A1
17456 / 22/07/2002		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1080/1550 1) BISERICA CRESTINA BAPTISTA GOLGOTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 168)	A1
38407 / 09/12/2004		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 311/1550 1) BISERICA CRESTINA BAPTISTA GOLGOTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 168)	A1

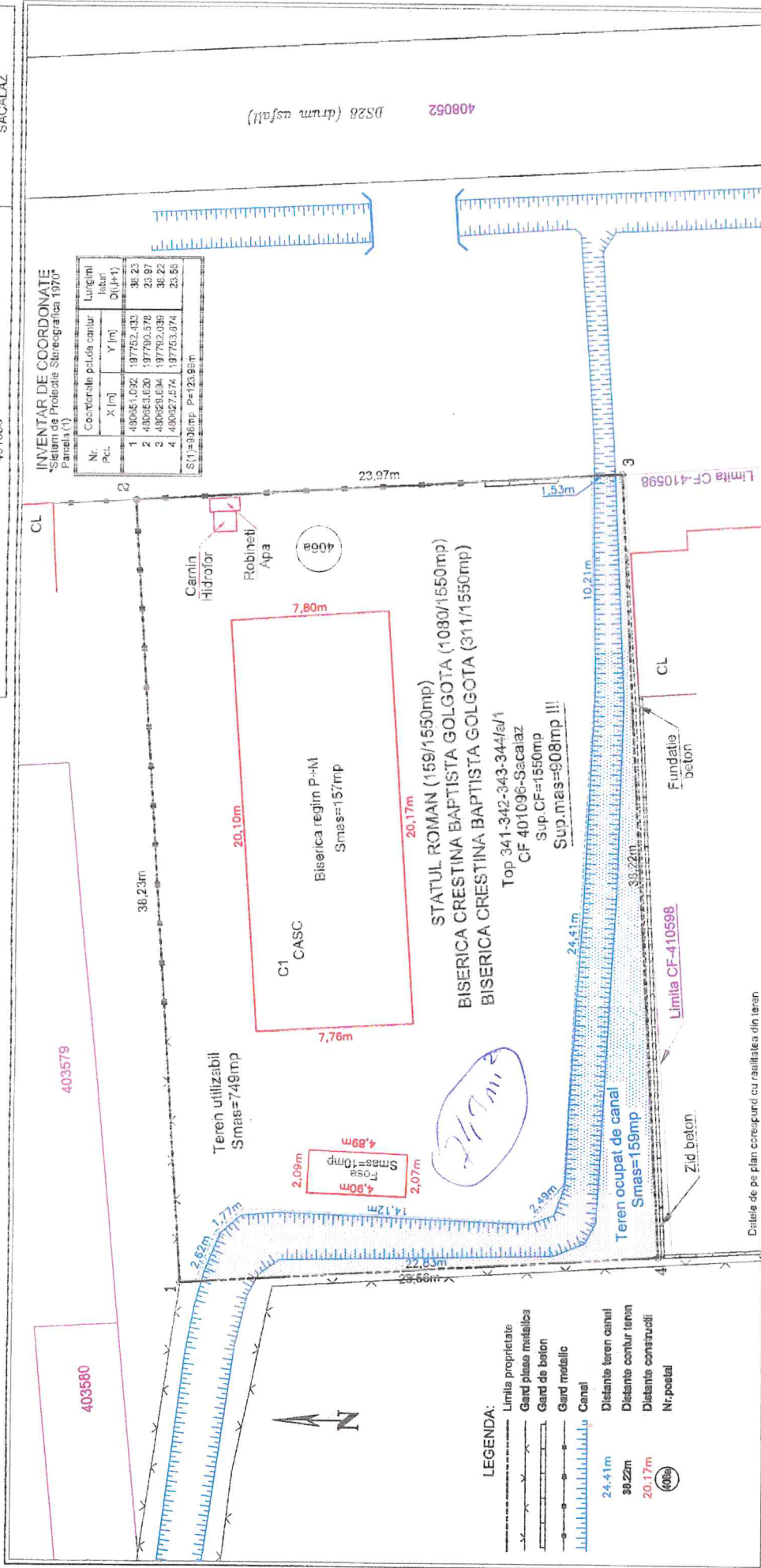
C. Partea III. SARCINI .

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

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Nr. cad.	Suprafata masurata	Suprafata act	Adresa imobilului
Top 341-342-343-344/a/1	903 [mp]	1550 [mp]	Sacalaz, str. IV-A, nr. 406A, jud. Timis
Nr. Carte Funciara			UAT
401096			SACALAZ



A. SITUATIA ACTUALA CONFORM CF. NR. 401096 - SACALAZ

Nr. crt.	Nr. C.F.	Nr. topografic	Suprafata act [mp]	Descriere	Proprietar	Scrieri
1	401096 SACALAZ	341-342- 343-344/a/1	1550	teren intravilan	STATUL ROMAN	NU SUNT

STATUL ROMAN intabulare drept de proprietate, dobândit prin expropriere, cota actuala 1550/1550
BISERICA CRESTINA BAPTISTA GOLGOTA intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuala 1020/1550
BISERICA CRESTINA BAPTISTA GOLGOTA intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuala 311/1550

PFA CAZAN DANIEL

Certificat de autorizare Seria RG-TM-F Nr. 0171
mail: cazandani@proton.ro

Sef proiect	Ing. Cazan Daniel
Intocmit	Ing. Cazan Daniel
Desenat	Ing. Cazan Daniel

Proiect nr. 1	PLAN DE SITUATIE
Proiect nr. 135/SRL/03-2019	

Responsabilitatea identificării corecte a planurilor, parcelare și a determinărilor topografice revine în totalitate persoanelor autorizate.



Raport de evaluare nr.39

Teren intravilan situat în Săcălaz str.Liliacului Nr.14, județul Timiș,
CF 421157 Sacalaz

Aprilie 2025

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren liber situat în intravilanul localității Săcălaz, C, str.Liliacului Nr.14, categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 421157, Nr. Top 421157
- acces asfaltat
- suprafață: 505 mp, front stradal : 26,18 m
- proprietar: Comuna Săcălaz, în administrarea Consiliului Local

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 22.04.2025-24.04.2025

Data inspecției/vizionării: 22.04.2025

Data evaluării: 24.04.2025

Data raportului: 24.04.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9775 lei (24.04.2025)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

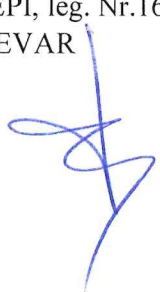
Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea Abordării prin piață – Comparația directă.

Identificator	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 421157 Sacalaz	Comparația directă	15.000	74.663

$V_{\text{teren}} = 15.000 \text{ Euro echivalent } 74.663 \text{ lei}$

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmează, precum și în anexele la prezentul raport de evaluare.

Ing.Șuteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003

CUPRINS

1.Introducere.....	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
2.(c)Scopul evaluării.....	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii.....	4
2.(f)Data evaluării.....	4
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	5
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR-2018).....	6
2.(l)Descrierea raportului.....	6
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	6
3.Prezentarea datelor.....	7
3.1.Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.	8
3.3.Descrierea terenului	9
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	11
4.Analiza pieței	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	11
4.2.Analiza ofertei	11
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	14
5.Analiza celei mai bune utilizări.	15
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	15
6.Evaluarea proprietății.....	15
6.1.Abordarea prin piață - comparația directă	15
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
7.1.Analiza rezultatelor.....	19
7.2.Concluzia asupra valorii	19
8.Anexe.....	19

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării „VE”, dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii acestui Raport de Evaluare.

Ing. Șuteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Șuteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.

2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea **clientului** Comuna Săcălaz
Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este Comuna Săcălaz.

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în intravilanul localității Săcălaz(Vest), comuna Săcălaz, Jud. Timiș, cod poștal 307370, pe Str.Liliacului Nr.14, descrisă în CF 421157 Săcălaz.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF.

2.(e) Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f) Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 22.04.2025-24.04.2025
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **22.04.2025** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **24.04.2025**.
- Data raportului este **24.04.2025**.

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constatat în identificarea , viziunea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

2.(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF - **Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Sacalaz
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Concluzia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR- 2022)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Conformare și Documentare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l) Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar-2022: SEV 103 – Raportare.

2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată

- **Valoarea** estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și **nu conține TVA sau alte taxe** (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,9775 lei/1EUR, cursul BNR la 24.04.2025.
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1.Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul localității Săcălaz, comuna Săcălaz, județul Timiș, cvartal Săcălaz, pe Str.Liliacului Nr.14, în zona de Vest a localității.

- Localizare:



Comuna Săcălaz este situată în județul Timiș, la o distanță de 10 Km, în partea de vest a municipiului Timișoara și se întinde pe o suprafață de 136,1 km². Relieful este de câmpie. Rîul Timiș este cea mai importantă apă curgătoare, iar pe teritoriul comunei Săcălaz, trec apele pârâului Beregsău Mare și Niarad. Total teritoriu administrativ al comunei în suprafață de 11.949.000 HA.

Comuna Săcălaz este compusă din următoarele localități:

- Localitatea de reședință - SĂCĂLAZ;
- Localități anexe
 - BEREKSĂU MARE;
 - BEREKSĂU MIC.

Între localitatea Săcălaz și Beregsău Mare este o distanță de 7,7 km, iar localitatea Beregsău Mic se află situată la o distanță de 12,3 km, față de Săcălaz.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în partea de Vest a intravilanului localității Săcălaz, comuna Săcălaz, Jud. Timiș, cod postal 307370, pe Str. Liliacului Nr.14, descrisă în CF 421157 Săcălaz.
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:

 **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

CARTE FUNCİARĂ NR. 421157
COPIE
Carte Funciară Nr. 421157 Sacalaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timiș, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz, Str. Liliacului, Nr. 14

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	421157	505	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
91961 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. 132, din 22/12/2023 emis de COMUNA SĂCĂLAZ:		
B1	Se înființează cartea funciară 421157 a imobilului cu numărul cadastral 421157 / UAT Sacalaz, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 421027 înscris în cartea funciară 421027.	A1
Act Administrativ nr. HCL nr.132, din 22/12/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Săcălaz, documentație nr.39016/2024; Inscris Sub Semnatura Privată nr. anexa-551 din 14/11/2022 emis de PLESA SORIN CONSTANTIN; Inscris Sub Semnatura Privată nr. anexa-550, din 14/11/2022 emis de PLESA SORIN CONSTANTIN;		
B2	Se înființează cf. 421027 a imobilului cu nr. cad. 421027/Sacalaz ca urmare a alipirii următoarelor 224 imobile: -- nr.cad.404944\cf.404944; -- nr.cad.410792\cf.410792; -- nr.cad.411388\cf.411388; -- nr.cad.411485\cf.411485; -- nr.cad.411886\cf.411886; -- nr.cad.411888\cf.411888; -- nr.cad.413393\cf.413393; -- nr.cad.413394\cf.413394; -- nr.cad.413395\cf.413395; -- nr.cad.413396\cf.413396; -- nr.cad.413397\cf.413397; -- nr.cad.413375\cf.413375; -- nr.cad.413376\cf.413376; -- nr.cad.413377\cf.413377; -- nr.cad.413378\cf.413378; -- nr.cad.413379\cf.413379; -- nr.cad.413380\cf.413380; -- nr.cad.413381\cf.413381; -- nr.cad.413382\cf.413382; -- nr.cad.413383\cf.413383; -- nr.cad.413384\cf.413384; -- nr.cad.413385\cf.413385; -- nr.cad.413362\cf.413362; -- nr.cad.413367\cf.413367; -- nr.cad.413373\cf.413373; -- nr.cad.413387\cf.413387; -- nr.cad.413388\cf.413388; -- nr.cad.413462\cf.413462; -- nr.cad.413463\cf.413463; -- nr.cad.413464\cf.413464; -- nr.cad.413465\cf.413465; -- nr.cad.413466\cf.413466; -- nr.cad.413467\cf.413467;	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Legii 290/2022

Procedura de evaluare a terenurilor agricole este în curs de finalizare

Procedura de evaluare a terenurilor agricole este în curs de finalizare

Pagina 1 din 1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B2	-- nr.cad.413468\cf.413468; -- nr.cad.413469\cf.413469; -- nr.cad.413470\cf.413470; -- nr.cad.413471\cf.413471; -- nr.cad.413472\cf.413472; -- nr.cad.413475\cf.413475; -- nr.cad.413482\cf.413482; -- nr.cad.413484\cf.413484; -- nr.cad.413485\cf.413485; -- nr.cad.413486\cf.413486; -- nr.cad.413487\cf.413487; -- nr.cad.413488\cf.413488; -- nr.cad.413489\cf.413489; -- nr.cad.413490\cf.413490; -- nr.cad.413491\cf.413491; -- nr.cad.413494\cf.413494; -- nr.cad.413495\cf.413495; -- nr.cad.413501\cf.413501; -- nr.cad.413502\cf.413502; -- nr.cad.415615\cf.415615; -- nr.cad.415607\cf.415607; -- nr.cad.415606\cf.415606; -- nr.cad.418922\cf.418922; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 421027/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 51275 din 23/02/2024;	A1
H.G. nr. 776/2004, din 19/05/2004;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SCALAZ, domeniu public, in administrarea Consiliului Local Sacalaz OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 421027/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 51275 din 23/02/2024;	A1
Act Administrativ nr. Referat de admitere nr.75472, din 20/03/2024 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS;		
B4	Se notează propunerea de admitere a recepției documentației cadastrale pentru dezlipire, conf.art 18, lit.s, art.26 și art 130, al.7 din ODG nr.600/2023, privind regulamentul de avizare, receptivitate și înscriere in evidentele de cadastru și carte funciara. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 421027/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 91589 din 04/04/2024;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
91961 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. HCL NR.63, din 25/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL SACALAZ;		
C1	Drept de folosință gratuită pe durata existenței construcțiilor 1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI", CIF-44905311 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 421027/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 51275 din 23/02/2024; pozitie transcrisa din CF 415615/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 233202 din 16/09/2021;	A1
171854 / 05/07/2024		
Act Administrativ nr. 35343, din 28/06/2024 emis de COMUNA SACALAZ;		
C2	Se radiază dreptul de folosință de sub C1.	A1

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE(drept real principal)

- ✓ Suprafața terenului: 505 mp .
- ✓ Forma regulată.
- ✓ Utilități : electricitate, apa, canal, in zona limitrofa a terenului.
- ✓ Acces: asfalt.
- ✓ Proprietar: Comuna Săcălăz în administrarea Consiliului Local Săcălăz
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 421157 Săcălăz - **Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Top imobil: 421157

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren liber, cu o suprafață totală de 505 m.p , de formă regulată.

B. Teren intravilan constructibil în Săcălaz, fara utilitati, acces drum pietruit, 586 mp Pret: 24.990 Euro (42,65 Euro/mp).

imobiliare.ro Site-ul de găsiți imobiliare

Vânzare > Terenuri construite > Județul Timiș > Săcălaz > COMISION 0% Teren intravilan Sacalaz, 586 mp - Oportunitate investitie

COMISION 0% Teren intravilan Sacalaz, 586 mp - Oportunitate investitie

Săcălaz, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

42.65 €/mp
24.990 €

Partener Imobiliare.ro Finance

Ioan Pop
Broker Imobiliare
FOXFORT PRO

0373760383
0374069727

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

imobiliare.ro Site-ul de găsiți imobiliare

COMISION 0% Teren intravilan Sacalaz, 586 mp - Oportunitate investitie - 24.990 €

Săcălaz, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

Salvează **0373760383**
0374069727

Descriere

Teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Sacalaz, aflat la sud de strada Uranus

FOXFORT propune teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Sacalaz, zona Sud, avand o suprafata de 586 mp, numar fronturi 1 si deschiderea de 17,8 m la drum.

Caracteristici teren: POT 35%, COUT 1.05%, regim de inaltime permis Parter + 1 Etaj + Mansarda.

Utilitati: utilitati la distanta

Pretul este de 24.990EUR - COMISION 0%

Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii.

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XBE7130DD Actualizat în: 07.03.2025

Suprafață teren:	586 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	17.8 m

C. Teren pentru construcții, 600 mp, zona rezidențială și servicii, Săcălaz, utilități în zonă, acces asfalt. Pret unitar: 30 Euro/mp.

imobiliare.ro Site-ul de găsiți imobiliare

Văntare > Terenuri construcții > Județul Timiș > Săcălaz > Teren intravilan 600mp

Teren intravilan 600mp

Săcălaz, Județul Timiș - Vezi Hartă

30 €/mp
18.000 €

Comision 0% cumpărător

Salvează

0 Cristi N

0771171388
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram

Raportează anunț

Salvează **0771171388**
Apelează acum

Teren intravilan 600mp - 18.000 €
Săcălaz, Județul Timiș - Vezi Hartă

Vezi Hartă

Descriere

Aceasta este o oferta direct de la proprietar la un pret foarte bun comparat cu piata actuala. Parcela face parte dintr-un PUZ nou, intr-o zona rezidentiala in plina dezvoltare, situat in Sacalaz, spre Sanmihailu Roman. PUZ-ul este situat la o distanta de 10km de Timisoara, accesul in PUZ se poate face prin Sacalaz cat si prin Sanmihailu Roman. 600qm cu 20m front stradal Extras CF actualizat Pot raspunde la orice intrebare la [cric7****](#) Trimite email

Specificații

ID anunț: XVAV03D1Q Actualizat în: 23.04.2025

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	20 m

Apartmente de la dezvoltator

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.
10 aprilie - 10 Iulie 2025
500 RON
Accesează credit

4.3. Analiza echilibrului pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar răspunde la două

seturi de stimuli: ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale iar ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

Pe piața locală studiată *se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului*.

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.

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

În prima etapă a analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Apoi le analizează în cadrul celor patru teste: de posibilitate fizică, de permisivitate legală, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Concluzie:

– cea mai bună utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezintă utilizarea: teren pentru construcții rezidențiale.

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

6.1.Abordarea prin piață - comparația directă

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ:

- ✓ drepturile de proprietate transmise
- ✓ condițiile de finanțare
- ✓ condițiile de vânzare
- ✓ cheltuielile efectuate imediat după cumpărare
- ✓ condițiile de piață
- ✓ localizarea
- ✓ caracteristicile fizice
- ✓ utilitățile disponibile
- ✓ zonarea

Comparabilele trebuie selectate dintre acelea care au aceeași CMBU.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Pentru realizarea grilei datelor de piață s-au analizat proprietatile imobiliare comparabile prezentate în cadrul analizei ofertei.

Comparabila	Localitate	Suprafata	Pret unitar
A	Săcălaz	512 mp	30,00 Euro/mp
B	Săcălaz	586 mp	42,65 Euro/mp
C	Săcălaz	600 mp	30,00 Euro/mp

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - Comparația Directă				
Element de comparatie	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	CF 421157 Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz
Data	24.04.2025	similar	similar	similar
Suprafața	505	512	586	600
Preț de vânzare (EURO)		15.360	24.990	18.000
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		30	42,65	30
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-3,0	-4,26	-3,0
Preț negociat (EURO/mp)		27,00	38,39	27,00
Motivare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de -10 % pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere. Aceasta a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.			
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27,00	38,39	27,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	cash, integral	Similare	Similare	Similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27,00	38,39	27,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27,00	38,39	27,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		27,00	38,39	27,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Conditii de piata	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27,00	38,39	27,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(Euro/mp)		27,00	38,39	27,00
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Acces la șosea	asfalt	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare (EURO/mp)		2,7	3,84	2,7
Pret ajustat (euro/mp)		29,70	42,23	29,70
Motivare ajustare	Comparabilele au fost ajustate pozitiv datorită accesului inferior față de proprietatea subiect.			
Suprafață (mp)	505	512	586	600
Ajustare (EURO/mp)		0,00	-5,50	-4,45
Ajustare (%)		0%	-13%	-15%
Pret ajustat (euro/mp)		29,70	36,73	25,25
Motivare ajustare	Proprietățile comparabile au fost ajustate in funcție de suprafețe.			
Topografia	plană	plană	plană	plană
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Utilități	In vecinatate	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Categoria de folosință(Zonarea)	intravilan	similar	similar	similar

Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări			
<i>Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății</i>		2,70	-1,60	-1,75
Pret ajustat (EURO)		29,70	36,73	25,25
Ajustare totală netă (EURO)		2,7	-1,60	-1,75
Ajustare totală netă (%)		10%	-3%	-5%
Ajustare totală brută (EURO)		2,7	9,34	7,15
Ajustare totală brută (%)		10%	23%	25%
Număr ajustări		1	2	2
VALOARE ESTIMATA (EURO)	15.000 €			
* cea mai mică ajustare totală brută s-a a efectuat pentru comparabila:				A

Concluzie

Având în vedere scopul evaluării și datele de piață disponibile despre proprietăți imobiliare similare, valoarea proprietății imobiliare evaluata în acest raport prin Abordarea prin piață - comparația directă este:

V=15.000 euro echivalent a 74.663 lei

29,70 Euro/mp

(Valoare fara TVA)

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect - Teren liber situat în intravilanul localității Săcălaz, str. Liliacului Nr. 14, s-a aplicat o singură abordare în evaluare conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar 2022 și anume Abordarea prin piață - **comparația directă**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Identificator	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF 421157 Sacalaz	Comparația directă	15.000	74.663

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 74.663 \text{ lei echivalent } 15.000 \text{ Euro}$
Valoarea exprimată în acest raport nu conține TVA.

8. ANEXE

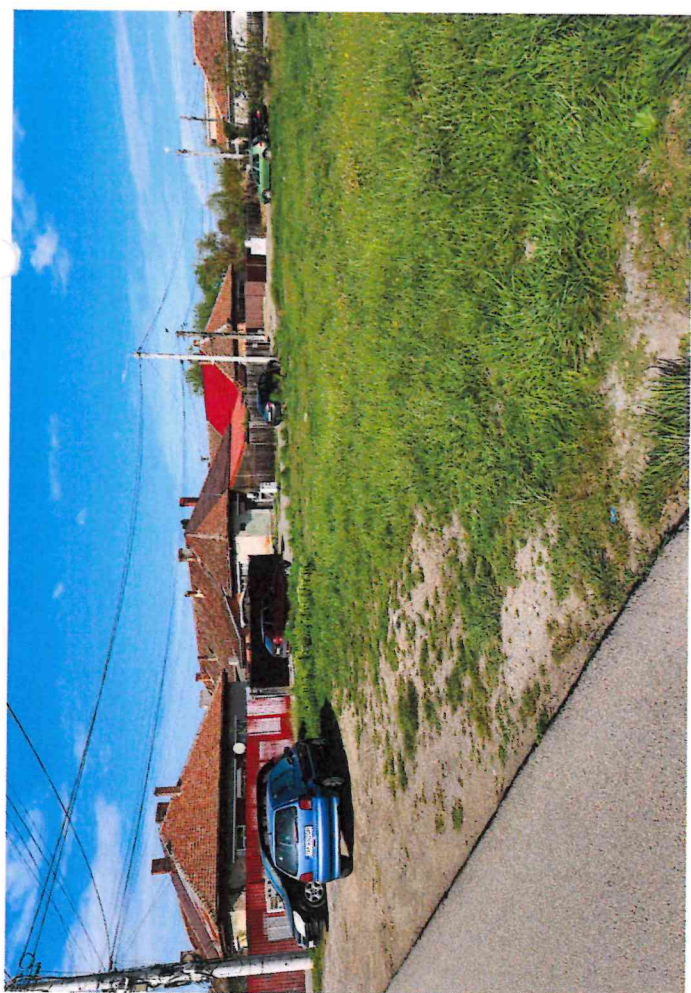
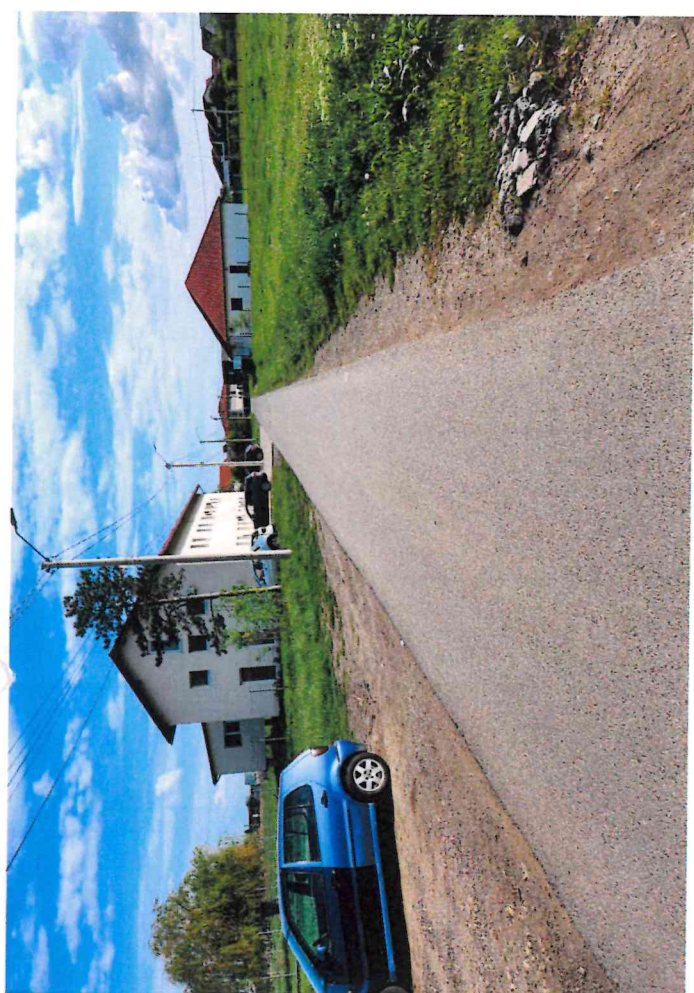
Anexa nr.1 - Extras CF

Anexa nr.2 - Fotografii

Ing. Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003



CARTE FUNCİARĂ NR. 421157
COPIE

Carte Funciară Nr. 421157 Sacalaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz, Str Liliacului, Nr. 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	421157	505	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
91961 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. 132, din 22/12/2023 emis de COMUNA SACALAZ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 421157 a imobilului cu numarul cadastral 421157 / UAT Sacalaz, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 421027 inscris in cartea funciara 421027;	A1
Act Administrativ nr. HCL nr.132, din 22/12/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Săcălaz, documentație nr.39016/2024; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexa-551, din 14/11/2022 emis de PLESA SORIN CONSTANTIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexa-550, din 14/11/2022 emis de PLESA SORIN CONSTANTIN;		
B2	Se infiinteaza cf. 421027 a imobilului cu nr. cad. 421027/Sacalaz ca urmare a alipirii urmatoarelor 224 imobile: ~~ nr.cad.404944\cf.404944; ~~ nr.cad.410792\cf.410792; ~~ nr.cad.411388\cf.411388; ~~ nr.cad.411485\cf.411485; ~~ nr.cad.411886\cf.411886; ~~ nr.cad.411888\cf.411888; ~~ nr.cad.413393\cf.413393; ~~ nr.cad.413394\cf.413394; ~~ nr.cad.413395\cf.413395; ~~ nr.cad.413396\cf.413396; ~~ nr.cad.413397\cf.413397; ~~ nr.cad.413375\cf.413375; ~~ nr.cad.413376\cf.413376; ~~ nr.cad.413377\cf.413377; ~~ nr.cad.413378\cf.413378; ~~ nr.cad.413379\cf.413379; ~~ nr.cad.413380\cf.413380; ~~ nr.cad.413381\cf.413381; ~~ nr.cad.413382\cf.413382; ~~ nr.cad.413383\cf.413383; ~~ nr.cad.413384\cf.413384; ~~ nr.cad.413385\cf.413385; ~~ nr.cad.413362\cf.413362; ~~ nr.cad.413367\cf.413367; ~~ nr.cad.413373\cf.413373; ~~ nr.cad.413387\cf.413387; ~~ nr.cad.413388\cf.413388; ~~ nr.cad.413462\cf.413462; ~~ nr.cad.413463\cf.413463; ~~ nr.cad.413464\cf.413464; ~~ nr.cad.413465\cf.413465; ~~ nr.cad.413466\cf.413466; ~~ nr.cad.413467\cf.413467;	A1

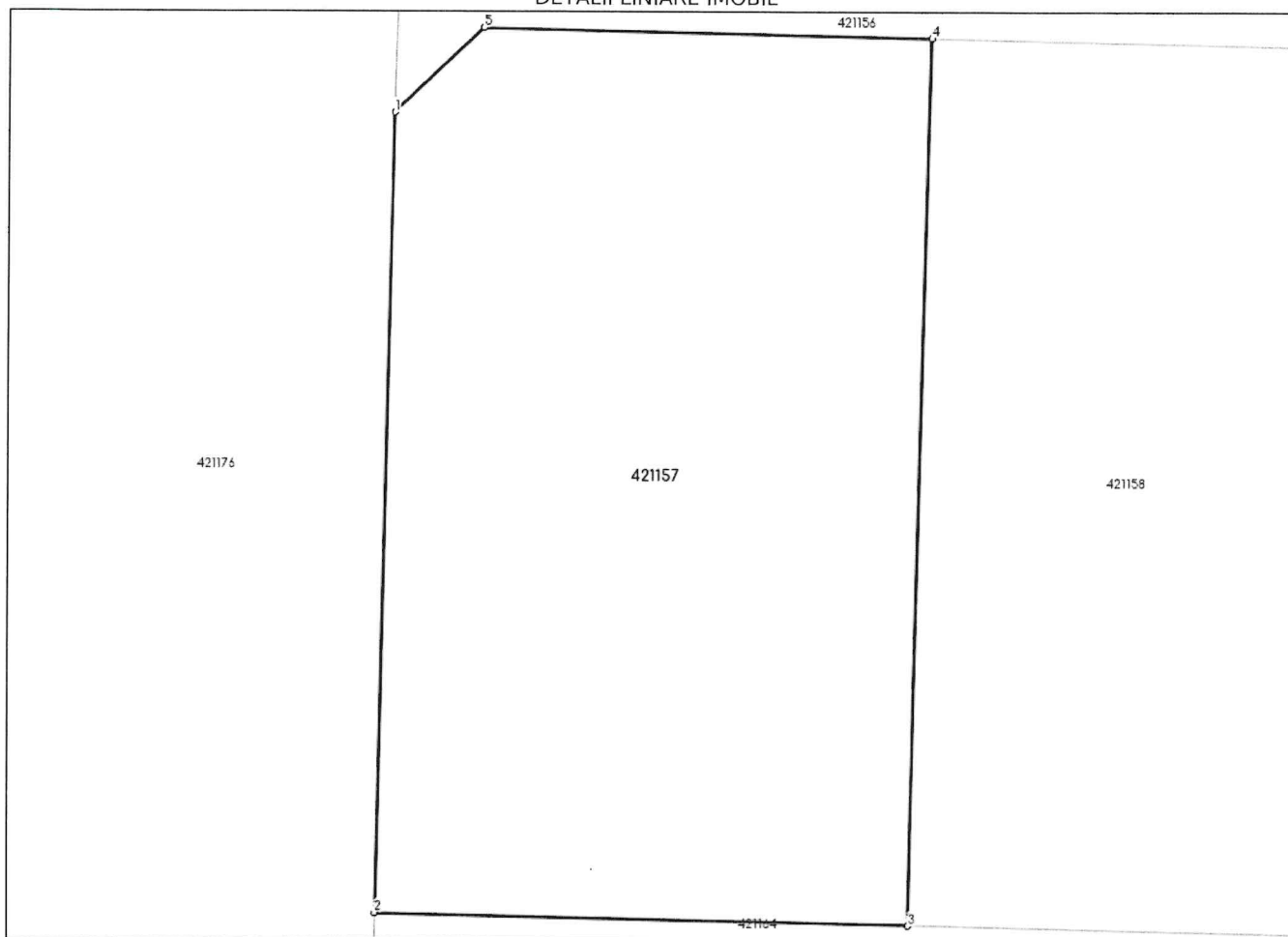
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
421157	505	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	505	-	7	-	Teren subzona locuinte.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.189
2	3	17.522
3	4	29.03
4	5	14.705
5	1	4.022

** 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.