



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 87
Din 18.06.2025**

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Primarul Comunei Săcălaz, județul Timiș;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 1576/18.06.2025 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 cererea doamnei BALAURE Adina-Livia, înregistrată sub nr. 29540/12.05.2025 prin care solicită cumpărarea terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Având în vedere raportul înregistrat cu numărul 1577/18.06.2025 al compartimentului de specialitate din cadrul aparatului primarului prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat de către inițiator ;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 35 din luna mai 2025, înregistrat la UAT Comuna Săcălaz sub nr. 29540/12.05.2025 ;

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. 108, art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „c” alin. (6) lit. „b”, art. 364 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

Art. 1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Art.2. Se aprobă modelul cadru de notificare care va fi transmisă proprietarului construcției menționat la art.1, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3. Prețul de vânzare al terenului în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, este de _____ lei la care se adaugă TVA, ținând cont de raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Șuteu Mircea-Vasile, membru ANEVAR și se va achita în termen de 30 de zile, de la data comunicării hotărârii de consiliu, către beneficiar.

Art.4. Se însușește Raportul de evaluare nr. 35/mai 2025 întocmit de expert evaluator Șuteu Mircea-Vasile;

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;
- Persoanei în cauză;
- 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





Anexa nr.1 la P.H nr. ____/____



Către,

Doamna BALAURE Adina-Livia

Referitor la vânzarea fără licitație publică către, BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că, subscrisa comuna Săcălaz, prin H.C.L nr. ____ din data de ____ a aprobat vânzarea fără licitație publică către, BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, proprietatea privată a Comunei Săcălaz.

Ca atare, ținând cont de faptul, că dumneavoastră dețineți calitatea de proprietar asupra construcțiilor, vă rugăm, să vă exprimați opțiunea de cumpărare a terenului, în termen de 15 zile de la primirea prezentei notificări, sub sancțiunea decăderii din termen.

PRIMAR,
Dumitru BOBOI

CONTRASEMNEAZĂ DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL COMUNA SĂCĂLAZ,
Cons. Jr. Marioara- Simona VLAD



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



SERVICIUL : URBANISM, AGRICOL și PATRIMONIU
Nr. 1577/18.06.2025

RAPORT

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Având în vedere cererea doamnei BALAURE Adina-Livia, înregistrată sub nr. 29540/12.05.2025 prin care solicită cumpărarea terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 412034 Săcălaz, nr cad 412034;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 35 din mai 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 29540/12.05.2025, întocmit de expertul evaluator Șuteu Mircea-Vasile, membru ANEVAR;

Pentru adunarea de fonduri la bugetul primăriei, propun aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat de către inițiator.

ÎNTOCMIT,
Șef serviciu Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Inspector superior, Florentina DUMA

.....

Red. FD.
Ex.1/18.06.2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



REFERAT DE APROBARE NR. 1576/18.06.2025

Privind vânzarea fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Având în vedere cererea doamnei BALAURE Adina-Livia, înregistrată sub nr. 29540/12.05.2025 prin care solicită cumpărarea terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

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

Având în vedere art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997; și art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 422497 Săcălaz, nr. cad 422497 și Extrasul de carte funciară nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 35 din mai 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 29540/12.05.2025, întocmit de expertul evaluator Șuteu Mircea-Vasile, membru ANEVAR;

Propun consiliului local, aprobarea proiectului de hotărâre, așa cum a fost întocmit.

ÎNTOCMIT,
Primar al Comunei Săcălaz
Dumitru BOBOI





ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



SERVICIUL : URBANISM, AGRICOL și PATRIMONIU
Nr. 1577/18.06.2025

RAPORT

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Având în vedere cererea doamnei BALAURE Adina-Livia, înregistrată sub nr. 29540/12.05.2025 prin care solicită cumpărarea terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 422497 Săcălaz, nr cad 422497 și Extrasul de carte funciară nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 35 din mai 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 29540/12.05.2025, întocmit de expertul evaluator Șuteu Mircea-Vasile, membru ANEVAR;

Pentru adunarea de fonduri la bugetul primăriei, propun aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat de către inițiator.

ÎNTOCMIT,
Șef serviciu Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Inspector superior, Florentina DUMA

.....

Red. FD.
Ex.1/18.06.2025

U.A.T. ①
 COMUNA SĂCĂLAZ
 Nr. înregistrare 35167
 Anul 2025 luna 06 ziua 18

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE
 Plan Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala cu functiuni complementare”
 situat in Jud. Timis, Com. Sacalaz, C.F. nr. 417097, 416993,
 Beneficiari: S.C. FAN PLUS IMOBILIARE S.R.L., BIRNEATA BOGDAN-STEFAN, BIRNEATA MARIA

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, STUDII, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	Denumire obiective de utilitate publica, Operatiuni cadastrale si notariale	Responsabili finantare si executie	Etape de realizare a investitiilor, operatiunilor cadastrale/notariale (perioada preconizata)
A.	OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE		
1.	Operatiuni notariale: dezmembrare parcele conform PUZ aprobat si inscriere servitute pana la asfaltare	Beneficiari in procent de 100%	Elaborare documentatie Aprobare documentatie (60 zile de la aprobarea PUZ)
2.	Trecerea in domeniul public a parcelelor aferente drumului, dupa asfaltare	Beneficiari in procent de 100%	Transfer notarial de proprietate (60 luni de la dezmembrare conform PUZ)
B.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
1.	Infrastructura rutiera strazi, cu profilare rigole aferente, etapa 1 - pietruire	Beneficiari in procent de 100%	Elaborare, aprobare documentatie Executie lucrare (60 luni de la dezmembrare conform PUZ)
2.	Extindere retea joasa tensiune, alimentare cu energie electrica	Beneficiari in procent de 100%	Elaborare, aprobare documentatie Executie lucrare (60 luni de la dezmembrare conform PUZ)

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. 87 /18.06.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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. 87 /18.06.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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. 87 / 18.06.2025

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 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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. 87 /18.06.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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. 87 /18.06.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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 2

AVIZUL

Nr. ____/____

pentru proiectul de hotărâre nr. 87 /18.06.2025

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 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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. 87 /18.06.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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. 87 /18.06.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei 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. 87 / 18.06.2025

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 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către BALAURE Adina-Livia, a terenului aferent locuinței proprietate personală, în suprafață de 247 mp, situat în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, nr. 218/B, jud. Timiș, teren înscris în CF nr. 412034 Săcălaz, nr. cadastral 412034, și teren în suprafață de 299 mp, înscris în CF 421943 Săcălaz, nr. cadastral 421943, proprietatea privată a Comunei Săcălaz, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,



Raport de evaluare nr.35

*Teren intravilan construit, situat în Sacalaz ,str.Garii, Nr.218/B
județul Timiș, CF 412034, CF 421943 Sacalaz*

Mai 2025

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip **teren intravilan construit**, cu suprafața totală de 546 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în comuna Sacalaz, str.Garii Nr.218/B, Jud. Timis.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 05.05.2025-09.05.2025

Data inspecției/vizionării: 05.05.2025

Data evaluării: 09.05.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9775 lei(05.05.2025)

Scopul raportului de evaluare:informare

Tipul valorii estimate:valoare de piață

Utilizator: **Comuna Sacalaz, prin Consiliul Local, proprietar teren ;**

Balaure Adina-Livia, proprietar construcții;

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei comparației directe.

Identificator	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(Lei)
CF412034 Sacalaz CF421943 Sacalaz	Comparatia directa	16.216	80.715

Valorile nu includ TVA

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

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

CUPRINS

1.Introducere.....	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.....	6
2.(f)Data evaluării.....	6
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022).....	7
2.(l)Descrierea raportului.....	8
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	8
3.Prezentarea datelor.....	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.....	9
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	11
4.Analiza pieței	13
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	14
4.2.Analiza ofertei	15
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	19
5.Analiza celei mai bune utilizări.	19
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	19
6.Evaluarea proprietății.....	19
6.1.Metoda comparației directe	19
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	22
7.1.Analiza rezultatelor.....	23
7.2.Concluzia asupra valorii	23
8.Anexe.....	23

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea , certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele , opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

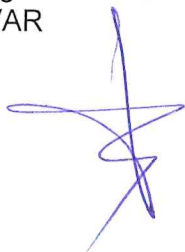
Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliara descrisa in prezentul Raport de Evaluare a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat de catre un evaluator autorizat care detine specializarea Verificarea Evaluarii „VE”, dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competente necesara intocmirii acestui Raport de Evaluare.

Ing.Suteu 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. Suteu 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

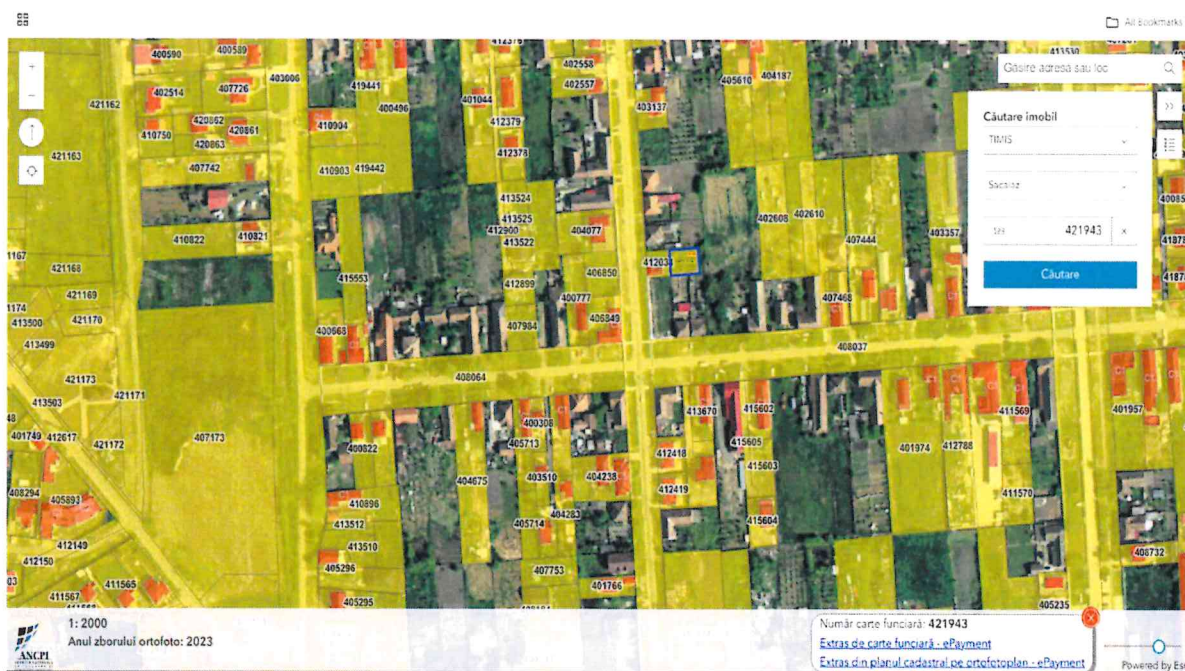
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Balaure Adina-Livia
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul , precum si Comuna Sacalaz prin Consiliul Local Sacalaz.

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății, în sensul transferului dreptului de proprietate asupra terenului către proprietarul construcțiilor.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in localitatea Sacalaz, cod postal 307370, in partea mediana a intravilanului localitatii, strada Garii Nr.218/B



n2.(e)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

-

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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general)

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 05.05.2025-09.05.2025
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **05.05.2025** și a constat în , culegerea de date, identificarea și vizionarea imobilului.
- Data evaluării este **09.05.2025**

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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 și 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 și 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 perzentei 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.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în localitatea Sacalaz, cod postal 307370, în partea mediană, pe strada Garii Nr.218/B



- ✓ Suprafața terenului: 546 mp
- ✓ Forma :dreptunghiulara
- ✓ Proprietar teren : Comuna Sacalaz;
- ✓ Proprietar constructii : Balaure Adina-Livia;
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 421943, CF 412034 Sacalaz - **Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 421943, 412034
- ✓ DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE
- ✓ Acces : strada asfaltata
- ✓ Utilitati: in zona, retea de apa, electricitate, canalizare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1591 Săcălaz

Nr. topografic:172-173/9

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	421943	299	Teren neimprejmuit; Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de plasa intre punctele 1-2 si partial intre punctele 3-4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1648 / 11/05/1962		
Decret nr. 111, din 14/07/1951 emis de .:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE sentință, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B.3
340759 / 17/12/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie cadastrala, din 02/12/2024 emis de SC MS-CAD S.R.L.;		
B2	Se recepționează documentația cadastrală de actualizare date	A1
21514 / 28/01/2025		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.35, din 31/03/2005 emis de COMUNA SĂCĂLAZ; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR.2535, din 20/01/2025 emis de COMUNA SĂCĂLAZ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SĂCĂLAZ , CIF:5439113, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

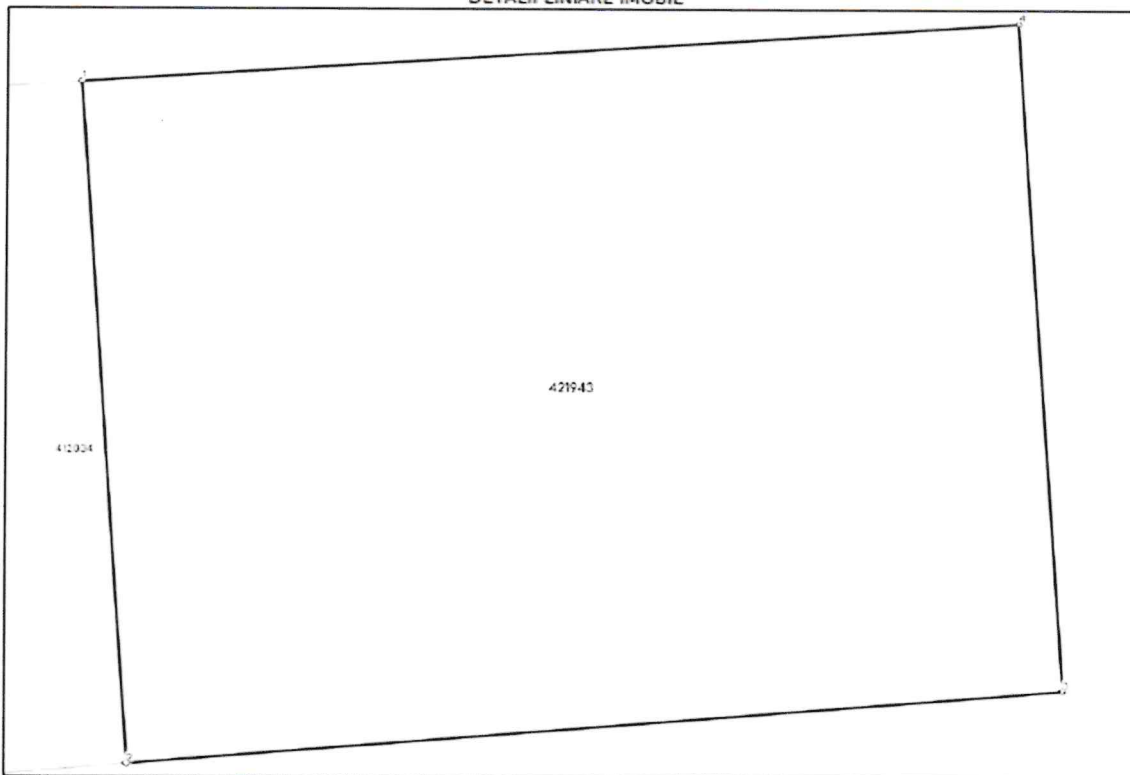
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
421943	299	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de plasa între punctele 1-2 și parțial între punctele 3-4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	299	-	-	172-173/9	Grădina

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.278
2	3	19.802
3	4	14.925
4	1	19.799

** 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.

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 412034
COPIE

Carte Funciară Nr. 412034 Sacalaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1947 Sacalaz
Nr. topografic: 172-173/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412034	247	Teren neimprejmuit; Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de plasa intre punctele 1-2 si gard de metal si beton intre punctele 1-7

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	412034-C1	Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 50.4 mp; S. construita desfasurata: 50.4 mp; Casa in regim de inaltime P, anul constructiei 1978
A1.2	412034-C2	Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 11.8 mp; S. construita desfasurata: 11.8 mp; Anexa in regim de inaltime P, anul constructiei 1978

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6410 / 26/09/1972		
Act nr. -, din 26/09/1972 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1 / 8-2
208886 / 23/08/2022		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.35, din 31/03/2005 emis de CONSILIUL LOCAL SACALAZ; Act Administrativ nr. 40644, din 07/09/2022 emis de COMUNA SACALAZ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SACALAZ , CIF:5439113, domeniu privat	A1 / 8-5, 8-6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BALAURE ADINA-LIVIA , căsătorită, bun propriu	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
6410 / 26/09/1972		
Act nr. .. din 26/09/1972 emis de -:		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) BANN-DUMITRU , si sotia 2) BANN-MARIA	A1
C2	Se noteaza obligatia susnumitilor de a cladi o casa in 2 ani	A1
4188 / 22/06/1973		
Act nr. .. din 22/06/1973 emis de -:		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:25000 -LEfasupra constructiei needificate 1) EEC-SUC-JUD-TIMIS	A1
C4	Interdictie de instrainare si grevare in favoarea 1) EEC-SUC-JUD-TIMIS OBSERVATII: asupra constructiei needificate	A1
102904 / 14/05/2018		
Act Notarial nr. Declaratie nr 442, din 14/05/2018 emis de Cornean Carmen Andrada;		
C5	Se radiaza ipoteca de sub C.3 si interdictiile aferente	A1
24598 / 30/01/2025		
Act Notarial nr. cvc aut 118, din 28/01/2025 emis de Doros Adela Ana;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) BALAURE ADINA-LIVIA	A1

4. ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, 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.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: Teren liber, categoria de folosință curți construcții .
2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 546 mp
3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți

imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile situate în zona intravilană a localităților Sacalaz, Beregsau Mare, Timisoara.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan, construit.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali. Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale localității, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și geologici (climat, topografie, canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale)

<http://www.primariasacalaz.ro/sacalaz/economie>

Din analiza evoluției economice evaluată până în anul 2012 la nivel național și regional rezultă următoarele tendințe:

- creștere negativă a populației în prima perioadă a intervalului, stagnare și creștere lentă, creștere lentă spre sfârșitul perioadei.
- sporirea lentă a populației rurale prin mișcarea populației active din mediul urban, determinată de restructurarea activităților industriale.
- diminuarea activității economice și stagnarea ei, în prima perioadă a intervalului și creșterea acesteia în partea a doua a intervalului.

În cele trei localități situate pe teritoriul comunei Sacalaz, (centru de comună), Beregsau Mare și Beregsau Mic, (sate aparținătoare), intravilanul actual care delimitează zonele construite sau destinate construcțiilor, cuprinde atât suprafețele înscrise în evidența cadastrală a teritoriului intravilan, cât și incinte construite, formând trupuri distincte, alipite sau distantate de perimetrele vetrelor localităților incluse însă în bilanțul cadastral al comunei potrivit destinației actuale.

Suprafața de 50,26 ha propusă pentru includerea în intravilanul localităților va beneficia în perspectiva de lucrări de infrastructură necesare (cai de comunicații, alimentare cu apă, gaze naturale, etc.) și înglobată astfel în vatra satului, va fi inclusă în algoritmul de dezvoltare al comunei pe următorii 10 ani.

Evoluția posibilă economică și socială în cele trei localități justifică extinderile suprafețelor construite propuse în actuala documentație.

Actualele platforme agricole parțial restructurate pot asigura creșteri economice care să determine un standard de viață superior și implicit să sustină sporuri ale populației.

Dezvoltarea unităților economice și a fondului locativ pe terenurile libere existente și cele propuse pentru introducerea în intravilan, pot acoperi nevoile populației în următoarea perioadă de timp. Extinderea capacităților de captare și distribuție a apei potabile și constituirea sistemului de canalizare cu stații de epurare mecanică și biologică, cu preluarea debitelor pluviale, poate fi realizat esalonat pe baza unei analize economice și a resurselor financiare.

Reteaua de distributie a gazelor naturale folosite pentru incalzire, prepararea apei calde menajere si pentru prepararea hranei este necesar sa fie inclusa prioritar, in programul de investii al comunitatii locale, contribuind astfel, la ameliorarea conditiilor de locuit. La ora actuala exista centrala telefonica tip digitala in localitatiile Sacalaz si Beregsau Mare cu peste 584 abonati, urmand extinderea acestui sistem si in localitatea Beregsau Mic.

Prioritara este modernizarea infrastructurii in toate cele trei localitati ale comunei (cai de comunicatii si transport retele gaze, canalizari si retele telefonice, in Beregsau Mic), asigurandu-se astfel , conditiile esentialea dezvoltarii economice si a constructiilor de locuinte.

Principalele activitati economice ale comunei sunt agricultura, cresterea animalelor, morarit si panificatie. Marea majoritate a exploatatiilor sunt de tip individual pe suprafete mid. Gospodariile individuale, asociatiile familiale nu pot fi performante, din lipsa structurilor organizatorice de valorificare a productiei agricole, in conditii de eficienta. Situatia actuala prezinta practicarea unei agriculturi de subzistenta in sectorul privat.

4.2. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției zonei, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare .

Aria pietei

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile situate in zona industrială a localitatilor Sacalaz , Beregsau Mare si Timisoara.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente. Proprietăți imobiliare similare analizate

Comparabila	Localitate	Suprafata	Pret unitar
A	Sacalaz	592 mp	96 Euro/mp
B	Sacalaz	601 mp	83 Euro/mp
C	Sacalaz	600 mp	30 Euro/mp

- A. Teren intravilan constructibil, 592 mp, acces asfalt DN59 A, deschidere 20 m.
Pret 96 euro/mp

B. Teren intravilan constructibil in Sacalaz, fara utilitati, acces asfalt. Pret: 83 Euro/mp

imobiliare.ro 25 Site-ul de găsiți imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Vânzare > Terenuri constructibile > Județul Timiș > Săcălaz > AC011/Teren intravilan/PretabilDuplex

AC011/Teren intravilan/PretabilDuplex
Săcălaz, Județul Timiș - Vezi Hartă

83.19 € / mp
50.000 €
Rate de la 1.109 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează

Abiatar Vacari
Agent
AV Estate PRO

0732
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Raportează anunț

Result 15:36 24.04.2025

imobiliare.ro 25 Site-ul de găsiți imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

AC011/Teren intravilan/PretabilDuplex - 50.000 €
Săcălaz, Județul Timiș - Vezi Hartă

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X7SQC309M Actualizat în: 24.04.2025

Suprafață teren:	601 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	20 m
Nr fronturi stradaie:	1		

Facilități

Utilități:	Apă Curent
Amenajare strazi:	Pietruite
Alte caracteristici:	Acces auto

Salvează **0732**
Vezi tot numărul

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 successive 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 industriale și edilitare.

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. Metoda comparației directe

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 proprietățile imobiliare comparabile prezentate și în cadrul analizei ofertei.

Comparabila	Localitate	Suprafata	Pret unitar
A	Sacalaz	592 mp	96 Euro/mp
B	Sacalaz	601 mp	83 Euro/mp
C	Sacalaz	600 mp	30 Euro/mp

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - Comparația Directă				
Element de comparatie	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	CF 421943,CF 412034 Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz
Data	06.05.2025	similar	similar	similar
Suprafața	546	592	601	600
Preț de vânzare (EURO)		56.900	50.000	18.000
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		96,0	83,2	30,0
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-9,6	-8,3	-3,0
Preț negociat (EURO/mp)		86,4	75	27,0
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)		86,4	75	27,0
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)		86,4	75	27,0
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)		86,4	75	27,0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	da	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO/mp)		-13	-11	0
Ajustare (%)		-15%	-15%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		73,4	64	27,0
Motivare ajustare	Pentru proprietatea subiect se necesita cheltuieli cu demolarea constructiei existente.			
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)		73,4	64	27,0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(Euro/mp)		73,4	64	27,0
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	similar	similar	inferior
Ajustare (%)		0%	0%	12%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	3,2
Motivare ajustare	Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv datorită accesului inferior față de proprietatea subiect.			
Suprafață (mp)	546	592	601	600
Ajustare (EURO/mp)		-7,3	-6	-1,9
Ajustare (%)		-10%	-10%	-7%
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	cu utilitati	similar	similar	fara
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	1,4
Motivare ajustare	Comparabila C a fost ajustată inferior datorită prezenței utilităților în zonă.			
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>		-7,3	-6,4	2,7
Pret ajustat (EURO)		66,1	57	29,7
Ajustare totală netă (EURO)		-20,3	-17,6	2,7
Ajustare totală netă (%)		-24%	-24%	10%
Ajustare totală brută (EURO)		20,3	17,6	6,5
Ajustare totală brută (%)		24%	24%	24%
Număr ajustări		2	2	2
VALOARE ESTIMATA (EURO)	16.216 €			
* cea mai mică ajustare totală brută s-a a efectuat pentru comparabila:				C

Concluzie

Având în vedere scopul evaluării și datele de piață disponibile despre proprietăți imobiliare similare, valoarea proprietății imobiliare evaluata în acest raport prin metoda comparației directe este:

V=16.216 Euro echivalent a 80.715 lei
(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 intravilan construit situat în intravilanul localității Sacalaz, Str.Garii, Nr.218/B, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar 2022 și anume **comparația directă**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Identificator	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(Lei)
CF 412034 Sacalaz CF 421943 Sacalaz	Comparatia directa	16.216	80.715

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

16.216 euro , echivalent cu 80.715 lei

Valoarea exprimata in acest raport nu contine 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. 412034
COPIE

Carte Funciară Nr. 412034 Sacalaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1947 Sacalaz
Nr. topografic:172-173/2

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412034	247	Teren neimprejmuit; Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de plasa intre punctele 1-2 si gard de metal si beton intre punctele 1-7

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	412034-C1	Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50.4 mp; S. construita desfasurata:50.4 mp; Casa in regim de inaltime P, anul constructiei 1978
A1.2	412034-C2	Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11.8 mp; S. construita desfasurata:11.8 mp; Anexa in regim de inaltime P, anul constructiei 1978

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6410 / 26/09/1972			
Act nr. -, din 26/09/1972 emis de -;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN		A1 / B.2
208886 / 23/08/2022			
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.35, din 31/03/2005 emis de CONSILIUL LOCAL SACALAZ; Act Administrativ nr. 40644, din 07/09/2022 emis de COMUNA SACALAZ;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SACALAZ , CIF:5439113, domeniu privat		A1 / B.5; B.6
340878 / 17/12/2024			
Act Administrativ nr. 56715, din 26/11/2024 emis de Comuna Sacalaz; Act Administrativ nr. 58575, din 06/12/2024 emis de Comuna Sacalaz; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie cadastrala, din 02/12/2024 emis de SC MS-CAD S.R.L;			
B3	Se receptionează documentația de actualizare informații cadastrale, edificare „ Casă parter și anexă,,		A1, A1.1, A1.2
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BANU DUMITRU 2) BANU MARIA		A1.1, A1.2 / B.7
24598 / 30/01/2025			
Act Notarial nr. CM 1, din 27/01/2025 emis de Doros Adela Ana;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/4 1) DANCIU MARIETA-CARMEN		A1.1, A1.2 / B.7
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/4 1) UNGUREANU GEORGETA-ALINA		A1.1, A1.2 / B.7
Act Notarial nr. cvc aut 118, din 28/01/2025 emis de Doros Adela Ana;			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota		A1.1, A1.2

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BALAURE ADINA-LIVIA , căsătorită, bun propriu	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

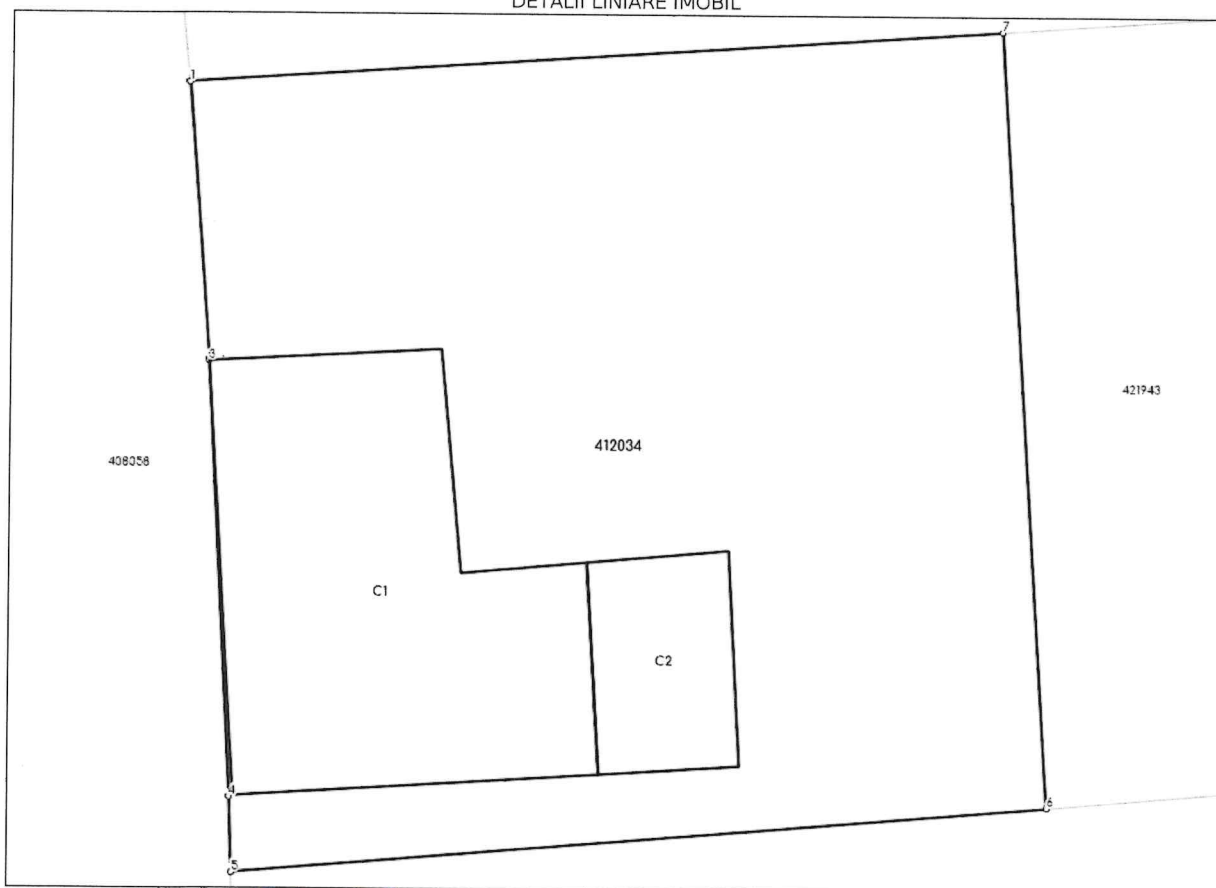
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
6410 / 26/09/1972		
Act nr. ., din 26/09/1972 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) BANN DUMITRU , si sotia 2) BANN MARIA	A1
C2	Se noteaza obligatia susnumitilor de a cladi o casa in 2 ani	A1
4188 / 22/06/1973		
Act nr. ., din 22/06/1973 emis de -;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:25000 LEasupra constructiei needificate 1) CEC SUC JUD TIMIS	A1
C4	Interdictie de instrainare si grevare in favoarea 1) CEC SUC JUD TIMIS <i>OBSERVATII: asupra constructiei needificate</i>	A1
102904 / 14/05/2018		
Act Notarial nr. Declaratie nr 442, din 14/05/2018 emis de Cornean Carmen Andrada;		
C5	Se radiaza ipoteca de sub C.3 si interdictiile aferente	A1
24598 / 30/01/2025		
Act Notarial nr. cvc aut 118, din 28/01/2025 emis de Doros Adela Ana;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) BALAURE ADINA-LIVIA	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412034	247	Teren intravilan împrejmuit partial cu gard de plasa intre punctele 1-2 si gard de metal si beton intre punctele 1-7

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	247	-	-	172-173/2	Teren intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	412034-C1	construcții de locuințe	50,4	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50.4 mp; S. construita desfasurata:50.4 mp; Casa in regim de inaltime P, anul constructiei 1978
A1.2	412034-C2	construcții anexa	11,8	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11.8 mp; S. construita desfasurata:11.8 mp; Anexa in regim de inaltime P, anul constructiei 1978

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.432



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 421943
COPIE

Carte Funciară Nr. 421943 Sacalaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1591 Săcălaz
Nr. topografic:172-173/9

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	421943	299	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de plasa între punctele 1-2 și parțial între punctele 3-4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1648 / 11/05/1962		
Decret nr. 111, din 14/07/1951 emis de .:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE sentință, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B.3
340759 / 17/12/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie cadastrala, din 02/12/2024 emis de SC MS-CAD S.R.L.;		
B2	Se recepționează documentația cadastrală de actualizare date	A1
21514 / 28/01/2025		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.35, din 31/03/2005 emis de COMUNA SĂCĂLAZ; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR.2535, din 20/01/2025 emis de COMUNA SĂCĂLAZ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SĂCĂLAZ , CIF:5439113, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

