



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 135
Din 23.10.2025

Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chirieș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Având în vedere cererea doamnei LĂCĂTUȘ Florina, înregistrată la Comuna Săcălaz sub nr. 51687/09.10.2025, prin care solicită cumpărarea imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 2759/13.10.2025 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 Contractul de închiriere nr. 21697/08.06.2023 cu valabilitate până la data de 31.05.2028;

Având în vedere raportul înregistrat cu numărul 2760/13.10.2025 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. 411320 Săcălaz, nr cadastral 411320;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 92 din septembrie 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 52236/13.10.2025, întocmit de către expertul evaluator Vasile Mircea ȘUTEU, membru ANEVAR;

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. 1 alin. (2), art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. a) combinat cu alin. (3) lit. a), art. 138, art. 139, art. 140 alin. (1) - (3), art. 197, art. 198, art. 199 și art. 240 alin. (1) 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 HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba vânzarea fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Art. 2. Prețul de vânzare al imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320, este de _____ lei, la care se adaugă TVA, ținând cont de raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator, Vasile Mircea ȘUTEU, membru ANEVAR și se va achita cu avans de 30% în termen de 15 de zile de la data comunicării hotărârii de consiliu, către beneficiar, iar diferența în rate lunare, pe o perioadă de 2 ani, cu dobânda aferentă;

Art. 3. Se însușește Raportul de evaluare nr.92 din septembrie 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 52236/13.10.2025, întocmit de expert evaluator, Vasile Mircea ȘUTEU, membru ANEVAR;

Art.4. 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.5. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Săcălaz.

Art. 6. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Timiș;
- Compartimentelor de specialitate din cadrul Instituției Primarului Comunei Săcălaz;
- Monitorul Oficial Local;
- Persoanei în cauză;
- 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. 2759/13.10.2025

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Având în vedere cererea doamnei LĂCĂTUȘ Florina, înregistrată la Comuna Săcălaz sub nr. 51687/09.10.2025, prin care solicită cumpărarea imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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;

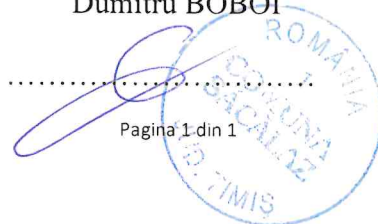
Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 411320 Săcălaz, nr. cad 411320;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 92 din septembrie 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 52236/13.10.2025, întocmit de către expertul evaluator Vasile Mircea ȘUTEU, membru ANEVAR;

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

ÎNTOCMIT,
Primar al Comunei Săcălaz
Dumitru BOBOI

Red.FD.
Ex.1/13.10.2025



Pagina 1 din 1



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



SERVICIUL : URBANISM, AGRICOL și PATRIMONIU
Nr. 2760/13.10.2025

RAPORT

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Având în vedere cererea doamnei LĂCĂTUȘ Florina, înregistrată la Comuna Săcălaz sub nr. 51687/09.10.2025, prin care solicită cumpărarea imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 2759/13.10.2025 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 de evaluare nr. 92 din septembrie 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 52236/13.10.2025, întocmit de către expertul evaluator Vasile Mircea ȘUTEU, membru ANEVAR;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 411320 Săcălaz, nr cadastral 411320; Văzând Contractul de închiriere nr. 21697/08.06.2023 cu valabilitate până la data de 31.05.2028. Ținând cont de faptul că, doamna Lăcătuș nu înregistrează debite neachitate față de instituția noastră, și 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

.....



COMUNA SĂCĂLAZ
JUDEȚUL TIMIȘ, ROMÂNIA

SERVICIU: URBANISM AGRICOL SI PATRIMONIU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 21697/08.06.2023

Pentru suprafețele cu destinația de locuință

(Conf. HCL nr. 137/03.12.2021 și aprob. nr. 19239/17.05.2023)

Comuna Săcălaz, cu sediul în loc. Sacalaz nr.368, jud. Timis, având CUI 5439113, legal reprezentată de catre primar Viorel NICU în calitate de **Locator**,

Și

LĂCĂTUȘ Florina având domiciliul în comuna Săcălaz, sat Bergsău Mic nr. 59, legitimată cu actul de identitate BI/CI seria TZ nr. 263598, CNP 2810919226731, denumit în cele ce urmează

Locatar (Chiriaș)

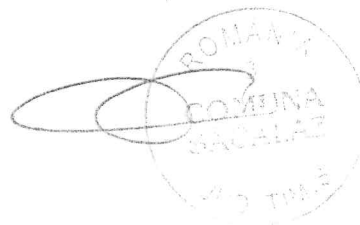
În temeiul OUG 40/1999, Legii 114/1996 și Cod Civil, părțile contractante au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

CAPITOLUL I. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1** Locatorul închiriază spațiul, chiriașului, destinat exclusiv și numai în scopul locuirii, în schimbul plății de către acesta din urmă a chiriei prevăzută la art. 3.1 și a tuturor celorlalte cheltuieli prevăzute în prezentul contract.
- 1.2** Obiectul închirierii îl constituie locuința din comuna Săcălaz, sat Beregsău Mic nr. 59, jud. Timiș, CF 522 Săcălaz top 93/b compusă din: o cameră în suprafață de 20,00 mp, o bucatărie în suprafață de 13,00 mp, un grajd în suprafață de 24,20 mp și teren în suprafață de 1000 mp. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia compusă din:

- LĂCĂTUȘ Florina-chiriaș;
- LĂCĂTUȘ Ruben-soț;
- MUSTEAȚĂ Mircia-tată;
- MUSTEAȚĂ Anișoara-mamă;
- SZOKE Dorina-soră;
- SZOKE Alin-Ionel-cumnat;
- SZOKE Daniel-Ionel-nepot;
- SZOKE Casian-Ionel-nepot;
- SZOKE Fabian-Răzvan-nepot;

MES Adriana-Nicoleta-sora;
RAIȚA Andreea-Daniela-nepotă;
RAIȚA Răzvan-Andrei-nepot.
→ adăugati conș. aprobării
nu. 58879/09.12.2024



4.1 Punerea la dispoziția chiriașului a locuinței se va face prin proces-verbal de predare – primire. Locuința se dă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal.

4.2 Spațiul închiriat va fi folosit de către chiriaș numai în scop de locuire, pentru chiriaș și persoanele menționate în contract.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE CONTRACTUALE

5.1 Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să folosească spațiul închiriat potrivit destinației prevăzute în contract, ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor acestora;
- b) să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- c) să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor inspecții periodice inopinate;
- d) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuială proprie, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- e) să repare și să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- g) să nu depoziteze în spațiu sau în dependențele acestuia, mărfuri periculoase sau interzise de către lege la comercializare, inflamabile, substanțe toxice, stupefiante sau mărfuri cu efecte poluante care pot pune în pericol sănătatea publică sau care pot afecta în orice mod mediul înconjurător;
- h) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- i) să predea la mutarea din locuință, proprietarului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- j) să predea spațiul închiriat în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea contractului, în bună stare, pe baza unui proces verbal de predare – primire;

5.2 Locatorul are următoarele obligații:

- a) să pună la dispoziția chiriașului locuința închiriată, conform unui proces verbal de predare - primire semnat de ambele părți, care descrie starea existentă a spațiului;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), să întrețină în bune condiții instalațiile comune ale clădirii (instalații de alimentare cu apă);

CAPITOLUL VI. ÎMBUNĂTĂȚIRILE ADUSE SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

6.1. Costurile amenajărilor și îmbunătățirilor aduse imobilului (la instalațiile sanitare, electrice, de încălzire/ climatizare, apă - canalizare, decorare, rezugrăvire, pereți rigips, tavane false etc.) vor fi suportate de chiriaș;

CAPITOLUL VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

- i) Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularului de contract. Subrogația personală în drepturile acestuia nu este permisă.

CAPITOLUL XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

11.1 Orice litigii care pot apărea între părți cu ocazia interpretării sau executării contractului se vor soluționa în mod amiabil de către acestea;

11.2 În cazul în care nu se va putea ajunge la o soluționare pe cale amiabilă, competența de soluționare a acestor litigii va reveni instanțelor judecătorești competente din Timișoara.

CAPITOLUL XII. FORȚA MAJORĂ

12.1 Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă;

12.2 Pentru a produce efectul exonerator, forța majoră va fi notificată celeilalte părți în termen de 10 zile de la producere;

12.3 Părțile au obligația să limiteze pe cât posibil efectele forței majore și să elimine în măsura posibilului, efectele acesteia.

CAPITOLUL XIII. NOTIFICĂRI

14.1 Notificări: În înțelesul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă se va realiza în scris, prin poștă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, ori prin orice alte mijloace care confirmă primirea de către destinatar, și va fi transmisă acestuia din urma la adresa menționată în preambul sau prin afișare la sediul primăriei și/sau pe pagina oficială de internet www.sacalaz.ro

CAPITOLUL XIV. DISPOZIȚII FINALE

15.1 Prezentul contract este încheiat astăzi, 08.06.2023 fiind semnat de părți pe fiecare pagină, în 2 (două) exemplare originale, unul pentru chiriaș, unul pentru Locator

LOCATOR,
COMUNA SĂCĂLAZ
ROMANIA
PRIMAR-Mădălina NICU
COMUNA SĂCĂLAZ
JUD. TIMIȘ
Contabilitate,
Rodica-Mihaela TOMA

SECRETAR GENERAL
Cons.jr. Marioara-Simona VLAD

LOCATAR,
LĂCĂTUȘ Florina

Viză control preventiv,
Insp.Monica Valentina COTEȚ

Întocmit,
Insp. Florentina DUMA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ	
COMUNA SĂCĂLAZ	
JUDEȚUL TIMIȘ	
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR	
PREVENTIV PROPRIU VENITURI -	
SEMNĂTURA _____	
20 <u>23</u> luna _____	<u>06</u> ziua <u>09</u>
1	

U.A.T.
COMUNA SĂCĂLAZ

Nr. înregistrare 51687
Anul 2025 luna 10 ziua 09

către comisiunea locală al comunei Săcălaz

subsemnatul Locătuș Florino cu domiciliu
în BEREBSĂU M.I.E Nr 59, Titular o
contractului de închiriere o imobilului
casă și teren situat în BEREBSĂU M.I.E
Nr 59.

Prin prezenta vă rog să mi aprobați
cumpărarea constructiilor înscrise
în CF. 411320 SĂCĂLAZ.

menționez că proto acestora o voi
face în rate pe o perioadă de 2 ani
cu o rată 30% la data încheierii
contractului și vă mulțumesc

0566202628

9.10.2025



→ contract de închiriere Nr. 21697/08.06.2023 → 31.05.2028

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

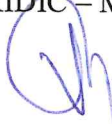
CĂTRE

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. 135/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135 / 23.10.2025

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 actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135 / 23.10.2025

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 actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, 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. 135 / 23.10.2025

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 actualul chiriaș LĂCĂTUȘ Florina, căsătorită, a imobilului-casa nr. 59- în suprafață construită la sol de 132 mp, situat în sat Beregsău Mic, comuna Săcălaz, județul Timiș, înscris în CF nr. 411320 Săcălaz, nr. cadastral 411320, proprietatea privată a Comunei Săcălaz, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

U.A.T. (2)
COMUNA SĂCĂLAZ
Nr. înregistrare 52236
Anul 2025 luna 10 ziua 13



Raport de evaluare nr.92

Teren intravilan cu constructii situat în Beregsau Mic , Nr.42 com.Sacalaz,

CF 411320 Sacalaz

Septembrie 2025

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan, construit, cu suprafața totală de 1763 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în localitatea Beregsau Mic Nr.42, comuna Sacalaz, Jud. Timis.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 25.09.2025-30.09.2025

Proprietatea evaluată : Teren construit, intravilan, curți construcții.

Data inspecției/vizionării: 25.09.2025

Data evaluării: 30.09.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO=5,0811 lei(30.09.2025)

Utilizarea desemnată : informare client

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Utilizator : Comuna Sacalaz, prin Consiliul Local.

Proprietar : Comuna Sacalaz, prin Consiliul Local

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

Identificator	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(Lei)
CF411320 Sacalaz	Comparatia directa-pentru teren	19.393	98.538
CF 411320 Sacalaz	Costuri-pentru constructie	7.512	38.169

Valorile nu includ TVA

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

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

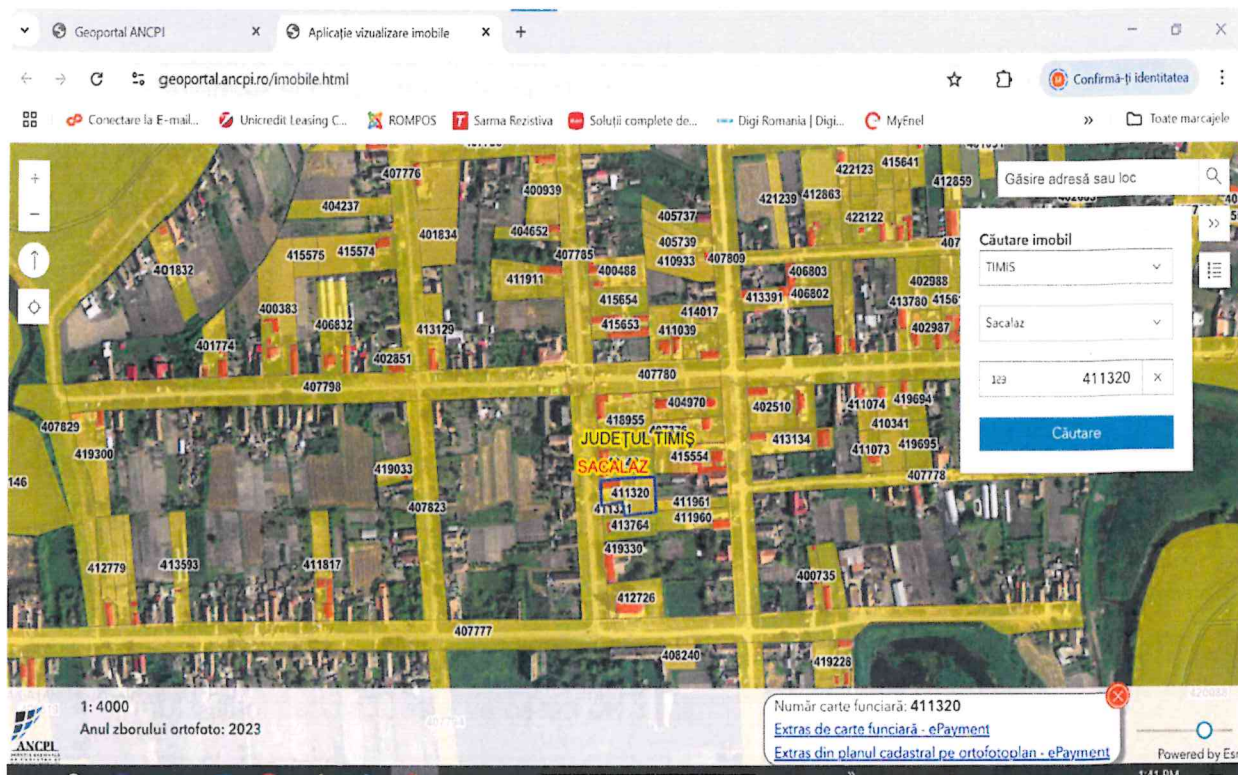
S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J2003001688350



2.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Activul supus evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din teren intravilan în suprafață de 1763 mp și o construcție, casa unifamilială cu regim de înălțime Parter și suprafață construită de 132 mp. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în localitatea Beregsau Mic, Nr.42, comuna Sacalaz, jud.Timis. Descrierea completă este în extrasul de carte funciara nr.411320 Sacalaz.



2.(b) Identificarea clientului :

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Lacatus Florina în calitate de chirias.

2.(c) Utilizarea desemnată - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății, prin transferul dreptului de proprietate asupra terenului, către chirias.

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorul desemnat este Comuna Sacalaz, prin Consiliul Local.

2.(e) Evaluatorul.

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.

3. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul extins al localității Beregsau Mare, comuna Sacalaz, județul Timiș.

Comuna Sacalaz 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. Raul Timiș este cea mai importantă apă curgătoare, iar pe teritoriul comunei Sacalaz, trec apele paraului Beregsau Mare și Niarad. Total teritoriu administrativ al comunei în suprafață de 11.949.000 HA.

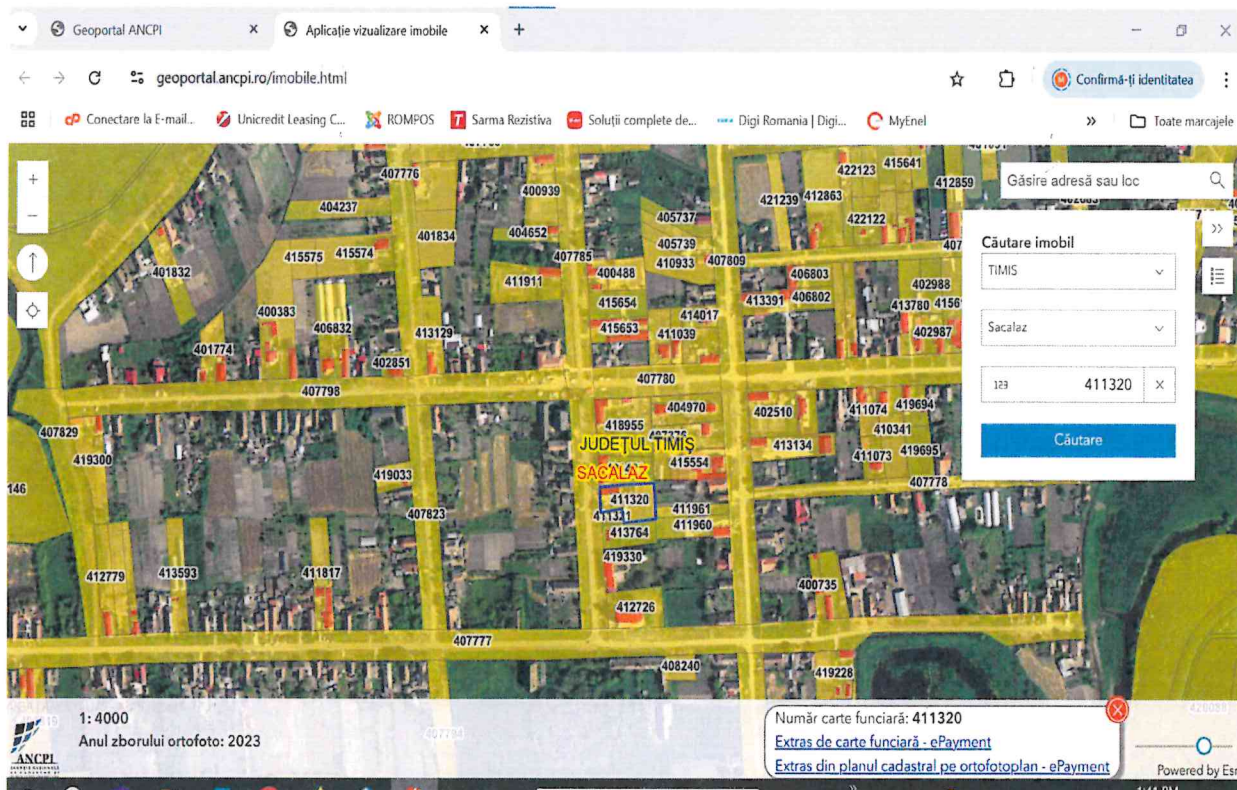
Comuna Sacalaz este compusă din următoarele localități:

- Localitatea de reședință - SACALAZ;
- Localități anexe
 - BERECSAU MARE;
 - BERECSAU MIC.

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

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în localitatea Beregsau Mic, Nr.42, cod postal 307370, în partea mediană a localității,



- ✓ Suprafața terenului: 1763 mp
- ✓ Forma dreptunghiulară
- ✓ Proprietar teren : Comuna Sacalaz
- ✓ Proprietar construcție : Comuna Sacalaz.
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 411320 Sacalaz - **Anexa nr.1**

- ✓ Nr.Cadastral imobil: 411320
- ✓ DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE
- ✓ Acces : drum asfaltat
- ✓ Utilitati: retea de apa, electricitate,
- ✓ Teren imprejmuit partial, cu garduri din beton si sarma,



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 411320 COPIE

Carte Funciară Nr. 411320 Sacalaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Beregsau Mic, Nr. 42

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	411320	1.763	Teren neimprejmuit: teren in intravilan partial imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	411320-C1	Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Beregsau Mic, Nr. 42	Nr. niveluri:1: S. construita la sol:132 mp: casă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
170431 / 24/08/2017		
Act Administrativ nr. 78, din 30/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL UAT SACALAZ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 411320 a imobilului cu numarul cadastral 411320/Sacalaz, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 410894 înscris în cartea funciara 410894;	A1
Act nr. încheiere nr. 779, din 11/02/1906 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BERECSAUL MIC OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 410894/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 779 din 11/02/1906;	A1, A1.1 / B.4
Act Administrativ nr. 160543, din 08/08/2017 emis de OCPI TIMIS;		
B3	Se noteaza propunerea de admitere a receptiei documentatiei cadastrale pentru dezlipirea imobilului, conf art. 18 al. 1 lit.V, art. 31 si art 135 al.4 din ODG 700/2014 privind regulamentul de avizare, receptie si inscriere în evidentele de cadastru si carte funciara OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 410894/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 167163 din 21/08/2017;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 179, din 14/11/2017 emis de Comuna Sacalaz;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SACALAZ, domeniu privat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

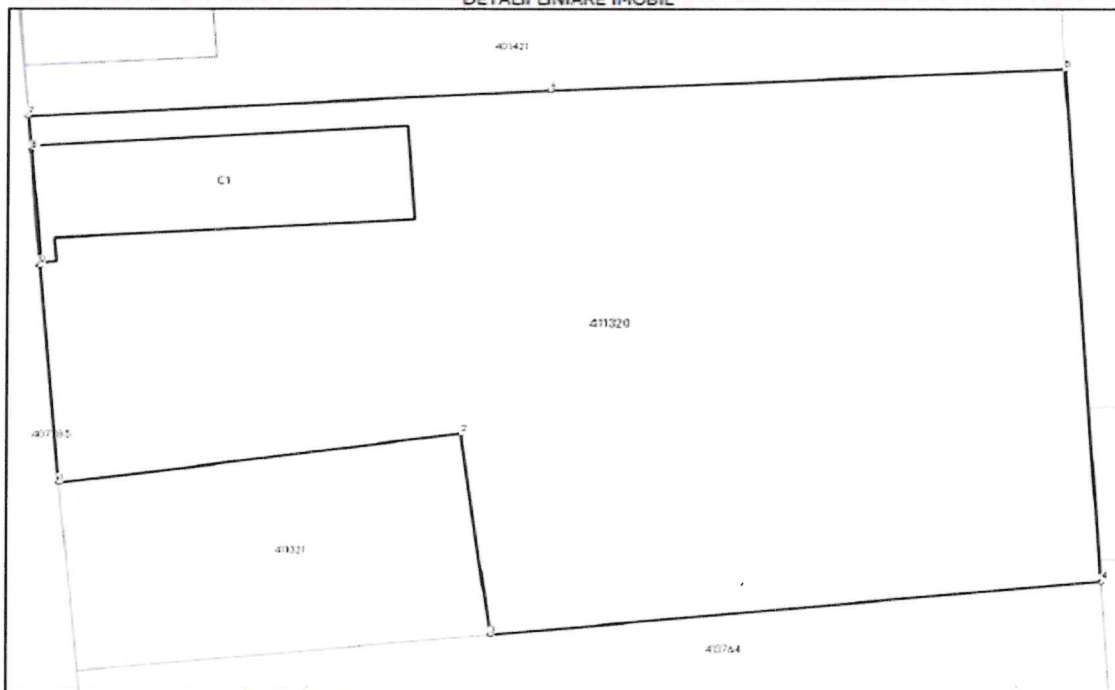
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
411320	1.763	teren in intravilan partial imprejmuit

* 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 construcții	DA	1.763	-	92-93/a/1	-	curte și grădină

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	411320-C1	construcții de locuințe	132	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:132 mp; casă

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.81
2	3	13.368
3	4	34.645
4	5	33.844

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

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

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, intravilan, categoria de folosință curți construcții .

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 1763 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 industrială a localităților Sacalaz, Beregsau Mare, Beregsau Mic

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber, curți construcții, situate în intravilan.

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 2021 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.

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile situate în zona de intravilan a localităților Sacalaz , Beregsau Mare

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

Comparabila	Localitate	Suprafata	Pret unitar
A	Beregsau Mare	621 mp	48 Euro/mp
B	Beregsau Mare	1300 mp	34 Euro/mp
C	Beregsau Mare	2098 mp	25 Euro/mp

A. Teren intravilan constructibil în Beregsau Mare, 621 mp, deschidere 25 m. Pret 48 euro/mp

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-beregsau-mare-621mp-258723709

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

imobiliare.ro 25 ani Site-ul de găsit imobiliare [Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Timiș > Beregsau Mare > COMISION 0% Teren intravilan constructii, Beregsau Mare - zona centrala

COMISION 0% Teren intravilan constructii, Beregsau Mare - zona centrala
Beregsau Mare, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

48.29 €/mp
29.990 €

Partener Imobiliare.ro Finance

Ovidiu Petoi
Consultant imobiliar
FOXFORT PRO

0373760383
0374069727

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

[Raportează anunț](#)



imobiliare.ro 25 Site-ul de găsire imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

COMISION 0% Teren intravilan constructii, Beregsau Mare - zona centrala - 29.990

Beregsău Mare, Județul Timiș - Vezi Hartă

Teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Beregsau Mare, zona Central.

FOXFORT propune teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Beregsau Mare, zona Central, avand o suprafata de 621 mp, numar fronturi 1 si deschiderea de 25 ml la strada - drum cu servitute.

Caracteristici teren: POT 30%, CUT 1.20%, regim de inaltime permis P+1E / P+2E

Utilitati la strada: curent, apa, canalizare.

Disponibile 2 terenuri cu suprafata de 621 mp respectiv 622 mp, acces pe un drum cu drept de servitute din drumul national.

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XBE7130E4 Actualizat în: 03.06.2025

Suprafață teren:	621 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	25 m
Nr fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	5 m

Container de locuit

Container pe structura zincată Livrat rapid

Profitați acum!

edificat: 0

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.

10 Aprilie - 10 Iulie 2025

500 RON

B.Teren intravilan construibil in Beregsau Mare, fara utilitati, acces asfalt. Pret: 34 Euro/mp, front stradal 17m, latime drum de acces 3m.

imobiliare.ro 25 Site-ul de găsire imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Vânzare > Terenuri constructii > Județul Timiș > Beregsău Mare > Teren 1300 mp, Beregsău Mare

Teren 1300 mp, Beregsău Mare

Beregsău Mare, Județul Timiș - Vezi Hartă

34.62 €/mp

45.000 €

Rate de la 1.009 RON/lună [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Eugenia Oancea
Real Estate Consultant
Timisoara
PROPERTYLAB

0744549059
0374484484

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copacă

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-beregsau-mare-1300mp-258602817

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

imobiliare.ro 25 Site-ul de găsi imobiliare [Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

Teren 1300 mp, Beregsău Mare - 45.000 €
 Beregsău Mare, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

[Salvează](#) **0744549059**
 0374484484

Detalii locație:

- Stradă asfaltată
- Poziționare excelentă, aproape de Primărie și alte puncte de interes
- Zonă liniștită, perfectă pentru rezidențial

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: X51113COD Actualizat în: 16.06.2025

Suprafață teren:	1300 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	17 m
Nr fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	3 m

[Facilități](#)

C. Teren intravilan in Beregsau Mare, 2098 mp, cu posibilitati de racordare la utilitati, acces drum de piatra. Pret unitar: 25 Euro/mp.

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-direct-de-la-proprietar/Thiege08ff977fe9ee51h75g1de3ed0h.html

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

publi24.ro [Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

Caută anunțuri... [Toate județele](#) [Toate categoriile](#)

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren de vânzare direct de la proprietar **25 EUR negociabil**

[Timiș, Beregsau Mare](#) [Vezi pe hartă](#) Valabil din 6/10/2025 8:00 27 PM



[Telefon validat](#)

Violeta Liliana Gaspar
[Vezi toate anunțurile](#)
0771589497

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**
[Adaugă fișier](#)

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-direct-de-la-proprietar/7hiege08ff977fe9ee51h75g1de3ed0h.html

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

publi24.ro

Contul meu [+ Adaugă anunț](#)

dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe






Specificații

Descriere

2098 mp cu front stradal de 23ml în valra satului cu posibilitate de racordare la utilități. Prețul este negociabil!!!!

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 103](#)

[🚩 Raportează](#)

Type here to search

Sabrina Carpen

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 buna utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezinta utilizarea: teren pentru construirea de locuinte rezidentiale, unifamiliale.

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. În cadrul acestui raport de evaluare, deși pe terenul studiat se afla o construcție tip Parter, cu suprafața construită $S_c = 132$ mp, evaluatorul va aplica metoda comparațiilor directe, prin ipoteza ca terenul evaluat este liber.

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	Beregsau Mare	621 mp	48 Euro/mp
B	Beregsau Mare	1300 mp	34 Euro/mp
C	Beregsau Mare	2098 mp	25 Euro/mp

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ (TEREN)				
Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	CF 411320 Sacalaz	Beregsau Mare	Beregsau Mare	Beregsau Mare
Data	28.03.2025	similar	similar	similar
Suprafața	1.763	631	1.300	2.098
Preț de vânzare (EURO)		30.288	44.200	21.000
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		48,0	34,0	25,0
Tip comparabilă		Ofertă	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	15%	-15%	-15%	-15%
Valoare negociere (EURO/mp)		-7,2	-5,1	-3,8
Preț negociat (EURO/mp)		40,8	28,9	21,3
Motivare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de -15% 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)		40,8	28,9	21,3
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)		40,8	28,9	21,3
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)		40,8	28,9	21,3
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)		40,8	28,9	21,3
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piața	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		40,8	28,9	21,3
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(EURO/mp)		40,8	28,9	21,3
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Beregsau Mic	Beregsau Mare	Beregsau Mare	Beregsau Mare
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-4,1	-2,9	-2,1
Motivare ajustare				
Acces la șosea	da	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Suprafață (mp)	1.763	660	1.400	800
Ajustare (EURO/mp)		-3,4	-6,40	-2,8
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Motivare ajustare	Au fost aplicate ajustări pentru toate comparabilele în 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	la limita	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EURO/mp)		-6	-4,3	-3,2
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Categoria de folosință(Zonarea)	intravilan	intravilan/CC	Intravilan/CC	intravilan/CC
Ajustare (EURO/mp)		-5,3	-3,2	-2,1
Ajustare (%)		-13%	-11%	-10%
Motivare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-18,9	-16,8	-10,2
Pret ajustat (EURO)		21,9	12,1	11,1
Ajustare totală netă (EURO)		-18,9	-17	-10
Ajustare totală netă (%)		-46%	-58%	-48%
Ajustare totală brută (EURO)		18,9	16,8	10,2
Ajustare totală brută (%)		46%	58%	48%
Număr ajustări		2	2	2
VALOARE ESTIMATA (EURO)	19.393 €			
* cea mai mică corecție 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 (teren intravilan construit) evaluată în acest raport prin metoda comparației directe este:

$$V_{\text{teren}} = 19.393 \text{ Euro echivalent cu } 98.135 \text{ lei} \\ (\text{Valoare fara TVA})$$

6.2. Metoda costurilor. Calculul costului de inlocuire net (CIN) pentru construcție.

Metoda Costurilor este folosită în cazul de față pentru determinarea valorii de piață a unei construcții, casa unifamilială, în regim de înălțime Parter, cu suprafața construită $S_c = 132$ mp. Construcția este realizată din zidărie, fără elemente de rigidizare din beton armat. Șarpanta este realizată în două ape, din lemn de brad ecarisat, învelitoare din țigle, așezate pe șipci de lemn. Finisajele interioare și exterioare sunt din tencuieli pe vază de pământ amestecat cu paie și spoieți pe baza de var. Instalațiile funcționale sunt instalațiile electrice, realizate sub tencuială, în tuburi de protecție. Încalzirea se realizează cu sobe cu lemne. Nu sunt realizate instalații sanitare.

Etapa I. Determinarea Costului de înlocuire brut.

CALCUL CIB-CIN

NIVEL	SUPRAFAȚA construită					
PARTER	132 mp					
Scd	132 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Fundații și structură	FUNSTRPA	1.575,2 lei/mp	1	1.575,2 lei/mp	1.323,7 lei/mp	174.728,1 lei
Finisaj	FINPA	1.344,2 lei/mp	1	1.344,2 lei/mp	1.129,6 lei/mp	149.104,5 lei
Instalație electrică și 3 sobe	ELINSOBPA	300,0 lei/mp	1	300,0 lei/mp	252,1 lei/mp	33.277,3 lei
						357.109,9 lei
Cost de înlocuire brut						357.110,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						75.121 Euro

Costul de înlocuire brut CIB, reprezintă costul la care se realizează o construcție nouă, cu aceleași caracteristici ca și construcția evaluată, cu materiale similare cu construcția existentă la data evaluării (construcție de piață).

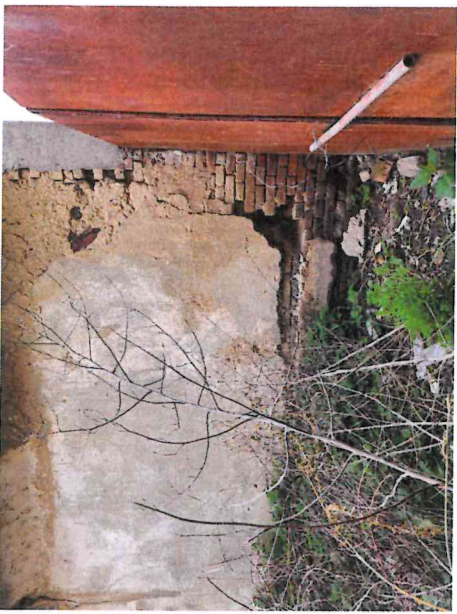
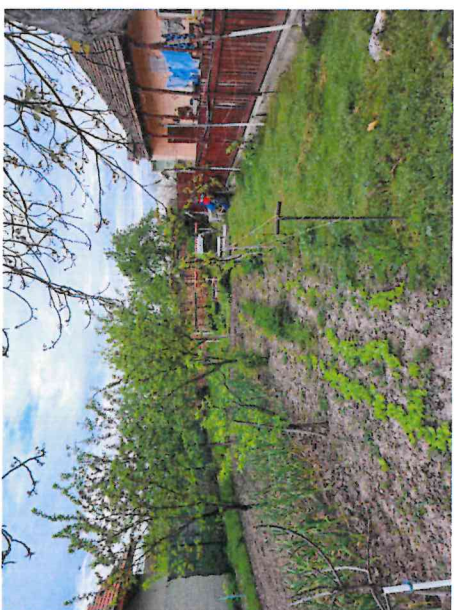
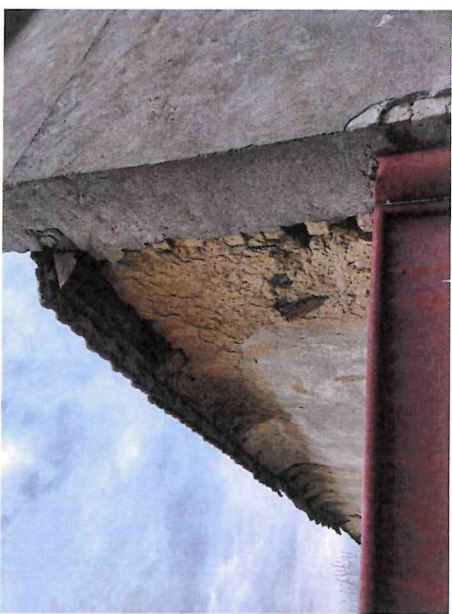
Deoarece construcția evaluată a fost realizată în anul 1936, vechimea ei este de 89 de ani. În urma inspecției la fața locului, evaluatorul a stabilit o depreciere fizică totală de 90%.

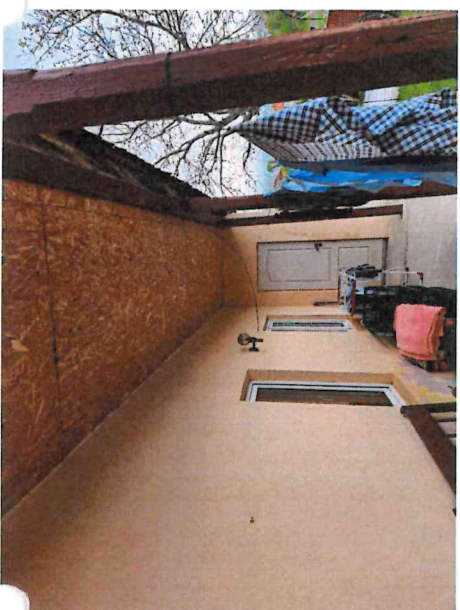
În aceste condiții, Costul de Înlocuire Net este dat de diferența dintre CIB și deprecierea fizică totală $CIN = CIB - D_f$, $D_f = 90\%$ $DF = 67.609$ euro.

$$CIN = 7.512 \text{ euro echivalent cu } 38.013 \text{ lei}$$

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).





CARTE FUNCİARĂ NR. 411320
COPIE

Carte Funciară Nr. 411320 Sacalaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Beregsau Mic, Nr. 42

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	411320	1.763	Teren neimprejmuit; teren in intravilan partial imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	411320-C1	Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Beregsau Mic, Nr. 42	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:132 mp; casă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
170431 / 24/08/2017		
Act Administrativ nr. 78, din 30/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL UAT SACALAZ;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 411320 a imobilului cu numarul cadastral 411320/Sacalaz, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 410894 înscris în cartea funciara 410894;	A1
Act nr. încheiere nr. 779, din 11/02/1906 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BEREGSAUL MIC <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 410894/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 779 din 11/02/1906;</i>	A1, A1.1 / B.4
Act Administrativ nr. 160543, din 08/08/2017 emis de OCPI TIMIS;		
B3	Se noteaza propunerea de admitere a receptiei documentatiei cadastrale pentru dezlipirea imobilului, conf art. 18 al. 1 lit.V, art. 31 si art 135 al.4 din ODG 700/2014 privind regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 410894/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 167163 din 21/08/2017;</i>	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 179, din 14/11/2017 emis de Comuna Sacalaz;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA SACALAZ , domeniu privat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
411320	1.763	teren in intravilan partial imprejmuit

* 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	curti construcții	DA	1.763	-	92-93/a/1	-	curte și grădină

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	411320-C1	construcții de locuințe	132	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:132 mp; casă

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	22.81
2	3	13.368
3	4	34.645
4	5	33.844

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	29.089
6	7	29.406
7	8	2.224
8	9	7.643
9	1	14.397

** 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.