



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 136

Din 23.10.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timiș, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Primarul Comunei Săcălaz, județul Timiș;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 2859/22.10.2025 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 înregistrat cu numărul 2860/22.10.2025 întocmit de către Serviciul Urbanism, Agricol și Patrimoniu din cadrul aparatului primarului;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 422563 Săcălaz, nr. cadastral 422563 Săcălaz; Văzând Documentația de atribuire nr. 2861/22.10.2025;

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;
- Legea 227/2015 privind Codul Fiscal;
- d) art. 1 alin. (1) și (2), art. 108, art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) alin. (6) lit. b), art. 139, alin (3) lit g), art. 140 alin. (1) - (3), art. 197 alin (1) art.198, art. 199, art.240 alin(1), art. 334-346 și 363 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 aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr.6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Art. 2. Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 110 din octombrie 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 54158/22.10.2025, întocmit de către expertul evaluator ȘUTEU Vasile-Mircea, membru Anevar, prețul de pornire la licitația publică în vederea vânzării terenului intravilan înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz, este de 20 Euro/mp echivalent în lei la care se adaugă TVA.

Art. 3. Se aprobă documentația de atribuire nr. 2861/22.10.2025, necesară desfășurării licitației publice conform prevederilor art.334-346 coroborat cu art.363 din OUG 57/2019, completată și modificată, conform Anexei care face parte din prezenta hotărâre;

Art. 4. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului județului Timiș;
- Compartimentelor de specialitate din cadrul Instituției Primarului Comunei Săcălaz ;
- Monitorul Oficial Local;
- 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**



Serviciul: Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Nr. 2860/22.10.2025

Raport de specialitate

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

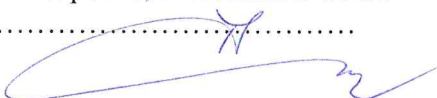
Având în vedere referatul primarului nr. 2859/22.10.2025 prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr.6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Prin vânzarea bunului privat se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, precum și dezvoltarea zonei de locuințe.

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 110 din octombrie 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 54158/22.10.2025, întocmit de către expertul evaluator Vasile-Mircea ȘUTEU, membru anevar.

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

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

.....




**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



REFERAT DE APROBARE NR. 2859/22.10.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr.6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

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

Ținând cont de art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată, art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Văzând extrasul de carte funciară nr. 422563 Săcălaz nr. Cadastral 422563 și Raportul de evaluare nr. 110 din octombrie 2025, înregistrat la registratura Comunei Săcălaz sub nr. 54158/22.10.2025, întocmit de către expertul evaluator ȘUTEU Vasile-Mircea, membru Anevar,

Văzând documentația de vânzare necesară desfășurării licitației publice conform prevederilor art.334-346 coroborat cu art.363 din OUG 57/2019, completată și modificată, conform Anexei care face parte din prezenta hotărâre;

Pentru adunarea de fonduri la bugetul primăriei și pentru dezvoltarea zonei de locuințe, solicit aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat.

Primarul Comunei Săcălaz,
Dumitru BOBOI



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ
Sat Săcălaz, nr.368, tel. 0256.367.101
e-mail:office@sacalaz.ro



Nr. 2861 din 22.10.2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Săcălaz, str. Hațegana, nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timiș, proprietatea privată a UAT Comuna Săcălaz

CUPRINS

1. Caiet de sarcini
2. Fișa de date a procedurii
3. Formulare și modele de documente
4. Contract de vânzare-cumpărare, model

NR. 2861 /22.10.2025

CAIET DE SARCINI

INTRODUCERE:

Denumirea autorității contractante: Consiliul Local Săcălaz

Sediul: Săcălaz, str a IV-a, nr. 368, jud. Timiș,

Cod Fiscal nr. 5439113

TELEFON: 0256/367101

E-mail: office@sacalaz.ro

Obiectul contractului:

Vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr.6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Procedura aplicata:

-licitație publică –

Cadru legislativ:

OU 57/2019 privind Codul Administrativ, modificată ;

Cod Civil;

CAP.1. DATE GENERALE

1.1. Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de licitație publică în vederea vânzării de teren intravilan înscris în Cartea Funciară nr. 422563 nr. cadastral 422563 Săcălaz.

1.2. Terenul propus pentru vânzare prin licitație publică este în suprafață de 800 mp, se află în proprietatea privată a Comunei Săcălaz în administrarea Consiliului Local Săcălaz, intabulare drept de proprietate ant. reconstituire L18/1991, cota actula 1/1 conform C.F. nr. 422563.

Terenul este liber de sarcini.

CAP.2. DESCRIEREA PARCELEI DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

2.1. Terenul este situat în imediata vecinătate a intravilanului localității Beregsău-Mare, aparținătoare de comuna Săcălaz, la o distanță de circa 7,7 km de aceasta, respectiv 15 km de municipiul Timișoara. Categoria de folosință este curți construcții, având destinația zonă rezidențială și funcțiuni complementare.

2.2. Scopul organizării licitației publice deschise este vânzarea terenului intravilan înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr.6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Terenul se află în intravilanul extins al localității Beregsău Mare, fiind proprietate privată a comunei Sacalaz, aflat în administrarea Consiliului Local Sacalaz.

Zona în discuție are acces la DN 59A, delimitată de acesta la sud, este tangentă la intravilanul localității Beregsău Mare la vest și la est de canalul HC 839.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul este relativ plan, ușor denivelat față de DC 163, lucru ce se va ține seama la sistematizarea pe verticală, nu se ridică probleme de stabilitate, terenul nu este inundabil. Geografic, terenul se află în Câmpia de Vest. Regimul eolian în partea de sud-vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie cea mai mare pondere o au vânturile din nord. Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. Aceasta se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6°C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95 zile). Clima este temperat-moderată.

Echipare edilitară:

Terenul se află în circuitul civil și este liber de construcții.

În această fază, terenul dispune de facilități precum: rețea centralizată de apă, rețea de energie electrică, rețea de fibră optică telecomunicații, rețea internă de căi de acces.

În localitate există sistem de canalizare ce urmează a fi recepționat de către Comuna Săcălaz.

Evacuarea apelor pluviale se realizează prin rigole din pământ deschise amplasate de-o parte și alta a carosabilului, cu evacuarea apelor în canalele de desecare din zonă.

Consumatorii electrici existenți din localitatea Beregsău Mare sunt alimentați cu energie electrică prin rețelele de distribuție de joasă tensiune, cu conductori aerieni pe stâlpi de beton, racordați din posturile de transformare din zonă.

Posturile de transformare din localitate sunt în general de tip aerian cu puterile maxime de 20KW parțial dezafectată, conform Aviz Enel-Electrica Banat nr.12683/10.08.2006.

Pentru racordarea la aceste utilități urbane este necesar să se realizeze proiecte de specialitate.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente.

Indici constructivi:

Pentru construcțiile de case se impune amplasarea cu respectarea distanțelor impuse de Codul Civil și Regulamentul de urbanism al comunei Săcălaz, referitoare la vecinătăți, cât și cu

respectarea tuturor normelor legale aflate în vigoare la data realizării construcțiilor, inclusiv cele apărute ulterior elaborării P.U.Z.-ului și necuprinse în acesta.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele:

- Construcțiile se vor amplasa izolat sau în cazuri bine argumentate, cuplat;
- Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere obligatorie de 4m, 6m față de acestea.
- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 6 m față de spatele parcelelor;
- În cazul clădirilor, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 2 m
- În cazul clădirilor cuplate, distanța față de limita laterală va fi de minim 3 m.

Regimul de înălțime maxim admis: D+P+2E+M, iar a clădirilor destinate dotărilor va fi S+P+1E.

Pentru construcțiile care se vor executa se impune un POT max = 30% (procent de ocupare a terenului).

Cadru legislativ:

Pentru construcții se vor respecta regulile impuse prin normativele aflate în vigoare:

- Legea 50/1991- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.
- Legea 18/1991, privind fondul funciar, republicată.
- Legea 10/1995 – privind calitatea în construcții, republicată.
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- OUG 195/2005- privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.
- O.M.S 119/2014- pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare.
- Cod Civil

CAP.3. REGULAMENT DE URBANISM LOCAL (RLU) ȘI REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI:

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

Construibilitatea pe situl luat în studiu este de 100 %. Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Propunerile prevăzute în această documentație se înscriu în planurile de dezvoltare urbanistică și arhitecturală, PUG și RLU ale comunei Săcălaz. Extinderea intravilanului comunei cu o zonă industrială corespunde necesităților de dezvoltare economică a zonei.

3.2. Autorizarea și execuția construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96.

3.3. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică, se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apa și canalizare, a zonei de protecție sanitara, a surselor, rețelei, a stației de epurare). Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însoțire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

3.4. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizare a acestora.

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

La dimensionarea străzilor noi, se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii, de dimensiunea străzilor pe care le continuă, precum și de prevederile PUG Săcălaz.

Un teren, pentru a fi construibil, trebuie să fie accesibil printr-un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

3.5. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit, în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă, pozarea supratrană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

3.6. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea, se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperiș, de pe platforme, se face prin canalizarea rețelei rutiere în canalul de desecare.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate, se va face, avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline, în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje, vor fi astfel dispuse, încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

3.7. De regulă, lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare.

Plantațiile de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl strabate, și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

3.8. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

3.10. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în perimetrul construcțiilor sau al împrejuririlor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fațadele laterale și posterioare.

3.11. Invelitorile pot fi de tip șarpantă sau tip terasă.

Utilizarea funcțională:

Utilizări permise: locuințe individuale cu caracter urban și semi-rural; locuințe pentru maxim 2 familii; conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona și caracterul său, funcțiuni complementare.

CAP.4. OBIECTUL LICITAȚIEI

Terenul propus pentru vânzare prin licitație publică are suprafața de 800 mp, se află în proprietatea privată a Comunei Săcălaz, în administrarea Consiliului Local Săcălaz, intabulare drept de proprietate dobândit prin Legea 18/1991, cota actula 1/1 conform C.F. nr. 422563 Săcălaz.

Terenul este liber de sarcini.

CAP. 5. ORGANIZAREA LICITAȚIEI

5.1. Licitația va fi publică, cu plic închis. Solicitanții se vor înscrie la licitație pe baza unei cereri, înregistrată la registratura comunei Săcălaz care va cuprinde opțiunea pentru terenul care se va licita cât și actele solicitate prin caietul de sarcini, împreună cu certificatul de atestare fiscală.

La licitație pot participa un număr nelimitat de persoane fizice și juridice.

Odată cu înscrierea, solicitantul va trebui să achite în numerar la caserie:

a) taxa de participare este în cuantum de 300 lei ;

b) garanția de participare la licitație este de 10 % din prețul de pornire (se va restitui pentru cei care nu câștigă licitația);

c) caiet de sarcini –30 lei.

5.2. Se sistează înscrierea la licitație cu o zi înainte de licitație orele 13:00. Înscrierea simplă, fără a achita taxele, sau fără a depune actele solicitate de organizatorul licitației, nu se va lua în considerare, și solicitantul nu va avea dreptul de participare la licitație, fiind considerat exclus.

5.3. Taxa de participare la licitație nu se va restitui participanților la licitație.

5.4. Garanția de participare la licitație se va restitui doar ofertanților necâștigători.

5.5. Pentru participanții declarați câștigători, garanția nu se restituie. De asemenea nu se va restitui garanția celor care nu s-au prezentat la licitație fiind considerați ca neloiali scopului licitației.

5.6. Participanții declarați câștigători, dacă se vor prezenta să întocmească contractul de vânzare în termen de 15 zile de la adjudecare, cuantumul garanției se constituie ca parte intrinsecă în valoarea adjudecată. Prețul adjudecat se va plăti în LEI la cursul EURO al BNR din ziua licitației. Dacă după această dată participantul câștigător nu se va prezenta pentru încheierea contractului de vânzare și stabilirea modalității de plată, pierde dreptul de participant câștigător, precum și garanția de participare. În aceste condiții, comuna Săcălaz va organiza o nouă licitație.

CAP.6. DESFAȘURAREA LICITAȚIEI

6.1. Licitația se va ține în urma unui anunț publicat în Monitorul Oficial al României, în ziar de largă circulație, pe site-ul și la sediul autorității contractante, care va conține :

- a. data licitației: [REDACTAT],
- b. ora licitației: [REDACTAT],
- c. locul licitației: Sala Căminului Cultural Săcălaz, nr. 368.
- d. organizatorul licitației: Consiliul Local Săcălaz.

6.2. Termenul limită de depunere a cererilor împreună cu taxele aferente este până la ora [REDACTAT], data de [REDACTAT].

6.3. Participanții care au cumpărat sau concesionat terenuri pe raza comunei și care nu și-au respectat obligațiile contractuale, sunt considerate neloiale, drept urmare nu vor putea participa la licitațiile publice, organizate de Consiliul Local al comunei Săcălaz;

6.4. La licitație se va prezenta persoana înscrisă la licitație, nu se admit substituiți, decât cu împuternicire.

6.5. După încheierea licitației, se pot depune contestații în termen de 5(cinci) zile lucrătoare. Participantul declarat câștigător are obligația ca în termen de 15 zile să se prezinte pentru întocmirea contractului de vânzare.

CAP. 7. OBLIGAȚII

7.1. Cumpărătorul:

- este obligat să respecte prescripțiile legale;
- este obligat ca pe terenul cumpărat să construiască conform destinației care a fost dată terenului și să respecte Legea 453/ 2001, după obținerea autorizației de construire care conferă dreptul de construire.

Orice modificare ulterioară se poate aproba numai cu acordul emitentului autorizației de construire și al proiectantului de specialitate ;

- să respecte legislația cu privire la autorizarea executării construcțiilor, conform Legii 50/1991- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

- să se încadreze și să finalizeze construcția în termenul prevăzut de legislația în vigoare;

- în timpul execuției, nu se va afecta gospodăria subterană (rețele de telefonie, apă, canalizare, gaz, etc.)

- pe parcursul executării lucrărilor, toate depozitățile de material se vor face cu avizul Consiliului Local Săcălaz, respectând accesul neblocarea podețelor și intrările la diverse obiective din vecinătate.

7.2. Odată cu solicitarea de depozitare a materialelor de construcții, se va specifica și durata de depozitare.

- se vor plăti toate consumurile de apă, energie electrică, etc. solicitantul fiind obligat să-și monteze aparatura care să înregistreze aceste consumuri ;

- pe parcursul realizării investiției, se va avea în vedere, încheierea unui contract cu o societate autorizată, care prestează servicii de colectare a deșeurilor;

- de la data întocmirii contractului de vânzare, cumpărătorul devine răspunzător de achitarea la timp a tuturor taxelor și impozitelor;

CAP. 8. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 8.1. La licitație vor fi acceptate persoane fizice și juridice române;

- **Persoanele fizice române** vor avea asupra lor actul de identitate sau pașaportul, precum și documentele de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:- dovada achitării taxei de participare la licitație, în valoare de 300 lei, garanția de participare la licitație de 10% din prețul de pornire la licitație, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de BNR din ziua plății, prin una din următoarele forme de plată: ordin de plată tip trezorerie în contul RO65TREZ6215006XXX000350 deschis la Trezoreria Timișoara, Cod Fiscal 5439113 sau numerar la caseria Primăriei Săcălaz.

- **Persoanele juridice române** vor avea asupra lor:

- actul de înmatriculare al societății comerciale;

- copie după statutul și contractul societății comerciale cu actele adiționale semnificative;

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în valoare de 300 lei, garanția de participare la licitație de 10% din prețul de pornire la licitație, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de BNR din ziua plății, prin una din următoarele forme de plată: ordin de plată tip trezorerie în contul RO65TREZ6215006XXX000350 deschis la Trezoreria Timișoara, Cod Fiscal 5439113 sau numerar la casieria comunei Săcălaz.

CAP. 9. PREVEDERI PROCEDURALE

- 9.1. Se va achita taxa de participare, prețul documentației și garanția de participare de către toți participanții la licitație.
- 9.2. Documentele de participare se depun la registratura Comunei Săcălaz.
- 9.3. Comisia de licitație analizează documentele prezentate de participanți și exclude de la participare persoanele care nu întrunesc condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
- 9.4. Licitația va avea loc în data de [redacted], orele [redacted] în Sala Căminului Cultural Săcălaz, nr. 368, județul Timiș, dacă sunt prezenți cel puțin 2 participanți.**
- 9.5. La deschiderea ședinței de licitație, licitatorul anunță modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare participant a înțeles procedura de desfășurare.
- 9.6. Licitatorul câștigător este cel care a oferit suma cea mai mare.

NOTĂ:

- Participantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă, fiind declarat câștigător, refuză să semneze contractul de vânzare.
- Garanția de participare a celui declarat câștigător, va fi reținută până în momentul încheierii contractului de vânzare.
- Comuna Săcălaz este obligată să restituie celorlalți participanți, garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

CAP.10. DIVERSE

*Orice litigii apărute între părți, se vor rezolva pe cale amiabilă.
Nereușita acestora și pentru nerespectarea clauzelor de mai sus,
atrage după sine sancțiuni hotărâte de către Consiliul Local Săcălaz pe cât posibil, fără a
apela la instanța de judecată.*

Șef Serviciu Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Inspector superior, Florentina DUMA

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: UAT Comuna SĂCĂLAZ,

cu sediul în com. Săcălaz, nr. 368, jud. Timiș

codul fiscal: 5439113

telefon: 025 -367101,

e-mail: office@sacalaz.ro

persoană de contract: Florentina DUMA

Procurarea documentatiei de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Săcălaz.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, în Sala Căminului Cultural Săcălaz, nr. 368, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.

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

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

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

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

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

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

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

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

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

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

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

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

Contestațiile se vor depune la sediul Comunei Săcălaz, cu sediul administrativ în com. Săcălaz, nr. 368, jud. Timiș .

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

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

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din com. Săcălaz, sat Săcălaz nr. 368, jud. Timiș, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.

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

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

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

PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

"LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN CF 422563 SĂCĂLAZ, NR. CADASTRAL 422563

- ***A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____.***

Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
2. **Declarație de participare (Formularul nr. 2)**
3. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

3.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

- 3.1.1. **certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului** – în original, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

- 3.1.2. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului**, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

- 3.1.3. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local**,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Biroul Finanțe Contabilitate din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social / domiciliul, precum și de la Primăria Săcălaz – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în com. Săcălaz, valabil la data deschiderii ofertelor;

- 3.1.4. **împuternicire / procură pentru participare la licitație – original**,

dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului / ofertantul,

- 3.1.5. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

- 3.1.6. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerocopie;

- 3.1.7. Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată;

- 3.1.8. **Dovada taxei de participare – ordin de plată;**

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

- 3.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

- 3.2.2. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului** –,
din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- 3.2.3. **certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local** –,
din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social / domiciliul, precum și de la Primăria Săcălaz – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în com. Săcălaz, valabil la data deschiderii ofertelor;
- 3.2.4. **Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată;**
- 3.2.5. **Dovada taxei de participare – ordin de plată;**

II. PE PLICUL INTERIOR, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu *numele sau denumirea ofertantului*, precum și *domiciliul sau sediul social al acestuia*, după caz și va conține **Formularul de ofertă semnat de ofertant**, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, într-un cotidian de circulație națională, precum și pe site-ul Primăriei www.primariasacalaz.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la sediul Comunei Săcălaz, sat Săcălaz nr. 368, jud Timiș – Compartimentul Registratură.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____ în Sala Căminului Cultural Săcălaz, nr. 368 .

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

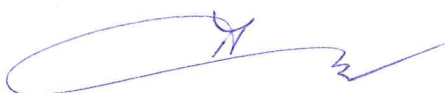
Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- ▶ părțile contractante;
- ▶ obiectul contractului de vânzare - cumpărare;
- ▶ modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

Șef Serviciu Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Inspector superior, Florentina DUMA





ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ
Sat Săcălaz, nr.368, tel. 0256.367.101
e-mail:office@sacalaz.ro



Nr. _____ din _____.2025

III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULARUL NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

- 1) Ofertant: _____
- 2) Sediul societății sau adresa: _____
- 3) Telefon și adresa de e-mail: _____
- 4) Reprezentant legal: _____
- 5) Funcția: _____
- 6) Cod fiscal: _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului: _____
- 8) Nr. Cont: _____
- 9) Banca: _____
- 10) Capitalul social (mil. lei): _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei): _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul: _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale: _____

Data _____

Ofertant

L.S.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ
Sat Săcălaz, nr.368, tel. 0256.367.101
e-mail:office@sacalaz.ro



Nr. _____ din _____, 2025

FORMULARUL NR. 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
pentru cumpărarea, prin licitație publică deschisă, cu plic închis, a imobilului - teren
PROPRIETATEA PRIVATĂ A COMUNEI SĂCĂLAZ
Înscris în CF _____ Săcălaz, identificat cu nr. cad. _____

Către,
Comuna Săcălaz,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____

Prin prezenta,

(denumire, numele și prenumele reprezentantului ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică pentru cumpărarea, prin licitație publică, a imobilului - teren, proprietatea privată a Comunei Săcălaz, înscris în CF _____ – Săcălaz, având nr. cadastral _____, organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Comuna Săcălaz.

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

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică:

(persoană fizică)

În numele meu va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) CI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoană juridică)

În numele societății va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) CI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ
Sat Săcălaz, nr.368, tel. 0256.367.101
e-mail:office@sacalaz.ro



Nr. _____ din _____.2025

FORMULARUL NR. 3

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru cumpărarea prin licitație publică deschisă, cu plic închis, organizată în ședință publică la data de _____.2025 ora _____ de către Comuna Săcălaz, a imobiliului – teren, proprietatea privată a Comunei Săcălaz, constând în teren în suprafață de _____ mp, înscris în CF _____ – Săcălaz, nr. cad. _____,

Oferim un preț de _____ (suma în cifre și litere) euro/mp fără TVA

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

Oferta noastră este valabilă până la finalizarea autentificării contractului de vânzare, în condițiile în care Consiliul Local al Comunei Săcălaz prin Comuna Săcălaz nu decide altfel.

Ofertant

Semnătura

Data: _____

III. CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE MODEL

-----I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:-----

I.1. COMUNA SĂCĂLAZ, cu sediul în sat Săcălaz, nr.368, județul Timiș, cod fiscal RO5439113, cont bancar RO 65TREZ6215006XXX000350 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, **reprezentat legal prin Primar Dumitru BOBOI, în calitate de VÂNZĂTOR**, pe de o parte

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

-----II.OBIECTUL CONTRACTULUI:-----

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând:-----
imobilul - teren înscris în CF 422563 Săcălaz, în suprafață de 800 mp, situat în Comuna comuna Săcălaz, sat Beregsău Mare, str. Hațegana, nr. 6, jud Timiș, identificat cu nr. cad.422563.

Art.2.2. Vânzătorul vinde și transmite Cumpărătorului, iar Cumpărătorul achiziționează și preia de la Vânzător dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, la prețul stabilit prin PROCESUL VERBAL DE ADJUDECARE LA LICITAȚIA PUBLICĂ NR. _____ DIN DATA DE _____.

Art.2.3. PROCEDURA DE Vânzare a terenului menționat la art 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Săcălaz nr. din data de.....

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

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este lei + T.V.A. **Prețul TRANZACȚIEI** a fost STABILIT PRIN PROCEDURA DE ADJUDECARE A LICITAȚIEI PUBLICE DIN DATA ____ ȘI ESTE CONSEMNAȚ ÎN PROCESUL VERBAL DE ADJUDECARE nr..... din data de

Art.3.2. Plata prețului stabilit de LEI + T.V.A. -----

Art.3.3. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, inclusiv T.V.A.---

Art.3.4.Plata se va efectua prin virament bancar de Cumpărător în contul Vânzătoarei înscris pe factura fiscală, anterior autentificării contractului. Îndeplinirea obligațiilor de plată se certifică cu **O.P.** din data de _____ vizat de banca, însoțit de extrasul de cont în care este evidențiată plata. -----

IV.DARE - LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI:-----

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

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

V.GARANȚII:-----

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

VI.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:-----

-

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

Obligațiile Cumpărătorului: -----

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

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

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

-

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

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

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

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

Obligațiile Vânzătorului:

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

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

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

VII.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:-----

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

VIII.FORȚA MAJORĂ:-----

Art.8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 (trei) zile de la apariția cazului de forță majoră.-----

IX.LITIGII:-----

Art.9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.-----

X.COSTURI:-----

Art.10.1. Cumpărătorul suportă costurile redactării acestui document, cât și cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.-----

XII.DISPOZIȚII FINALE:-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. _____ din data de _____._____, eliberat de Comuna Sântandrei – Compartimentul Impozite și Taxe.-----

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

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

Noi, părțile contractante, împuternicim în mod expres **Biroul Individual Notarial** _____, să comunice prezentul contract la O.C.P.I. Timiș - B.C.P.I. Timișoara, în vederea înscrierii sale în Cartea Funciară.-----

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

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

--

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

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

COMUNA SĂCĂLAZ

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. 136/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, 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. 136/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, 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. 136 / 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 prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, 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. 136/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, 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. 136/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, 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. 136 / 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 prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, 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. 136/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, 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. 136/23.10.2025 Privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timiș, 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. 136 / 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 prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422563, nr. cad. 422563, în suprafață de 800 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Hațegana nr. 6, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

U.A.T. ①
COMUNA SĂCĂLAZ
Nr. Înregistrare 54158
Anul 2025 luna 10 ziua 22



Raport de evaluare nr.110

Teren liber intravilan situat în Beregsau Mare , com.Sacalaz, CF 422563
Sacalaz

Octombrie 2025

Ing. Suteu Vasile Mircea

Legitimatie nr. 16475

St. Hategaua nr. 6

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan cu suprafața totală de 800 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în localitatea Beregsau Mare, str.Hategana, comuna Sacalaz, Jud. Timis.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 15.10.2025-21.10.2025

Proprietatea evaluată : Teren liber, intravilan, curți construcții.

Data inspecției/vizionării: 15.10.2025

Data evaluării: 20.06.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO=5,089 lei(20.10.2025)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Utilizator: 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)
CF422563 Sacalaz	Comparatia directa	16.000	81.424

Valoare unitara 20 euro/mp

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
J 35/1688/2003

CUPRINS

1.Introducere.....	1
1.2.Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a) Activul supus evaluării:.....	4
2.(b)Identificarea clientului :	4
2.(c)Utilizarea desemnata	4
2.(d)Utilizatorul desemnat.	4
2.(e) Evaluatorul.	4
2.(f)Moneda evaluării.	5
2.(g)Data evaluării.....	5
2.(h)Tipul valorii.....	5
2.(i)Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora:.....	5
2.(j)Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul:	5
2.(k)Ipoteze speciale :	6
2.(o)Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
2.(p)Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025).....	7
3.Prezentarea datelor.....	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	8
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	10
4.Analiza pieței	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei	12
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	16
5.Analiza celei mai bune utilizări.	16
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului.	16
6.Evaluarea proprietății.....	17
6.1.Metoda comparației directe	17
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
7.1.Analiza rezultatelor.....	19
7.2.Concluzia asupra valorii	19
8.Anexe.....	19

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, 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) Activul supus evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este un teren intravilan liber în suprafața de 800 mp. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în partea de est a localității Beregsau Mare, str. Hategana, com. Sacalaz. Descrierea completă este în extrasul de carte funciara nr. 422563 Sacalaz.



2.(b) Identificarea clientului :

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Sacalaz

2.(c) Utilizarea desemnată - INFORMARE

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

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.
- 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.
- Evaluatorul declara ca detine calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.
- Evaluatorul declara ca misiunea de evaluare asumată nu există niciun conflict de interese și niciun fel de subiectivism.

2.(f) Moneda evaluării.

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 5,089 lei/1EUR, cursul BNR la 20.10.2025
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

2.(g) Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 15.10.2025-21.10.2025
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **15.10.2025** și a constatat în , culegerea de date, identificarea și vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 21.10.2025

2.(h) 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 nepartinitoare, 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 2025-SEV102-Tipuri ale valorii)

2.(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constatat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date. Evaluatorul nu a fost limitat de niciun fel în momentul efectuării inspecției asupra proprietății imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Extras CF - **Anexa nr.1**
- Sit-ul ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare și localizare imobil)
- 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.(k) 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.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

2.(l) Specialist. Utilizarea și rolul unui specialist. În misiunea de evaluare urmata și prezentata în acest raport de evaluare nu a fost necesara utilizarea opiniei unui specialist.

2.(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernanta. În cadrul elaborării prezentei lucrări de evaluare a proprietății imobiliare compuse din teren și construcție, nu sunt evidențiate cerințe care trebuie luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta, care să aibă o influență semnificativă asupra valorii estimate.

2.(n)Tipul raportului. Conform utilizării desemnate pentru evaluare, a complexității proprietății imobiliare subiect și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.

- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2025: SEV 106 –Documentare și Raportare.

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

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

Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

2.(p)Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2025 și anume:
 - ✓ SEV100 - Cadrul General;
 - ✓ SEV 101 -Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102 - Tipuri ale valorii;
 - ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare
 - ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare;
 - ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ;
 - ✓ SEV 106 - Documentare și Raportare
 - ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
 - ✓ SEV 400 - Verificarea evaluării;

Dacă pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, acest fapt va fi comunicat în scris clientului.

3. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul 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 Mare, str. Hategana, cod postal 307370, în partea de Est a localității, în zona reglementată urbanistic prin PUZ (PUZ Sorocu).





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 422563 Sacalaz

Nr. cerere	283668
Ziua	14
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 10019575243	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	422563	800	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 401634;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59262 / 03/03/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sacalaz); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 422563 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 12005.	A1
Act Administrativ nr. 70, din 01/01/2007 emis de Consiliul Local Sacalaz (Hotarare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, anterior reconstituire cf.L.18/1991 nr.7681/2006, , dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA SACALAZ , în administrarea Consiliului Local Sacalaz		

C. Partea III. SARCINI .

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

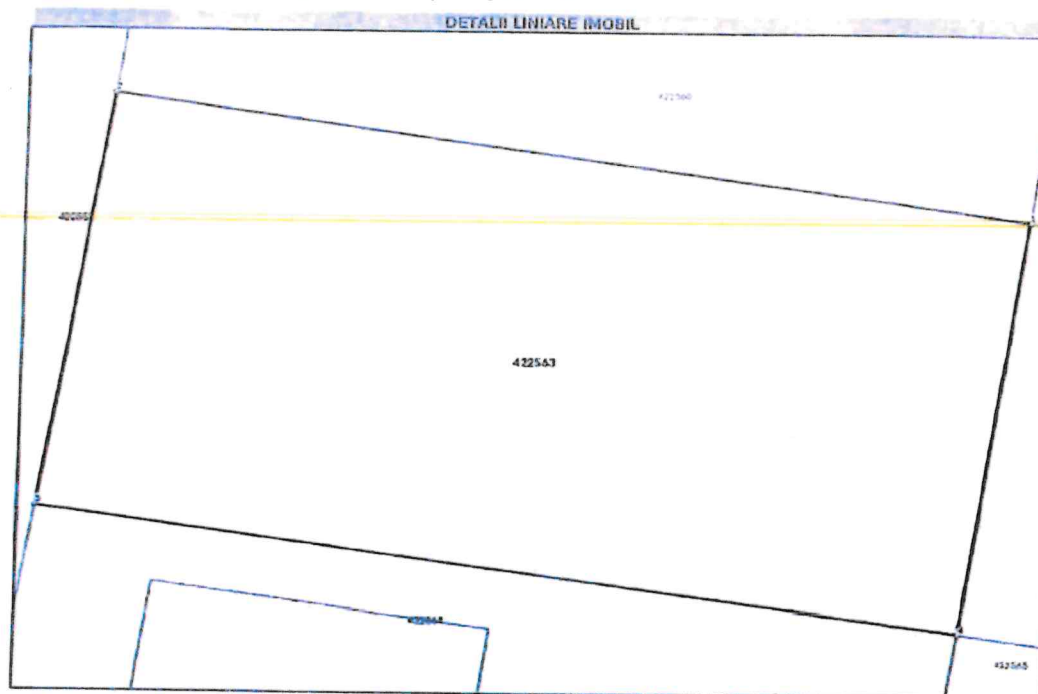
- ✓ Suprafața terenului:800 mp
- ✓ Forma dreptunghiulara
- ✓ Proprietar: Comuna Sacalaz
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 422563 Sacalaz - **Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 422563
- ✓ DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE
- ✓ Acces : drum pietruit.
- ✓ Utilitati: retea de apa, electricitate,canal,
- ✓ Teren imprejmuit partial, cu garduri din beton, garduri realizate de catre vecinul din stanga.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
422563	800	imobil înscris în CF sporadic 401634.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	800	-	-	-	extins

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	192.078,271 481.157,878	2	192.038,7 481.163,717	39.999
2	192.038,7 481.163,717	3	192.035,781 481.143,931	20.0
3	192.035,781 481.143,931	4	192.075,352 481.138,093	40.0
4	192.075,352 481.138,093	1	192.078,271 481.157,878	20.0

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: 800 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.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber, curți construcții, intravilan, situat în zona industrială a comunei Sacalaz.

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, facilitati 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.
- 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 apartinătoare), 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 (căi 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 construibile 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 distribuție a gazelor naturale folosite pentru încălzire, prepararea apei calde menajere și pentru prepararea hranei este necesar să fie inclusă prioritar, în programul de investiții al comunității locale, contribuind astfel, la ameliorarea condițiilor de locuit. La ora actuală există centrala telefonică tip digitală în localitățile Sacalaz și Beregsau Mare cu peste 584 abonați, urmând extinderea acestui sistem și în localitatea Beregsau Mic.

Prioritară este modernizarea infrastructurii în toate cele trei localități ale comunei (căi de comunicații și transport rețele gaze, canalizări și rețele telefonice, în Beregsau Mic), asigurându-se astfel, condițiile esențiale dezvoltării economice și a construcțiilor de locuințe.

Principalele activități economice ale comunei sunt agricultura, creșterea animalelor, morărit și panificație. Marea majoritate a exploatațiilor sunt de tip individual pe suprafețe mici. Gospodăriile individuale, asociațiile familiale nu pot fi performante, din lipsa structurilor organizatorice de valorificare a producției agricole, în condiții de eficiență. Situația actuală prezintă practicarea unei agriculturi de subzistență în 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 pieței

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

Google Chrome isn't your default browser

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

Adaugă anunț

Cont nou

Întră în cont

Vinzare > Terenuri constructii > 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 €

COMISION 0% completator

Salvează

Partener imobiliare.ro Finance

Ovidiu Petoi

Consultant Imobiliar

FOXFORT PRO

0373760383

0374069721

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

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

imobiliare.ro Site-ul de **găsit** imobiliar

[Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

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

Beregsău Mare, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

[Salvează](#) **0373760383**
0374659727

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

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

Caracteristici teren: POT 30%, CUI 120%, 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: 03.05.2025

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

[Contăiner de locuit](#)

Contăiner pe structură din oțel. Unii tip de. Profal acum. colorat în roșu.

[Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.](#)

15 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.

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

imobiliare.ro Site-ul de **găsit** imobiliar

[Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

Teren 1300 mp, Beregsău Mare

Beregsău Mare, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

[Salvează](#) **34.62 €/mp**
45.000 €
Rata de la 1.009 RON/lună [simulează credit](#)

[Partener Imobiliare.ro Finance](#)

Eugenia Oancea
Real Estate Consultant
Timoniera
PROPERTY LAB

0744549059
0374494484

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Gmail](#)

imobiliare.ro

Teren 1300 mp, Beregsău Mare - 45.000 €

Beregsău Mare, Județul Timiș - **Vezi Hartă**

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: KS111500D 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

Salvează 0744549059

10 zile - 10 Iunie 2025
500 RON
Accesează cu QR

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

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**

Județ: Beregsău Mare Județ: Vâlcea Valabil din 9/10/2025 8:00:27 PM

Violeta Liliana Gaspar
Vezi toate anunțurile
0771589497

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier



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.

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	Beregsau Mare	Beregsau Mare	Beregsau Mare	Beregsau Mare
Data	21.10.2025	similar	similar	similar
Suprafața	800	621	1.300	2.098
Preț de vânzare (EURO)		29.990	45.000	52.450
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		48,0	34,0	25,0
Tip comparabilă		Ofertă	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-4,8	-3,4	-2,5
Preț negociat (EURO/mp)		43,2	30,6	22,5
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)		43,2	30,6	22,5
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)		43,2	30,6	22,5
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)		43,2	30,6	22,5
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)		43,2	30,6	22,5
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		43,2	30,6	22,5
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Subtotal(Euro/mp)		43,2	30,6	22,5
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz	Săcălaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Motivare ajustare				
Acces la șosea	nu	superior	superior	similar
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-4,3	-3,1	0,0
Suprafață (mp)	800	621	1.300	2.098
Ajustare (EURO/mp)		-4,3	3,40	2,3
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	suimilar	similar	superior
Ajustare (%)		0%	0%	-13%
Ajustare (EURO/mp)		0	0,0	-2,8
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Categoria de folosință(Zonarea)	intravilan	intravilan/CC	intravilan/CC	similar
Ajustare (EURO/mp)		-6,5	-6,1	-1,1
Ajustare (%)		-15%	-20%	-5%
Motivare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-15,1	-5,8	-1,7
Pret ajustat (EURO)		28,1	24,8	20,8
Ajustare totală netă (EURO)		-15,1	-6	-2
Ajustare totală netă (%)		-35%	-19%	-8%
Ajustare totală brută (EURO)		15,1	12,6	6,2
Ajustare totală brută (%)		35%	41%	28%
Număr ajustări		3	3	3
VALOARE ESTIMATA (EURO)	16.000 €			
* 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 evaluată în acest raport prin metoda comparației directe este:

V= 16.000 Euro echivalent a 81.424 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 liber situat în intravilanul localității Beregsau Mare, com. Sacalaz, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar 2025 și anume **comparația directă**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Identificator	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(Lei)
CF 422563 Sacalaz	Comparatia directa	16.000	81.424

7.2.Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 16.000$ euro , echivalent cu 81.424 lei
Valoarea exprimată în acest raport nu conține TVA.

8.ANEXE

Anexa nr.1-Extras CF

Anexa nr.2-Fotografii

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



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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 422563 Sacalaz

Nr. cerere	283668
Ziua	14
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195775243



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	422563	800	Teren neimprejmuț; Imobil înscris în CF sporadic 401634;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59262 / 03/03/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sacalaz); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 422563 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 12005.	A1
Act Administrativ nr. 70, din 01/01/2007 emis de Consiliul Local Sacalaz (Hotarare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembreare, anterior reconstituire cf.L.18/1991 nr.7681/2006, , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA SACALAZ , în administrarea Consiliului Local Sacalaz		

C. Partea III. SARCINI .

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

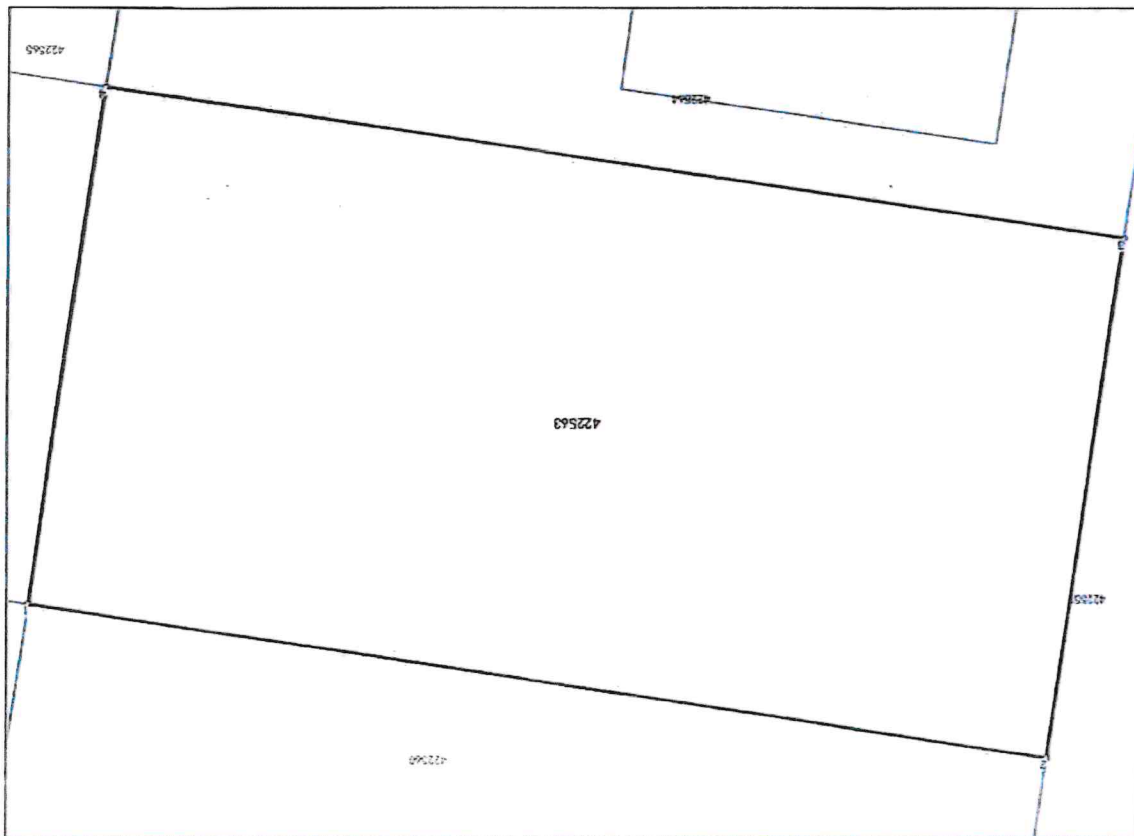
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	422563	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
		800	Imobil înscris în CF sporadic 401034.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti	DA	800	-	-	-	extins

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	2	192.038,7 481.157,878	39.999
2	3	192.035,781 481.163,717	20.0
3	4	192.035,781 481.143,931	20.0
4	1	192.075,352 481.138,093	40.0
			20.0

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
14-10-2025

Asistent Registrator,
GIORGIANA MARIA Lilea

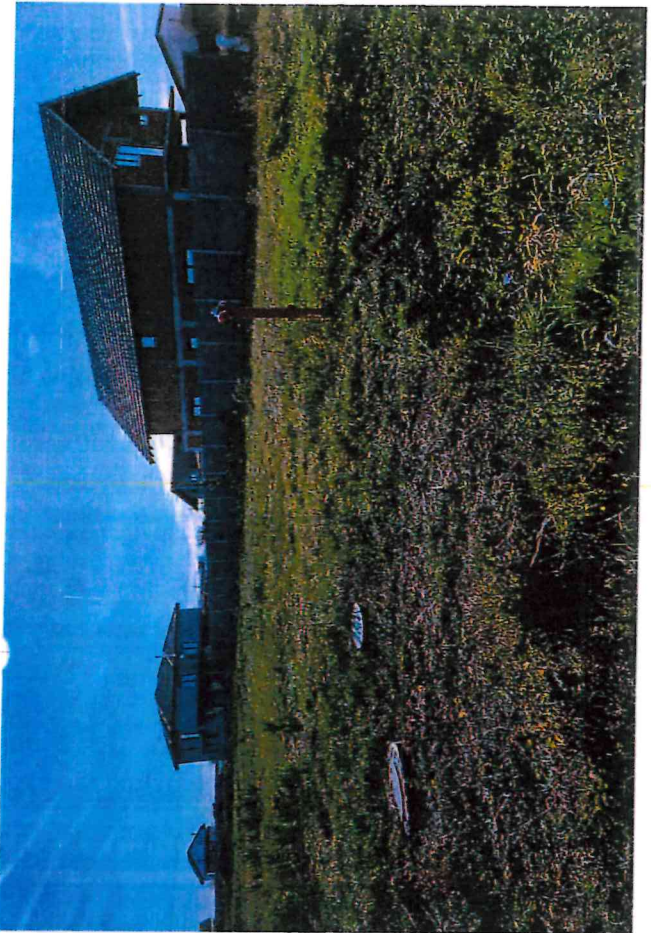
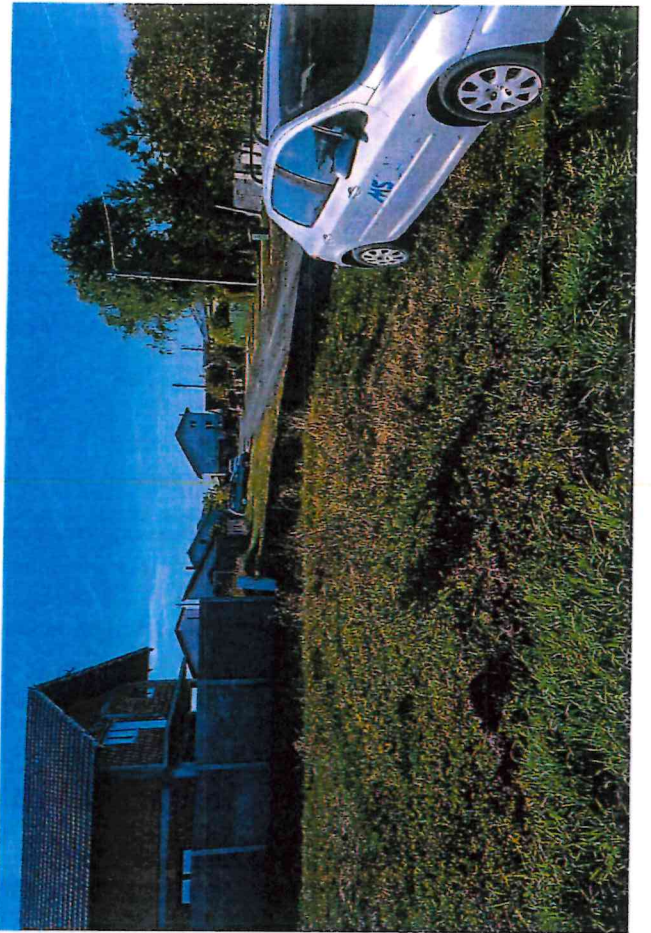
Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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





100195775243



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

Dosarul nr. 283668 / 14-10-2025

INCHEIERE Nr. 283668

Registrator: LUCIAN ROSETI

Asistent: GIORGIANA MARIA Lilea

Asupra cererii introduse de COMUNA SĂCĂLAZ privind Notare în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.HCL NR.121/30-09-2025 emis de COMUNA SĂCĂLAZ;

tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-

pentru serviciul având codul 242

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 422563, înscris în cartea funciara 422563 UAT Sacalaz având proprietarii: COMUNA SACALAZ în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se radiază dreptul de concesiune de sub C1, înscris cu încheierea nr.59262 din 03.03.2025. asupra A.1 sub C.2 din cartea funciara 422563 UAT Sacalaz;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA SĂCĂLAZ

COJANU DUMITRU-GABRIEL

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

Data soluționării,

14-10-2025

Registrator,

LUCIAN ROSETI

Asistent Registrator,

GIORGIANA MARIA Lilea

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 422563 Sacalaz

Nr. cerere	283668
Ziua	14
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195775243



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	422563		800	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 401634;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59262 / 03/03/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sacalaz); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 422563 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 12005.	A1
Act Administrativ nr. 70, din 01/01/2007 emis de Consiliul Local Sacalaz (Hotarare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, anterior reconstituire cf.L.18/1991 nr.7681/2006, , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA SACALAZ , in administrarea Consiliului Local Sacalaz	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

14-10-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

GIORGIANA MARIA Lilea

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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