



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 38
Din 24.04.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr. 17, comuna Săcălaz, județul Timiș, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Primarul Comunei Săcălaz, județul Timiș;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 1015/23.04.2026 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 1016/23.04.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism, Agricol și Patrimoniu din cadrul aparatului primarului;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 422557 Săcălaz, nr. cadastral 422557 Săcălaz; Văzând Documentația de atribuire nr. 1017/23.04.2026;

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. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr. 17, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz;

Art. 2. Ținând cont de Raportul de evaluare nr. nr. 51/2026, înregistrat la registratura comunei Săcălaz cu nr. 29281/23.04.2026, 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. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr. 17, comuna Săcălaz, județul Timis, proprietatea privată a Comunei Săcălaz, este de 25 Euro/mp echivalent în lei la care se adaugă TVA.

Art. 3. Se aprobă documentația de atribuire nr. 1017/23.04.2026, 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



REFERAT DE APROBARE NR. 1015/23.04.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr. 17, comuna Săcălaz, județul Timiș, 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. 422557 Săcălaz nr. Cadastral 422557 și Raportul de evaluare nr. 51/2026, înregistrat la registratura comunei Săcălaz cu nr. 29281/23.04.2026 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



Serviciul: Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Nr. 1016/23.04.2026

Raport de specialitate

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr. 17, comuna Săcălaz, județul Timiș, proprietatea privată a Comunei Săcălaz

Având în vedere referatul primarului nr. 1015/23.04.2026 prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr. 17, comuna Săcălaz, județul Timiș, 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. 51/2026, înregistrat la registratura comunei Săcălaz cu nr. 29281/23.04.2026, întocmit de către expertul evaluator Vasile-Mircea ȘUTEU, membru anevar.

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

ÎNTOCMIT,
Inspector superior, Florentina DUMA

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. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr.17, 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. 422557 nr. cadastral 422557 Săcălaz.

1.2. Terenul propus pentru vânzare prin licitație publică este în suprafață de 533 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. 422557. 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. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului, nr. 17, 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, rerepublicată.
- 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 însorire 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 supraterană 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 împrejurimilor.

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. Învelitorile 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 533 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. 422557 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 [redacted]. 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 substituiri, 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 % 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 % 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 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.*

ÎNTOCMIT,

Inspector superior, Florentina DUMA



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 422557 Săcălaz, în suprafață de 533 mp, situat în Comuna comuna Săcălaz, sat Beregsău Mare, str.Carului nr. 17, jud Timiș, identificat cu nr. cad.422557.

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/RISCURI:-----

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



Nr. ____ din ____ .2026

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 ____ .2026

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 ____ .2026

FORMULARUL NR. 3

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru cumpărarea prin licitație publică deschisă, cu plic închis, organizată în ședință publică la data de ____ .2026 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: _____



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



Nr. 9017 din 23.04.2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Săcălaz, str. Carului nr. 17, 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

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea prin licitație publică, a terenului intravilan, înscris în Cartea Funciară nr. 422557, nr. cad. 422557, în suprafață de 533 mp, situat în sat Beregsău Mare, str. Carului nr. 17, 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 documentației 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 422557 SĂCĂLAZ, NR. CADASTRAL 422557

- ***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 impozabile 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 imobile 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.

Sedința 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
ocasionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

Întocmit,
Inspector superior, Florentina DUMA



U.A.T.
COMUNA SĂCĂLAZ (5)
Nr. Înregistrare 29281
Anul 2026 luna 04 ziua 23



Raport de evaluare nr.51

Teren liber in intravilanul localitatii Beregsau Mare, com. Sacalaz, CF 422557, str. Carului Nr.17

ing. Suteu Vasile Mircea
evaluador autorizat EPI

4/22/26

Legitimatie nr.16475

U.A.T.
COMUNA SĂCĂLAZ (1)
Nr. Înregistrare _____
Anul _____ luna _____ ziua _____

1.Sinteza raportului de evaluare

1.1. Informatii generale

Evaluator autorizat; Suteu Vasile Mircea legitimatie nr.16475/2026 EPI.

Client : Comuina Sacalaz

Proprietar imobil: Comuna Sacalaz

Utilizator: Comuna Sacalaz, prin Consiliul Local

Data inspecției/vizionării: 20.04.2026

Data evaluării:22.04.2026

Data Raportului de evaluare : 22.04.2026

Utilizarea raportului de evaluare: informare client.

Tipul valorii estimate: valoarea de piata

1.2. Obiectul evaluării.

Proprietatea imobiliara tip teren liber in intravilanul localitatii Beregsau Mare com.Sacalaz, descris prin CF 422557 Sacalaz.

1.3. Dreptul de proprietate evaluat : absolut/integral asupra proprietatii imobiliare.

Sarcini: Fara.

1.4.Tipul valorii.

In conformitate cu scopul evaluării, s-a apelat la estimarea valorii de piata, asa cum este definita in Standardul SEV 102-Tipuri ale valorii:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.".

1.5.Utilizarea desemnata.

Informarea clientului .

1.6.Abordari si metode

Evaluarea a fost realizata, avand in vedere urmatoarele abordari:

- Abordarea prin piata:Metoda comparatiei directe.
- Abordarea prin venit, neaplicabila
- Abordarea prin costuri, neaplicabila

1.7.Limitarile evaluării:

Raportul de evaluare reflecta starea actuala a pietei imobiliare la data evaluării, pe baza datelor colectate din surse publice si disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare.Deoarece evaluatorul Nu a avut la dispozitie tranzactii recente cu proprietati similare, estimarea valorii s-a bazat pe analiza ofertelor active de pe piata.

1.8. Concluzia asupra valorii

Valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara teren liber, intravilan, la data de referinta 22.04.2026 este :

Nr.crt.	Abordare	Valoare(euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	13.325	67.942

Ținând cont de cantitatea și precizia informațiilor de piață care au stat la baza determinării fiecărei valori, valoarea justă a proprietății imobiliare subiect este:

$V_p = 13.325$ euro echivalent $V_p = 67.942$ lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

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

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



CUPRINS

1.Sinteza raportului de evaluare.....	1
1.2.Certificarea evaluatorului	4
2. Termenii de referință ai evaluării.....	5
2.(a) Activul supus evaluării:.....	5
2.(b)Identificarea clientului :	5
2.(d)Utilizatorul desemnat.	5
2.(e) Evaluatorul.	5
2.(f)Moneda evaluării.	5
2.(g)Data evaluării.....	5
2.(h)Tipul valorii.....	6
2.(i)Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora:	6
2.(j)Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:	7
2.(k)Ipoteze speciale :	7
2.(o)Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.(p)Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025).....	9
.....	9
4.2.Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
4.4.Date privind impozitele și taxele.....	12
.Analiza pieței imobiliare.....	12
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	13
4.3.Echilibrul pietei.....	14
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	14
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	14
6.Evaluarea proprietății.....	15
6.1.Abordarea prin piață	15
7. analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	21
7.1.Analiza rezultatelor.....	21
7.2.Concluzia asupra valorii	21
8.Anexe.....	22

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.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Suteu Vasile Mircea, leg. 16475 EPI



RAPORT DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Activul supus evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este un teren liber în intravilanul localității Beregsau Mare, com. Sacalaz, situat pe str. Carului nr.17, descris prin extrasul de Carte Funciara nr.422557 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 despre valoarea de piață a terenului evaluate, la data de 22.04.2026

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. Comuna Sacalaz, prin Consiliul Local.

2.(e) Evaluatorul.

- Acest raport de evaluare a fost realizat de Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI, leg.nr 16475
- 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 declară că deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.
- Evaluatorul declară că 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 5,0988 lei/1EUR, cursul BNR la 22.04.2026
- 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 20.04.2026-22.04.2026

- Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de și a constat în , culegerea de date, identificarea și vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 22.04.2026
- Data raportului de evaluare: 22.04.2026

2.(h)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

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

- Inspectia a fost efectuată de evaluator și a constat 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.
- Etape parcurse de evaluator:
 - Analiza documentelor primite de la client.Evaluatorul a analizat documentele furnizate de client pentru a identifica și a înțelege situația imobilului evaluat, utilizând informațiile disponibile la atare.
 - Inspectia proprietății imobiliare evaluate: Evaluatorul a realizat o inspecție vizuală a imobilului, constatând starea generală și caracteristicile vizibile ale acestuia.Inspectia a inclus observarea vecinătăților, zonele de acces către teren, morfologia terenului, declivități.
 - Cercetarea pieței specifice.Evaluatorul a colectat și analizat datele referitoare privind ofertele comparabile de pe piața imobiliară pentru proprietăți similare ca tip, locație, caracteristici.
 - Estimarea valorii.Evaluatorul a aplicat metodologia corespunzătoare de evaluare, conform standardelor aplicabile și a emis concluzia finală cu privire la valoarea estimată.

Amplarea /limitările activității de evaluare:

1. Analiza documentelor.Evaluatorul nu a efectuat verificări extinse în registrele oficiale asupra documentelor furnizate de client și terți.Informațiile furnizate de clienți și terți sunt considerate de încredere , însă evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele discrepante. Orice diferențe constatate ulterior între suprafețele utilizate și cele rezultate din documentațiile cadastrale oficiale pot invalida valoarea estimată în prezentul raport de evaluare. Valoarea din prezentul raport rămâne valabilă pentru proprietatea imobiliară identificată și descrisă în raport, în baza documentelor anexe.
2. Inspectia fizică: Evaluarea s-a bazat pe o inspecție vizuală a proprietății.Orice probleme ascunse sau vicii structurale neobservabile în timpul inspecției nu au fost luate în calcul.Inspectia vizuală a proprietății nu a inclus părți ascunse, care, prin natura lor, nu au fost accesibile pentru vizualizare.
3. Informații despre piață:Raportul de evaluare reflectă starea actuală a pieței imobiliare,la data evaluării, pe baza datelor colectate din surse publice și disponibile la momentul analizei, utilizate ca atare. Din această cauză, metoda pentru stabilirea valorii de piață și care poate să reflecte cel mai bine proprietatea imobiliară la data de referință 22.04.2026, a fost aleasă metoda comparațiilor directe, care folosită cu toate datele disponibile, poate să reflecte cel mai bine valoarea de piață a proprietății evaluate.

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

- Documentele furnizate de client: Extras CF nr.422557 Sacalaz -**Anexa nr.1**,
- Site-uri de specialitate: Sit-ul ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare și localizare imobil)
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET: Informațiile disponibile pe platformele imobiliare precum www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro, care ofera detalii despre proprietati similare.
- Publicatii de specialitate: Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025, Revista "Valoarea oriunde este ea".

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 prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

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 si de guvernanta. Factorii ESG.

În cadrul elaborării prezentei lucrări de evaluare a proprietății imobiliare compuse din teren liber în extravilanul localității Satchinez, 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.

1. Factorii de mediu. Nu au fost semnalate riscuri legate de poluare, utilizarea resurselor sau alte cerințe de mediu aplicabile, nu sunt necesare măsuri urgente de conformare.
2. Factorii sociali. Nu au fost identificați factori sociali care să afecteze negativ cererea sau percepția asupra proprietății imobiliare evaluate.
3. Factorii de guvernanta. Nu au fost identificate riscuri sau influențe legate de administrația locală, politicile fiscale sau transparența decizională care să aibă efecte asupra valorii estimate.

În lipsa unor constrângeri specifice, nu au fost aplicate ajustări, ca urmare a unor factori ESG individualizați.

Evaluatorul consideră că eventualele influențe ale factorilor ESG sunt deja reflectate în informațiile de piață utilizate, prin percepțiile participanților la piață, iar impactul acestor factori nu este distinct și cuantificabil în cazul prezentei proprietăți imobiliare.

2.(n) Tipul raportului.

Conform utilizării desemnate pentru evaluare, a complexității proprietății imobiliare subiect și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport narativ*, structurat pe 6 capitole principale, întocmit în conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 106-Documentare și Raportare.

Raportul include descrierea detaliată a termenilor de referință ai evaluării, a utilizării desemnate a acestuia, precum și a tuturor datelor, faptelor, analizelor și judecăților relevante care au stat la baza opiniei asupra valorii estimate.

De asemenea, raportul subliniază orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau condiții limitative care influențează în mod direct evaluarea, nefiind necesară nicio abatere sau excludere de la standardul menționat.

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.

- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru fectele juridice ce ar putea rezulta din utilizarea sau publicarea raportului prin ignorarea acestor restrictii.
- Pentru validitate, raportul va fi semnat olograf de catre evaluator si va purta stampila, in original.

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

Raportul de Evaluare a fost intocmit evaluator autorizat EPI, cu legitimatia nr.16475, Suteu Vasile Mircea, membru titular ANEVAR, responsabil cu intomirea raportului de evaluare care respecta standardele si legislatia aplicabila in domeniul evaluarii bunurilor.

- 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 - Abordari in evaluare
 - ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare;
 - ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ;
 - ✓ SEV 106 - Documentare si Raportare
 - ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
 - ✓ SEV 400 - Verificarea evaluarii;
 - ✓ SEV 430 – Evaluarea pentru raportarea financiara.

Daca pe parcursul evaluarii, evaluatorului ii devine clar ca termenii de referinta ai evaluarii nu vor conduce la o evaluare conforma cu SEV, acest fapt va fi comunicat in scris clientului.

Devieri de la standarde: Nu au fost identificate devieri de la standardele mentionate anterior.Raportul de evaluare a fost intocmit in stricta conformitate cu cerintele si procedurile stabilite de SEV.

Gradul de adecvare a Datelor de Intrare.

Raportul a fost realizat în conformitate cu reglementările standardelor de evaluare aplicabile și cu normele și metodologia de lucru recomandate. Datele și informațiile incluse sunt adecvate și suficiente pentru scopul evaluării, asigurând astfel un grad ridicat de acuratețe și conformitate, limitări fiind descrise în capitolele anterioare.

3.Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare

Controlul calitatii procesului de evaluare este o componenta obligatorie a activitatii evaluatorului.In acest sens, evaluatorul implementeaza politici interne care vizeaza promovarea unei culturi organizationale bazate pe caoitate, independenta profesionala si conformitate cu standardele aplicabile.

Astfel, prezentul raport de evaluare a fost supus unui proces interen de verificare a calitatii, in scolul reducerii riscurilor profesionale si asigurarii conformitatii cu standardele in vigoare.

Aceasta verificare are ca obiectiv confirmarea faptului ca evaluarea a fost realizata in mod obiectiv, transparent, nepartinitor si in concordanta cu cerintele profesionale si etice aplicabile.

Procesul de verificare interna consta in :

1. Analiza rationamentelor aplicate, din perspectiva caracterului rezonabil si a lipsei de subiectivism in estimarea valorii;
2. Lectura completa a raportului de evaluare, inclusiv a anexelor, inainte de operatiunea de printare a documentului, cat si dupa ce documentul a fost editat fizic pe suportul de hartie.
3. Revizuirea dosarului de lucru si a documentelor suport utilizate in procesul de fundamentare a deciziilor.
4. Evaluarea coerentei concluziilor raportului si a adecvarii acestora scopului misiunii asumate in raport.
5. Documentarea tuturor actiunilor de verificare efectuate.

Avand in vedere utilizarea desemnata, utilizatorul desemnat, caracteristicile activului evaluat si complexitatea redusa a misiunii, se concluzioneaza ca nivelul riscului de evaluare este adecvat, iar procedurile aplicate sunt suficiente pentru a garanta calitatea si credibilitatea valorii estimate.

4. Prezentarea datelor

4.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.

Proprietatea evaluata, teren liber in intravilanul localitatii Beregsau Mare, com. Sacalaz este amplasata intr-o zona noua, reglementata prin PUZ, in partea de est a localitatii, adiacent la drumul judetean 59A, Timisoara-Jimbolia.

4.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietari si acte

Imobilul este detinut de catre Comuna Sacalaz

Dreptul de proprietate este intabulat, dupa cum urmeaza:

- Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin conventie cota de 1/1

Dreptul de proprietate evaluat : absolut /integral

Sarcini: [NU]. Proprietatea imobiliara evaluata este libera de sarcini.

Amplasament, acces.

4.3.Descrierea terenului

Terenul evaluat este un teren liber, intravilan, su suprafata de 533 mp.

4.4.Date privind impozitele și taxele

- Impozitul anual pe proprietate se calculează conform Codului Fiscal în vigoare.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

- Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți.
- Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.
- Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători.
- 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.

În 2024, piața terenurilor din România s-a menținut stabilă, cu un volum total de tranzacții estimat la aproximativ 450 milioane EUR, similar cu cel din 2023, în ciuda contextului economic și politic incert. Activitatea a fost influențată negativ de blocaje administrative, dobânzi ridicate și inflație, dar investitorii locali s-au arătat mai activi decât cei internaționali, orientându-se în special către sectorul rezidențial.

Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și-au păstrat valoarea, în timp ce cele fără acte complete au suferit scăderi de preț de până la 30–40%. Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat 80% din volumul total al tranzacțiilor, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% din acestea. Alte orașe vizate de investitori au fost Timișoara, Brașov și Constanța.

O parte din terenurile mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost redirectionate către investiții în energie regenerabilă sau logistică, pe fondul prețurilor mai accesibile.

Prețuri estimative pe categorii și zone:

Rezidențial – București:

- Zone centrale: 500–1.000 EUR/mp
- Zone periferice: 200–500 EUR/mp

Retail:

- Centrale: 500–800 EUR/mp
- Periferice: 200–500 EUR/mp

Industrial:

- Zone secundare: 20–30 EUR/mp
- Zone industriale principale: 40–50 EUR/mp

Terenuri agricole

Prețurile terenurilor agricole au continuat să crească în 2025, în ciuda condițiilor dificile din agricultură. Conform INS, un hectar s-a vândut în medie cu 8.414 EUR, în creștere cu aproape 5% față de anul anterior. Cele mai scumpe terenuri sunt în regiunea București–Ilfov (peste 12.000 EUR/ha), iar cele mai accesibile în Nord-Estul țării (circa 7.000 EUR/ha), în funcție de fertilitate, acces și apropiere de zone irigabile.

Perspective pentru 2026

Evoluția pieței va depinde de stabilitatea politică și a cursului valutar. Se așteaptă finalizarea unor tranzacții amânate în primul semestru, iar investitorii care își asumă riscuri în acest context ar putea obține câștiguri importante pe termen lung.

Definirea pieței

- În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților terenurilor intravilane, cu categoria de folosință curți construcții.
- Aria de piață delimitată: UAT Sacalaz

Piața terenurilor specifică.

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, pentru zona în care se afla proprietatea subiect, s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: forma terenului, calitatea solului, poziționarea față de punctele cardinale, amplasarea față de calea de acces.

4.2. Analiza ofertei (ofertă competitivă).

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.
- Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin interogarea ofertelor de vânzare disponibile pe site-urile de specialitate imobiliare.

Fisa comparabilelor utilizate

Nr crt	Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafața teren (mp)	533	621	1.300	2.098
	Pret oferta		29.990	45.000 euro	52.450 euro
	Pret unitar (euro/mp)		48,29 e/mp	34,62 e/mp	25 e/mp
		CF 422557	Intravilan Beregsau Mare	Intravilan Beregsau Mare	Intravilan Beregsau Mare
1	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
2	Condiții financiare	normale	normale	normale	normale
3	Condiții vânzare	independente	independente	independente	independente
4	Cheltuieli după cumpărare	nu	nu	nu	nu
5	Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
	Localizare	CF 422557	Beregsau Mare	Beregsau Mare	Beregsau Mare
	Zona	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
6					
	Suprafața (Ha)	533	621	1300	2098
	Acces	Drum asfalt	Drum asfalt	Drum asfalt	Drum asfalt
	Deschidere (m)	13,32	25	17	

	Topografie/relief	plana	plana	plana	plana
	Forma	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
	Alte caracteristici				
	Utilitati disponibile	Da, fara gaz	similar	Similar	similar
7	Caracteristici juridice				
	Utilizare/zonare	Intravilan/cc	Vatra veche a satului	Vatra veche a satului	Vatra veche a satului
9	Contact/tel				
10	Link internet				
	MIN	25 e/mp			
	MAX	48 e/mp			
	MEDIAN	34 e/mp			

4.3.Echilibrul pietei

În prezent se menține un dezechilibru între cerere si ofertă, în favoarea cumpărătorului.

Activitatea pieței imobiliare fiind ciclică este caracterizată prin perioade de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă si mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. permisă legal
2. posibilă fizic
3. fezabilă financiar
4. maximum productivă

Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează și valoarea de piață și este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare a terenului.

5.1.Cea mai bună uilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

În cazul proprietății imobiliare evaluate în acest raport, cea mai buna utilizare a terenului , dat fiind configuratia terenului, forma lui si amplasamentul in zona, este utilizarea actuala, ca teren pentru dezvoltari rezidentiale, intr-o zona reglementata prin PUZ pentru locuinte.

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una din componentele acesteia(teren sau construcții).GEV 630

6.1.Abordarea prin piață

GEV 630

- Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
- Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.
- Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Etapale parcurse în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- **Cercetarea pieței** pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții sau oferte de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- **Verificarea informațiilor** obținute și a obiectivității tranzacțiilor și ofertelor;
- **Selectarea unor criterii de comparație relevante** și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare/ofertă a fiecărei proprietăți comparabile;
- **Analiza rezultatelor** și selectarea unei indicații asupra valorii sau a unui interval de valori;

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea:

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- condițiile de piață
- localizarea
- caracteristicile fizice
- caracteristicile economice
- utilizarea
- componente non-imobiliare ale valorii.

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 și mai puține ajustări.

Metodele recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) metodele cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistică
- analiza costurilor

b) metodele calitative

- analiza comparațiilor relative
- analiza tendințelor
- analiza clasamentului
- interviuri

În cadrul acestui raport de evaluare s-a folosit metoda cantitativă în cadrul căreia s-a utilizat analiza pe perechi de date.

Dintre comparabilele analizate, au fost selectate trei comparabile pentru stabilirea grilei de calcul:

C1 : Teren intravilan in Beregsau Mare, suprafata 621 mp, pret oferta 29.990 euro, front stradal 25m

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The browser's address bar shows the URL: `imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-beregsau-mare-621mp-258723709`. A notification bar at the top indicates "Google Chrome isn't your default browser" with a button to "Set as default".

The website's header is red with the logo "imobiliare.ro" and navigation links like "Găsiți imobiliar". Below the header, a breadcrumb trail reads: `Vânzare > Terenuri/constructii > Județul Timiș > Beregsau Mare > COMISION 0% Teren intravilan constructii, Beregsau Mare - zona centrala`.

The main content area features a large aerial photograph of a plot of land outlined in red. Overlaid on the image is a large red "F" logo and the word "FOXFORT" in white. A red banner at the top of the image says "% Comision 0% cumprător" and "COMISION 0%". A "Salvează" button is in the top right corner of the image.

To the right of the image, the listing details are shown:

- Price: **29.990 €** (with a note "AB 29 €/mp")
- Agent: **Ovidiu Petol**, Consultant imobiliar, FOXFORT PRO
- Phone number: **0373760383** (0374069727)
- A button: "Trimite mesaj"
- A section "Trimite linkul unui prieten pe:" with icons for WhatsApp, Facebook, Messenger, and Email.
- A button: "Raportează anunț"

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

Google Chrome isn't your default browser

imobiliare.ro Serviciu de găsit imobiliare

Adaugă favorit | Conținut | Intră în cont

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

Beregsau Mare, Județul Timiș - [Vezi hartă](#)

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%, CUT 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: 03.06.2025

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

Containere de locuit

Containere pe structură zincată Loran rapide

Profesioniști

www.containers.ro

TeaBilare.ro

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

12 aprilie - 10 iunie 2025

500 RON

C2: Teren intravilan situat in Beregsau Mare, suprafata teren 1300mp, pret oferta 45.000 euro, front stradal 17m.

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

imobiliare.ro 25 ani Sitoul de găsiri imobiliare [Ajută-ne](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

[Vanzare](#) [Terenuri construite](#) [Județul Timiș](#) [Beregsău Mare](#) [Teren 1300 mp, Beregsău Mare](#)

Teren 1300 mp, Beregsău Mare

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

36.62 €/mp
45.000 €
 Rate de la 1.609 RON/lună [Simulează credit](#)



[Salvează](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Eugenia Oancea
 Real Estate Consultant
 Timișoara
PROPERTY LAB

0744549059
 0374484484

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

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

imobiliare.ro 25 ani Sitoul de găsiri imobiliare [Ajută-ne](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

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

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

10 a prize - 10 iulie 2025
500 RON
[Accesază oferta](#)

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: X5113000 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](#)

C3 : Teren intravilan situat in Beregsau Mare, suprafata 2098mp, pret oferta 52.450 euro, front stradal 23m.



Google Chrome isn't your default browser

Set as default

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



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

Teren de vânzare direct de la proprietar

25 EUR negociabil

9 Tunc, Beregsau Mare Vezi pe hartă

Valabil din 6/10/2025 6:00:27 PM



Telefon validat



Violeta Liliana Gaspar

Vezi toate anunțurile

0771580497

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

% Adaugă fișier ?



Google Chrome isn't your default browser

Set as default

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

% Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

2008 mp cu front stradal de 23ml în vatra satului cu posibilitate de racordare la utilități. Prețul este negociabil!!!

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 103

Raportează

Type here to search

Sabina Caracul

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ (TEREN intravilan)				
Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		A	B	C
Identificare	Beregsau Mare CF 422557	Beregsau Mare	Beregsau Mare	Beregsau Mare
Data	22.04.2025	similar	similar	similar
Suprafața	533	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.			
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%	-9%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-4,3	-2,8	0,0
Suprafață (mp)	533	621	1.300	2.098
Ajustare (EURO/mp)		-4,3	3,40	4,7
Ajustare (%)		-10%	10%	21%
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%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		0	0,0	-2,3
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Categoria de folosință(Zonarea)	intravilan	intravilan/CC	Intravilan/CC	similar
Ajustare (EURO/mp)		-6,5	-3,1	0,0
Ajustare (%)		-15%	-10%	0%
Motivare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-15,1	-2,4	2,5
Pret ajustat (EURO)		28,1	28,2	25,0
Ajustare totală netă (EURO)		-15,1	-2	2
Ajustare totală netă (%)		-35%	-8%	11%
Ajustare totală brută (EURO)		15,1	9,2	7,0
Ajustare totală brută (%)		35%	30%	31%
Număr ajustări		3	3	3
VALOARE ESTIMATA (EURO)	13.325 €			
* cea mai mică corecție totală brută s-a a efectuat pentru comparabila:				C3

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 de piață a proprietății imobiliare teren liber descris prin CF 422557 Sacalaz , situat pe str.Carului Nr.17, Beregsau Mare, s-a aplicat o singura abordare in evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025 :**abordarea prin piata, metoda comparatiilor directe.**

Valorile obținute sunt:

Nr.crt.	Abordare	Valoare(Euro)	Valoare(Lei)
1.	Abordarea prin piata	13.325	67.942

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală asupra valorii proprietății subiect.In cadrul abordarii prin piata, valoarea proprietatii imobiliare tip teren liber in intravilanul localitatii Beregsau Mare, com.Sacalaz este 67.942 lei sau echivalent 13.325 euro la cursul BNR la data evaluarii.

7.2. Concluzia asupra valorii

Analizând valorile obținute prin metoda comparatiei de piata, evaluatorul recomandă ca valoare estimată finală:

$V_{proprietate} = 13.325 \text{ euro echivalent } 67.942 \text{ lei}$

Valorile indicate nu contin TVA

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



8.ANEXE

Anexa 1: Extrase de Carte Funciara

Anexa 2:Fotografii proprietatea analizata.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 422557 Sacalaz

Nr. cerere 110973
Ziua 14
Luna 04
Anul 2026

Cod verificare
100204201155



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Beregsau Mare, Str CARULUI, Nr. 17

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	422557	533	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 403433;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59256 / 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 422557 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 11999.	A1
Act Administrativ nr. 0, din 01/01/2008 emis de Consiliul Local Sacalaz (Act Dezmembrare, anterior L. 18/1991 cu nr. 7681/2006);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HCL 70/2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) COMUNA SACALAZ, în administrarea Consiliului Local Sacalaz	A1
Act Administrativ nr. 0, din 01/01/2017 emis de Consiliul Local Sacalaz ((dezmembrare în baza HCL 70/2007 anterior reconstituire L.18/1991 nr.7681/2006));		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2 1) COMUNA SACALAZ, în administrarea Consiliului Local Sacalaz	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

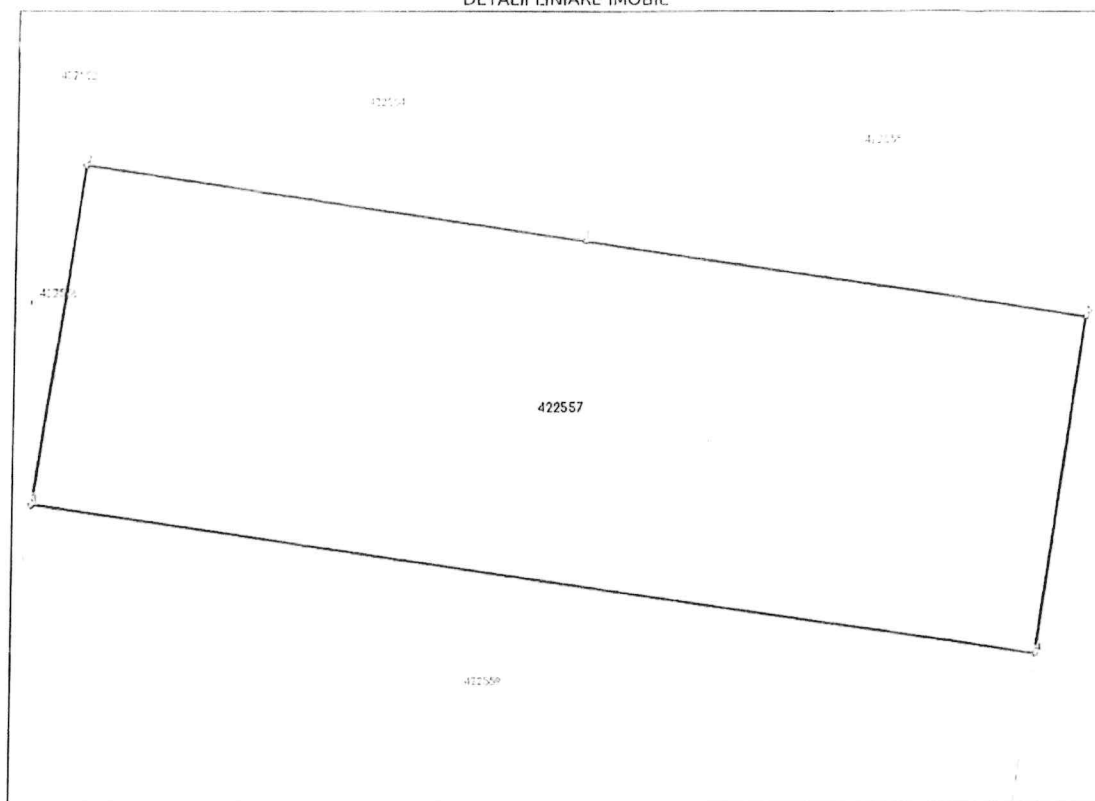
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
422557	533	imobil înscris în CF sporadic 403433;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	533	-	-	-	TEREN INTRAVILAN 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	192.103,896 481.194,531	2	192.084,11 481.197,45	20.0
2	192.084,11 481.197,45	3	192.082,165 481.184,268	13.325
3	192.082,165 481.184,268	4	192.121,736 481.178,429	40.0
4	192.121,736 481.178,429	5	192.123,682 481.191,612	13.326

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	192.123,682 481.191,612	1	192.103,896 481.194,531	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.

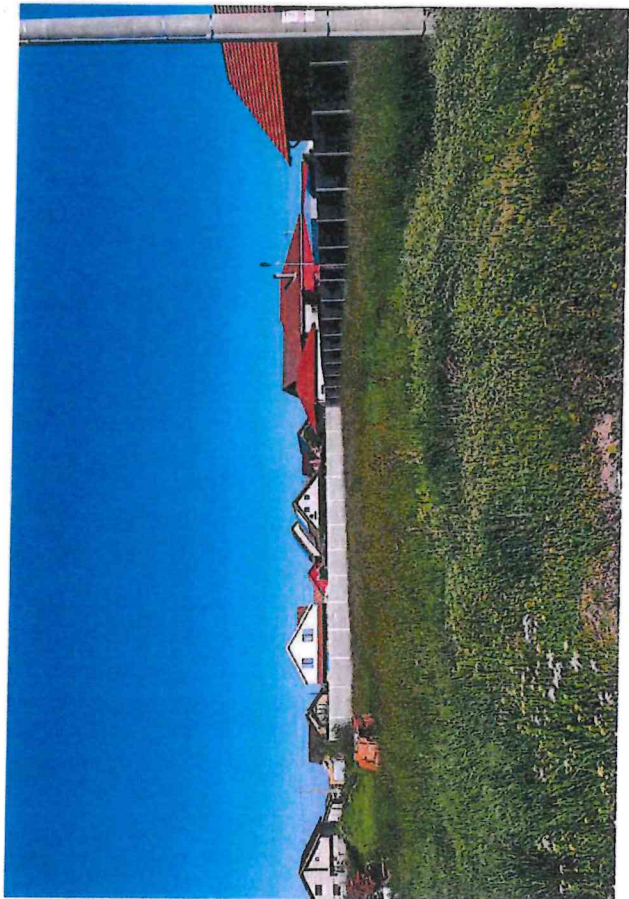
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

14/04/2026, 15:12

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>



UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL
CĂTRE

Comisia I

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 I:

Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport Proiect de hotărâre nr. <u>38 / 23.09.2026</u>	Inițiator Dumitru BOBOI	Transmis de către secretarul general
---	--------------------------------	---

Vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei I:

Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
Proiect de hotărâre nr. ____ / ____	AVIZ NR. ____	☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA ☐ 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

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.

Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport Proiect de hotărâre nr. <i>28 / 23.04.2026</i>	Inițiator Dumitru BOBOI	Transmis de către secretarul general
--	----------------------------	---

Vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 2:

Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
Proiect de hotărâre nr. ____ / ____	AVIZ NR. ____	☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA ☐ 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

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

Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport Proiect de hotărâre nr. <u>38 / 13.04.2020</u>	Inițiator Dumitru BOBOI	Transmis de către secretarul general
---	----------------------------	---

Vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 3:

Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
Proiect de hotărâre nr. ____ / ____	AVIZ NR. ____	☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,