ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
Nr. 4323 / 18.11. **2025**

AVIZ DE LEGALITATE

Pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale

Subsemnata Vatcu Celia Nicoleta, Secretar General al comunei Padureni,

In vederea respectarii prevederilor art.243 alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare si avind in vedere proiectul de hotarare nr.4/88/17.11.2025 a d-lui Ignuta Dorin, primarul comunei Padureni, prin care propune emiterea unei hotarari de consiliu privind aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale, fac urmatoarele precizari:

Domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile şi imobile, altele decât cele prevăzute în domeniul public acesta fiind supus dispoziţiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede fel.

Comuna are calitatea de concedent pentru bunurile proprietatea publică şi/sau privată a UAT, fiind reprezentata în acest sens de Consiliul Local.

Bunurile proprietate privată pot fi concesionate de către UAT în baza unui contract de concesiune, care se încheie în formă scrisa.

In conformitate cu prevederile art.312 alin(1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica.

Iniţiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care se aprobă de către concedent, prin hotărârea Consiliului Local.

Stabilirea redevenţei minime s-a efectuat prin evaluator autorizat ANEVAR Mita Dan.

Valoarea redeventei minime este de 13.526 lei/an fara TVA, respectiv 1.127,17 lei/luna fara TVA. Redevenţa obţinută prin concesionare se constituie venit la bugetul local.

Potrivit art. 13 alin.(1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările şi completările ulterioare, " Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica"

Potrivit art.129 alin.(6) lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si mpletarile ulterioare, ***"In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local:..... hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii;"***

Potrivit art.309 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, " ***Concesionarea se aproba, pe baza studiului de oportunitate prevazut la alin. (5), prin hotarare a Guvernului, a consiliului local, judetean sau a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz."***

Avind in vedere prevederile legale expuse in prezentul raport, apreciez ca proiectul de hotarare **pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale** indeplineste conditiile de legalitate pentru a fi supus dezbaterii si aprobarii plenului Consiliului Local Padureni.

SECRETAR GENERAL UAT
Vatcu Celia Nicoleta

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
CONSILIUL LOCAL

Avizat,
SECRETAR GENERAL
Vatcu Celia Nicoleta

PROIECT DE HOTARIRE
Nr.4/88/17.11.2025

Pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale

Consiliul Local Padureni;

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare nr.4299/17.11.2025 si proiectul de hotarare 4/88/17.11.2025 initiate de dl. Ignuta Dorin, primarul comunei Padureni, pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale
- Avizul de legalitate nr._____/_____2025 al secretarului general al comunei Padureni cu privire la aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale
- raportul de specialitate nr._____/_____ 2025 al d-rei Zahariciuc Nicoleta Lavinia,contabil, referitor la aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale
- Avizele cu caracter consultativ ale tuturor comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Padureni

In conformitate cu:

- prevederile art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale,cu modificarile si completarile ulterioare,
- prevederile art.13, alin.(1), art.17, art.21, din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art.129 alin.(6) lit.b), art.354, art.355, art.362 (1), art.297alin.(1) lit.b), art.302,art.303 alin.(5) , art.310-314, art.316-331 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.7 alin. (13) din Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare

In temeiul prevederilor art. 139 alin (1) coroborat cu cele ale art.196 alin.(1) lit.a) din din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ,cu _____pentru, _____abtineri si _____impotriva,

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba Studiul de oportunitate întocmit în vederea concesionării, prin licitatie publica,organizata in conditiile legii, a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale, conform **Anexei 1** ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Se insuseste Rapoartul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR Mita Dan, nr. legitimatie 18788, privind stabilirea redeventei, conform **Anexa 2** care face parte integranta din prezenta hotarare,

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică:
- Institutiei Prefectului Judetului Timis;
- Primarului comunei Padureni;
- Compartimentului financiar-contabil al Primariei comunei Padureni
- Cetatenilor comunei-prin afisaj.

Initiator proiect:
PRIMAR
Ignuta Dorin

Anexa 1 la HCL nr._____/_____2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATE GENERALE

Capitolul I Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Capitolul II Motive de ordin economic, financiar si social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Capitolul III Nivelul minim al redeventei

Capitolul IV Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii

Capitolul V Durata estimata a concesiunii

Capitolul VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII Avize obligatorii

Capitolul I Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii il reprezinta terenul in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni, nr.top 403129, situat in intravilanul localitatii Pădureni, judetul Timis, in zona periferica a localitatii denumita popular "Tiglarie" si are categoria de folosinta curtii-constructii.
Terenul face parte din domeniul privat al comunei Pădureni, jud. Timis fiind zona pentru institutii si servicii, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 60/16.07.2020 a Consiliului Local al comunei Pădureni
Aceasta parcela de teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, depusa in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.
Acest proiect valorifica suprafata de 10.000 mp in beneficiul dezvoltarii durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investitori, in vederea crearii de noi locuri de munca si a atrage venituri suplimentare la bugetul local.
Intrucat aceasta parcela este, in prezent, neutilizata in vederea promovarii de investitii este oportun ca acest teren sa fie valorificat prin concesionarea lui.
Vecinatatile proprietatii sunt construcții industriale si servicii.
Terenul este plat, parțial împrejmuit cu gard, cu front stradal de aproximativ 37 ml, accesul se realizeaza din DN 59
Utilități: electricitate, nu exista retea de apa si canalizare, gaz.

Capitolul II
Motive de ordin economic, financiar si social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Pădureni cat si al viitorului concesionar.
Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului si anume aspecte de ordin economic, financiar si social.
Din punctual de vedere economic si social, realizarea obiectivului ar duce la crearea unor noi locuri de munca permanente, atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale, pentru o dezvoltare durabila . Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea redeventei aferente terenului concesionat si venituri ale comunitatii locale din TVA incasat de la bugetul de stat.
Mai mult viitorul concesionarul va acoperi in intregime costurile ridicate de intretinerea si curatarea terenului si va suporta pe toata durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezinta sarcina fiscala a concesionarului, in conditii similar impozitului pe teren, conform Codului fiscal.
Motivatia pentru componenta de mediu – concesionarul va avea obligatia prin contractual de concesiune sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu astfel incat impactul de mediu sa fie la limita minima.

Capitolul III
Nivelul minim al redeventei

Valoarea imobilului rezultat in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor din art. 17 din legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in maxim 25 de ani.
Valoarea de piata a imobilului conform raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat, membru ANEVAR, Mita Dan, este de 67.200 euro , respectiv 338.150 lei pentru intreaga suprafata de 10.000 mp.
Valoarea redeventei minime pentru intraga suprafata este de 13.526 lei/an fara TVA, respectiv 1127,17 lei/luna fara TVA.
Valoarea finala a redeventei va fi stabilita in urma licitatiei publice ce urmeaza sa fie organizata de catre autoritatea publica locala
Redeventa achita trimestrial pe toata perioada contractului de concesiune.

Capitolul IV
Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii

In conformitate cu prevederile art.312 alin(1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica.
Pot participa la licitatie toate persoanele fizice si juridice interesate, romane sau straine care se incadreaza in conditiile impuse in caietul de sarcini care urmeaza sa fie elaborate si supus aprobarii Consiliului Local Pădureni.
Caietul de sarcini va cuprinde : instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare, instructiuni privind modul de elaborare si prezentare al ofertelor, informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicabile pentru stabilirea ofertei castigatoare, caile de atac si inforamtiile referitoare la clauzele contractuale obligatorii.De-asemenea se va mai adauga modelul de contract.

Capitolul V
Durata estimata a concesiunii
Fata de investitiile ce vor urma sa fie efectuate, durata propusa a concesiunii este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin act aditional, cu acordul de vointa al partilor.
Subconcesionarea este interzisa.

Capitolul VI
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Organizarea licitatiei deschise - trimestrul I, 2026
in cazul in care nu se va depune numarul necesar de oferte valabile la prima licitatie, se va organiza o noua licitatie - trimestrul II 2026
incheierea contractului de concesiune: dupa implinirea unui tennen de 20 de zile calendarislice de la data comunicarii rezultatului licitatiei.
Detalii privitoare la organizarea licitatiei si exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin caietul de sarcini si contractul de concesiune.

Capitolul VII Avize obligatorii

Conform art. 308 alin 4 din OUG 57/2019 privind codul administrativ sunt necesare urmatoarele avize:
g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, in cazul in care obiectul concesiunii il constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, in cazul in care aria naturala protejata nu are structura de administrare/custode:-nu este cazul

Concluzii
Avand in vedere analiza efectuata in prezentul studiu de oportunitate asupra situatiei actuale a imobilului, precum si obiectivele strategice de dezvoltare ale comunei Pădureni, este evident faptul ca altenativa concesionarii reprezinta solutia optima pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Anexa 2.

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ
Teren intravilan

SITUAT ÎN
com. Pădureni, jud. Timiș, nr.cad. 403129

PROPRIETAR: COMUNA PĂDURENI
BENEFICIAR: COMUNA PĂDURENI



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (FARA TVA)
338.150 LEI, ECHIVALENT 67.200 EURO

Prețul concesiunii / redevenței calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este: **13.526 LEI/an**

Iunie 2025

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis, proprietar: Comuna Pădureni, vă comunic următoarele:

- *Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform Contractului de prestari servicii agreat.*
- *Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis.*
- *Tipul evaluarii: valoarea de piata*
- *Scopul evaluarii: consilierea proprietarului în vederea concesionarii terenului.*
- *Dreptul evaluat: integral/absolut, neinfluentat de sarcinile existente in favoarea creditorilor*
- *Inspectia a avut loc la data de 13.06.2025.*
- *La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*
- *Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Mita Dan – Legitimatia 18.788.*

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la:

338.150 LEI echivalent a 67.200 EURO

Prețul concesiunii / redevenței calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este:

13.526 LEI/an

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea și competența evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a destinatarului raportului
I.3 Scopul evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformității evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea terenurilor
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Abordări in evaluare
IV.2.3.1 Abordarea prin piața

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Mita Dan
Parafa nr. 18.788 – valabila 2025

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare
Date de identificare ale evaluatorului:
Sediul: Timisoara, str. Cugir, jud. Timis
Telefon: 0723.877.483
E-mail: mitahdan@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, ANEVAR.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Subsemnatul Mita Dan - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2017, avand specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează – **Comunei Pădureni, în calitate de client, destinatar sau utilizator desemnat.**
Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării
Scopul prezentului raport de evaluare este **consilierea proprietarului în vederea concesionarii terenului.**.

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis, proprietar: Comuna Pădureni.

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii – Valoarea de piață.
Valoarea de piața este suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere". *Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale Valorii.*

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **13.06.2025.**
Data inspecției: 13.06.2025.

I.7 Moneda raportului
Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, documente care atesta drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, autorizatie de construire, procesul verbal de receptie la finalizarea lucrarilor, schita/releveul imobilului, documentele puse la dispozitie vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

I.9 Natura şi sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
Extrasul de Carte Funciara nr. 403129.

Alte informații consultate:
- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referința al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile extrase din documentele puse la dispozitie de către beneficiar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație şi nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoştință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței şi a altor informații de care acesta nu avea cunoştință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoştință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații şi a eventualelor lor consecințe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale

- Nu sunt.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ANEVAR - SEV, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare şi conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant si in format letric in doua exemplare, unul pentru client si unul pentru destinatar.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis, proprietar: Comuna Pădureni.

Proprietar – persoana juridica: COMUNA PĂDURENI
Beneficiar – persoana juridica: COMUNA PĂDURENI

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate, dreptul de folosinta.
- Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii CF-ului mentionat.
- Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului extrasul de carte funciara.

Proprietatea nu este grevata de sarcini – conform declaratiilor reprezentantului societatii.

Proprietatea a fost evaluata sub premiza "Libera de sarcini".

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulație în apropriere:

- Auto: Drum european DE70 (drum principal)
- Calitatea rețelelor de transport: drum asfaltat, cu acees din strada principală (DE 70), doua sensuri de mers.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferica
- Zona agro-industrială
- În zonă se află
- Unități comerciale în apropiere: nu
- Unități de învățământ: nu
- Unități medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de bănci: nu
- Parcuri: nu

Concluzie:
Proprietatea evaluata este situata in zona periferica a Com. Pădureni. Zona este agro-industrială.
Amplasare favorabilă cu acces rapid la mijloacele de transport in comun si principalele artere de circulatie in zona.
Dotări şi rețele edilitare satisfacatoare – retea de electricitate, apa-canal in apropiere.
Poluare cu noxe auto: mediu; trafic moderat (proprietatea se afla in planul principal fata de arterele principale de circulatie in zona).
Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Accesul se realizeaza direct din DE 70 (imobil traversat de limita unitatilor administrativ-teritoriale Padureni si Jebel).

Tip drum acces: drum asfaltat

Utilități:

- Rețea de energie electrică - da
- Rețea de gaze - nu
- Rețea de apă - da
- Rețea de canalizare - da
- Rețea de incalzire – nu
- Fosa septica - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Centrala termica proprie – nu
- Rețea urbana de telefonie, cablu şi internet – nu
- Fara utilitati – nu este cazul

II.4 Descrierea terenului:

Teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp

Proprietatea evaluată se compune din:

- Teren intravilan in suprafata de 10.000 mp.
- Situatia actuala a spatiului: teren liber de constructii
- Inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129.

II.5 Date privind impozitele si taxele

NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

NU SUNT.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața si măsura in care aceştia sunt afectați de factori endogeni si exogeni ai proprietății.

In funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul si vârsta participanților la piața pe de o parte si tipul, amplasarea si restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței si dezagregare a proprietății.

Zona analizata este agro-industrială.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **mixte**.

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază insa in funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile irației de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanților la piața de a nu mai face tranzacții pana la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

Mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este in creştere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbana şi aparține unei zone periferice de tip agricol-industrial.

Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare), acestea sunt situate in intervalul 5-20 Euro/mp, in functie de suprafata si localizare.

Analiza cererii
Moderata, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieţei. Tendinţe
Pe piaţa proprietăţilor similare celei evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Tendinte: o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii
Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante:
- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea ofertei;

REZULTA: posibilitatea stagnării preturilor si chiriilor. Vandabilitatea curenta a proprietăţii se situează, în opinia noastră, uşor la nivelul pieţei, fără o diferenţiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menţinerii acesteia în viitor este medie.

IV.Abordarea în evaluare si rationamentul

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piata aşa cum a fost ea definita mai sus.
Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia imobilului;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparaţieişi metoda costurilor.
Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.
Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preţuri se cunosc.
Abordarea prin cost oferă o indicaţie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:
- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:
- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii şi de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:
- este permisibilă legal;
- îndeplineşte condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.
Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare şi testul productivității maxime.
Proprietatea evaluata este un teren intravilan liber, situat in Com. Pădureni.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea **agro-industrială**; această utilizare întruneşte cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3Abordări in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a proprietatii. Aceasta abordare considera ca preturileproprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața (vezi grila datelor de piata din anexe).
Aceasta metoda a fost aplicata ținând seama de tipul bunului evaluat si de adecvarea aplicării metodei in acest caz.

In concluzie, valoarea de piata a terenurilor, rezultata prin abordarea prin comparații de piața, **vezi Anexa nr. 3**, este:

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATILOR ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**13.526,00 Lei / an** **1.127,17 Lei / lună**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru imobilul evaluat, situat în Com. Pădureni, jud. Timis, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform documentelor anexate in copie la prezentul raport, este urmatoarea:

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATILOR ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**13.526,00 Lei / an** **1.127,17 Lei / lună**
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriilor pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

ABORDAREA PRIN PIATA:
Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.
Precizia.Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.
Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Riscul creditării. Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata şomajului, scăderea veniturilor populaţiei şi firmelor, precum şi de creşterea impozitelor şi taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacţii, cat şi a preţurilor de tranzacţionare.
Riscul de valorificare. Caracteristica de piaţă mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăţi. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanţiei derivă din continuarea posibilă a actualei evoluţii descendente a pieţei imobiliare a spatiilor industriale.
Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare", contribuind la situarea pieţei specifice a proprietăţii în poziţia de piaţă a cumpărătorilor, concluzie susţinută şi prin prezentarea aspectelor legate de cerere şi ofertă de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la:

338.150 LEI echivalent a 67.200 EURO

Preţul concesiunii / redevenţei calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, este:

13.526 LEI/an

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

ANEXE:

ANEXA nr. 1: Documentatie
ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata
ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA nr. 1: Documentatie

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 403129
COPIE

Carte Funciară Nr. 403129 Padureni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	403129	10.000	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 400604; Imobil traversat de limita unitatilor administrativ-teritoriale PADURENI SI JEBEL

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28904 / 16/11/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Padureni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 403129 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 100224.	A1
Act Normativ nr. 1230/1960, din 28/03/2014 (LEGE):		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEnationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **COMUNA PADURENI**, CIF:16414785, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400330/Padureni, inscrisa prin incheierea nr. 583 din 11/04/2000.	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 403129 Comuna/Oraș/Municipiu: Padureni

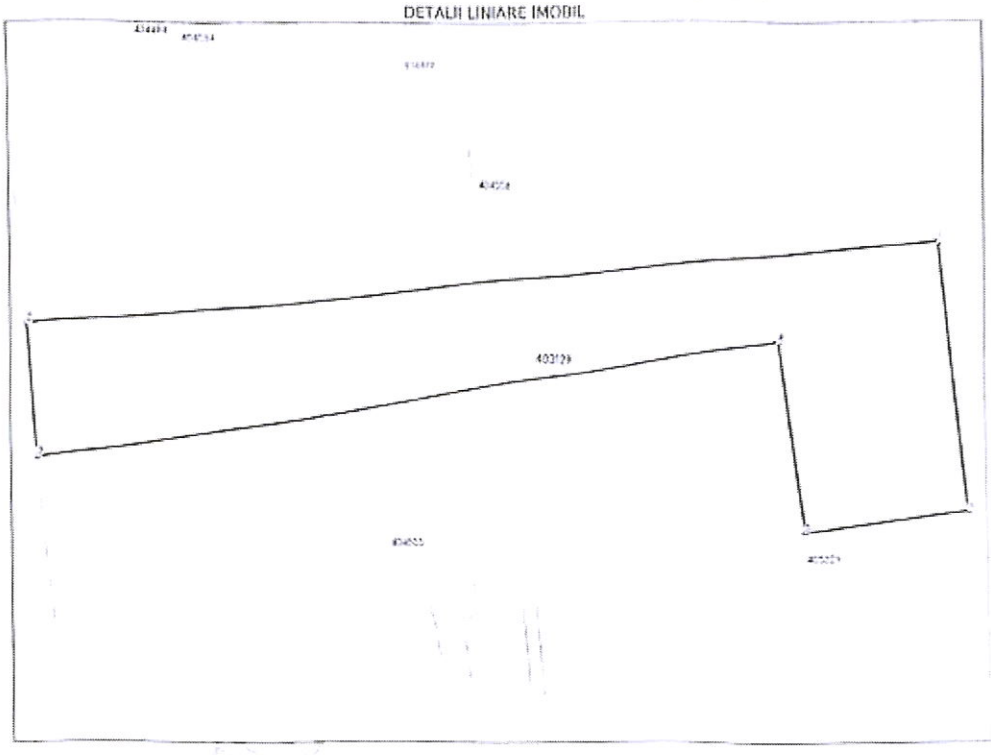
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403129	10.000	imobil inscris in CF sporadic 400604; imobil traversat de limita unitatilor administrativ-teritoriale PADURENI SI JEBEL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vlan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	10.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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

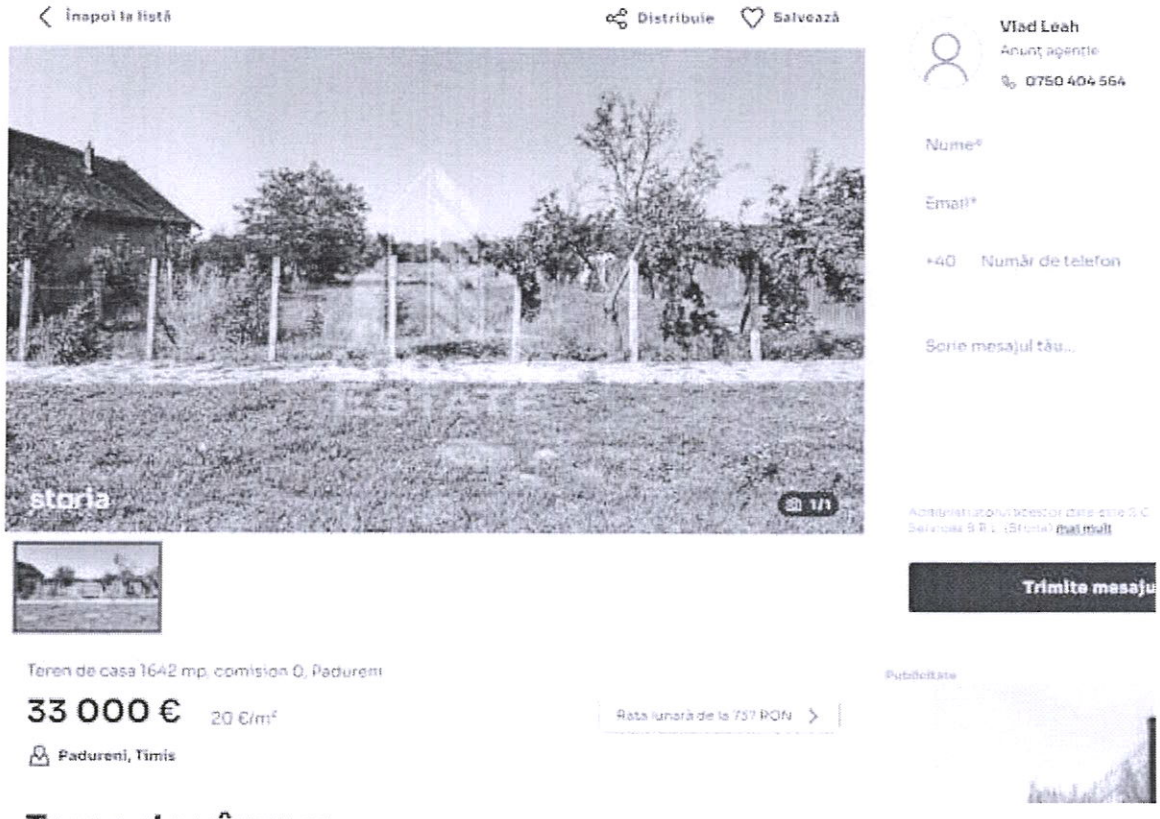
Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	204.164,267 459.950,08	2	203.906,666 459.925,621	258.76
2	203.906,666 459.925,621	3	203.909,348 459.888,815	36.904
3	203.909,348 459.888,815	4	204.119,152 459.922,054	212.421
4	204.119,152 459.922,054	5	204.126,211 459.869,136	53.407

Carte Funciară Nr. 403129 Comuna/Oraș/Municipiu: Padureni

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment ** (m)
5	204.126,211 459.869,116	6	204.172,048 459.875,02	46.216
6	204.172,048 459.875,02	1	204.164,267 459.950,08	75.462

** 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.

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile terenurilor pe segmentul de piață al proprietății



Teren de vânzare

1642m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	1.642 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare

Descriere

Apostu Estate va propune spre vanzare in exclusivitate, comision 0% pentru cumparator, un teren de casa generos, la 3 minute de centrul satului Padureni.
Front stradal 18 mp.
Suprafata teren: 1642 mp
Forma teren: dreptunghiular
Terenul se afla la strada principala asfaltata.
Utilitati: apa, curent, canalizare.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-casa-1642-mp-comision-0-padureni-IDAVLd.html?_gl=1*13mynr0*_gcl_au*MTIxNDkzNjMyMy4xNzIxMjEyMDg0*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTk2OTEyNC42NS4wLjE3MjU5NjkxMjQuMC4wLjA.





Emanuel Hategan
Anunț agenție
0375 760 384

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informaț

Sunt interesat(ă) de acest teren d
vânzare și aș vrea să fac o vizionar
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

COMISION 0% Teren intravilan 1483 mp la asfalt - Jebel

26 500 € 18 €/m²

Rata lunară de la 592 RON

Jebel, Jebel, Timis

Teren de vânzare

1483m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	1.483 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	✓ asfaltat ✓ pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate

Descriere

Teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Jebel.

FOXFORT propune teren intravilan cu suprafata de 1483 mp, situat intr-o zona linistita, cu un front stradal de 18 metri liniari la asfalt. Pe teren se afla o constructie veche, care poate fi fie demolata, fie renovata, in functie de preferintele noului proprietar.
Utilitati: curent electric, put.

Terenul este ideal pentru dezvoltarea unui proiect rezidential sau investitional, avand acces facil la drum asfaltat si fiind amplasat intr-o zona cu potential de dezvoltare.

https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-intravilan-1483-mp-la-asfalt-jebel-IDBkp3.html?_gl=1*1geh7pq*_gcl_au*MTIxNDkzNjMyMy4xNzIxMjEyMDg0*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTk2OTEyNC42NS4wLjE3MjU5NjkxMjQuMC4wLjA.



Teren de vânzare

3568m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	3.568 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare

Descriere

Apostu Estate va propune spre vanzare in exclusivitate, comision 0% pentru cumparator, un teren de casa generos, la 5 minute de centrul satului Padureni.
Front stradal 22.86 mp.
Fronturi 22.86m/140.3m
Suprafata teren: 3568 mp
Forma teren: dreptunghiular
Terenul se afla la strada principala asfaltata.
Utilitati: apa, curent, canalizare.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-casa-3568mp-comision-0-padureni-IDAVLc.html?_gl=1*1pnpx35*_gcl_au*MTIxNDkzNjMyMy4xNzIxMjEyMDg0*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTk2OTEyNC42NS4wLjE3MjU5NjkxMjQuMC4wLjA.

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Teren intravilan Tiglarie 10000 mp

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	**SUBIECT**	**A**	**B**	**C**
Suprafață (mp)	10,000	1,642	1,483	3,568
Preț de vânzare (Euro/mp)		20.00	17.90	16.80
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4.00	3.58	3.36
Preț ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
Restrictii legale				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile	nu este cazul	0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
Condiții de piață	prezent	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Padureni, jud. Timis	Padureni, jud. Timis	Jebel, jud. Timis	Padureni, jud. Timis
* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Similar	Similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.00	14.32	13.44
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	10,000	1,642	1,483	3,568
Ajustări (%)		-30%	-30%	-27.5%

Ajustări (Euro)		-4.80	-4.30	-3.70
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**11.20**	**10.02**	**9.74**
Tip acces	**strada principala**	**strada principala**	**strada principala**	**strada principala**
* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Similar	Similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**11.20**	**10.02**	**9.74**
Front stradal (m) & raport al laturilor	**da**	**da**	**da**	**da**
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
* formă parcelă	neregulata	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară
Ajustări (%)		-22.5%	-22.5%	-22.5%
Ajustări (Euro)		-3.60	-3.22	-3.02
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
Topografie	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
Ajustări totale (Euro)		-8.40	-7.52	-6.72
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
UTILITATI				
Utilităţi	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	**mixt**	**mixt**	**mixt**	**mixt**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
ALTELE				
Altele	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	**-8.40**	**-7.52**	**-6.72**
Ajustare totală netă procentuală	%	**-53%**	**-53%**	**-50%**
Ajustare totală brută	Euro/mp	**8.40**	**7.52**	**6.72**
Ajustare totală brută	%	**53%**	**53%**	**50%**
Număr ajustări		**2**	**2**	**2**
*S-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută pentru comparabila:		**C**		
Interval preţ	Euro/mp	Minim	Maxim	
		6.72	7.60	
Curs valutar la data evaluarii		1 Euro =	5.0320	

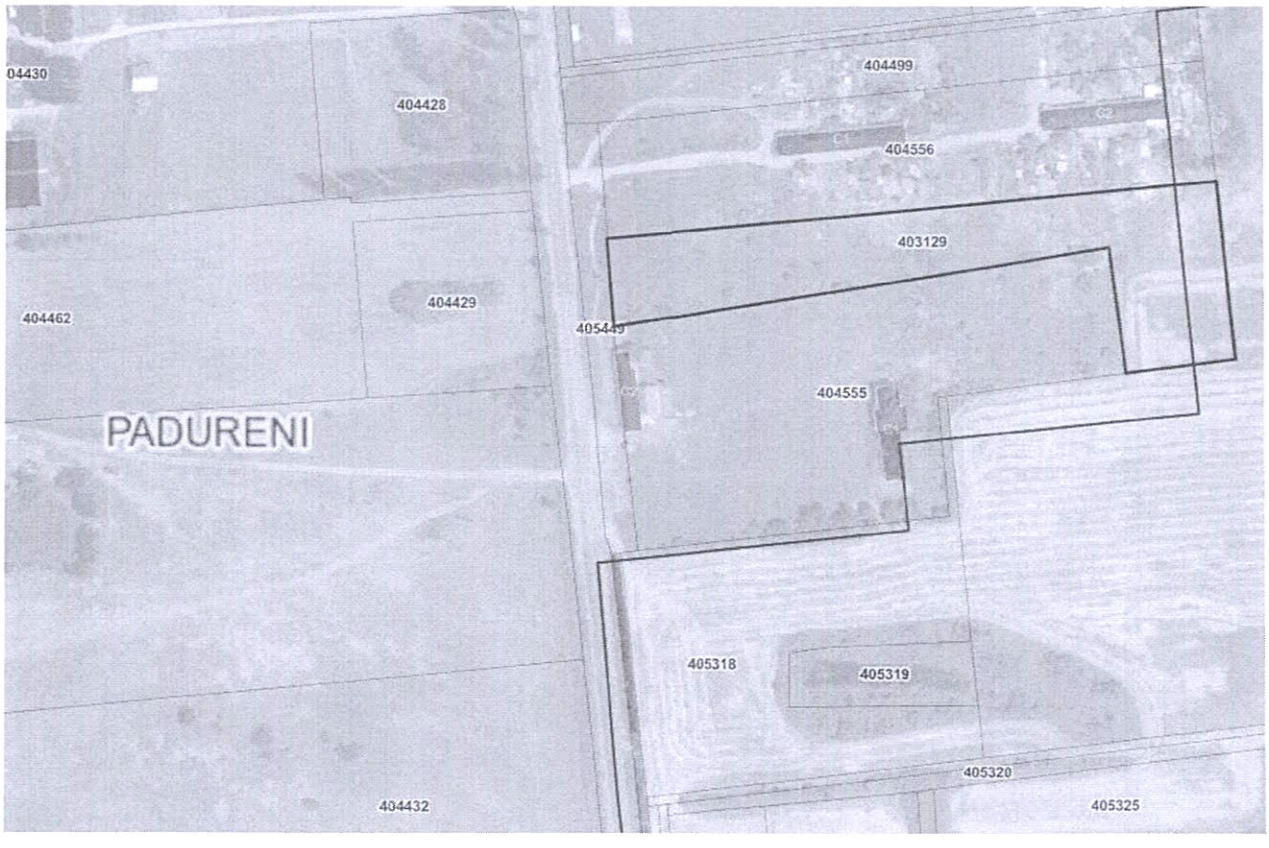
Indicație asupra valorii	Euro/mp	**6.72**		
	Euro	**67,200**		
	Lei	**338,150**	**concesiune**	**13,526**

FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR	
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Restrictii legale	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de finanțare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de vânzare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de piață	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, in urma analizei efectuate fiind considerate superioare proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
Tip acces	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Front stradal (m) & raport al laturilor	Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, in urma analizei efectuate fiind considerate superioare proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
Topografie	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILITATI	
Utilități	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

Proprietatea evaluata se afla situata in Com. Pădureni, jud. Timiș.





Sursa: Google Maps / Eterra (ANCPI)

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
NR.4299/17.11.2025

REFERAT DE APROBARE

Pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale

Subsemnatul Ignuta Dorin, primar al comunei Padureni;

Potrivit art. 13 alin.(1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare, " *Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica*"

Obiectul concesiunii il reprezinta terenul in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni, nr.top 403129, situat in intravilanul localitatii Pădureni, judetul Timis, in zona periferica a localitatii denumita popular "Tiglarie" si are categoria de folosinta curtii-constructii.

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Pădureni, jud. Timis fiind zona pentru institutii si servicii, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 60/16.07.2020 a Consiliului Local al comunei Pădureni

Aceasta parcela de teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, depusa in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifica suprafata de 10.000 mp in beneficiul dezvoltarii durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investitori, in vederea crearii de noi locuri de munca si a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care se aprobă de către concedent, prin hotărârea Consiliului Local.

In temeiul prevederilor art.136 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propun spre aprobare proiectul de hotărâre **pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al Comunei Padureni , in suprafata de 10.000 mp, evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale** si rog Consiliul Local Padureni sa hotarasca conform prevederilor legale si atributiilor ce-i revin.

PRIMAR
Ignuta Dorin