ANEXA NR.1

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA JEBEL
PRIMAR
Nr.4543/20.09.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a unor imobile – terenuri intravilane, aflate în domeniul privat al Comunei Jebel, județul Timiș

I. DATE GENERALE

Prezentul studiu de oportunitate are ca obiect fundamentarea oportunității vânzării prin licitație publică a două imobile – terenuri intravilane, aflate în domeniul privat al Comunei Jebel, județul Timiș.

Imobilele care fac obiectul prezentului studiu sunt:

1. **Imobilul înscris în CF nr. 410865**, în suprafață de **7.500 mp**, teren intravilan, categoria de folosință arabil;
2. **Imobilul înscris în CF nr. 410861**, în suprafață de **3.000 mp**, teren intravilan, categoria de folosință arabil.

Cele două imobile au rezultat în urma dezmembrării unor suprafețe mai mari.

II. REGIMUL JURIDIC ȘI PATRIMONIAL

Imobilele fac parte din domeniul privat al Comunei Jebel, județul Timiș.

Potrivit regimului juridic al bunurilor aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale, acestea pot fi valorificate în condițiile legii, prin hotărârea consiliului local și prin procedura de licitație publică.

Din analiza situației bunurilor rezultă că acestea nu sunt afectate unor obiective de interes public local și nu sunt necesare, la data întocmirii prezentului studiu, realizării unor investiții sau altor obiective de interes public ale Comunei Jebel.

III. SITUAȚIA ECONOMICĂ ȘI VALORILE BUNURILOR

Pentru stabilirea valorii de piață au fost întocmite rapoarte de evaluare de către **Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat ANEVAR**, după cum urmează:

- Raport de evaluare nr. **146/15.09.2026**, pentru CF nr. 410865 – valoare de piață: **604.840 lei**;
- Raport de evaluare nr. **145/15.09.2026**, pentru CF nr. 410861 – valoare de piață: **234.215 lei**.

Valorile de inventar ale imobilelor sunt:

- CF nr. 410865 – **485.213 lei**;
- CF nr. 410861 – **194.084 lei**.

Se constată că, pentru ambele imobile, valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare este superioară valorii de inventar.

IV. STABILIREA PREȚULUI MINIM DE VÂNZARE

Având în vedere valorile rezultate din rapoartele de evaluare și valorile de inventar, precum și necesitatea asigurării unei valorificări corespunzătoare a bunurilor aparținând domeniului privat al comunei, se propune stabilirea următoarelor prețuri minime de vânzare:

1. CF nr. 410865 – 7.500 mp

Valoarea de piață: **604.840 lei**

Majorare propusă de 10%:

604.840 lei + 60.484 lei = **665.324 lei**
Prin rotunjirea valorii la 1.000 lei se propune un preț minim de vânzare de:
665.000 lei
Prețul de 665.000 lei reprezintă o creștere efectivă de aproximativ **9,9464%** față de valoarea de piață de 604.840 lei.

2. CF nr. 410861 – 3.000 mp

Valoarea de piață: **234.215 lei**
Majorare propusă de 10%:
234.215 lei + 23.421,50 lei = **257.636,50 lei**
Prin rotunjirea valorii la 1.000 lei se propune un preț minim de vânzare de:
258.000 lei
Prețul de 258.000 lei reprezintă o creștere efectivă de aproximativ **9,7282%** față de valoarea de piață de 234.215 lei.

V. OPORTUNITATEA VÂNZĂRII

Vânzarea imobilelor este apreciată ca oportună, având în vedere următoarele:

- imobilele fac parte din domeniul privat al Comunei Jebel;
- acestea nu sunt necesare, la data întocmirii prezentului studiu, pentru realizarea unor obiective de interes public local;
- valorificarea prin licitație publică asigură transparența procedurii și accesul potențialilor cumpărători interesați;
- vânzarea conduce la valorificarea unor active aflate în patrimoniul comunei;
- veniturile rezultate din vânzare constituie venituri ale bugetului local, în condițiile legii;
- stabilirea prețului minim de vânzare pe baza valorii de piață și a unei majorări aprobate de Consiliul Local urmărește obținerea unui preț corespunzător pentru patrimoniul comunei.

VI. MODALITATEA PROPUSĂ DE VALORIFICARE

Se propune vânzarea celor două imobile **separat, prin licitație publică**, în condițiile prevăzute de Codul administrativ și de documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local.
Procedura va avea la bază depunerea de **oferte financiare în plic închis**.
Nu se va organiza strigare și nu se va utiliza un „pas de licitație".
Pentru fiecare imobil, oferta câștigătoare va fi oferta financiară valabilă și conformă care va conține **cel mai mare preț ofertat**, cu respectarea condițiilor privind numărul minim de oferte valabile prevăzute de legislația aplicabilă și de documentația procedurii.

VII. GARANȚIA DE PARTICIPARE

Se propune stabilirea garanției de participare la **5% din prețul minim de vânzare**, cu rotunjirea sumelor la 1.000 lei, după cum urmează:

- CF nr. 410865: 5% din 665.000 lei = 33.250 lei, rotunjit la **33.000 lei**;
- CF nr. 410861: 5% din 258.000 lei = 12.900 lei, rotunjit la **13.000 lei**.

VIII. CONCLUZII

Față de cele prezentate, se apreciază că vânzarea prin licitație publică a imobilelor înscrise în CF nr. 410865 și CF nr. 410861 este oportună și poate contribui la valorificarea eficientă a patrimoniului privat al Comunei Jebel.
Se propune Consiliului Local al Comunei Jebel aprobarea prezentului Studiu de oportunitate și inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a celor două imobile.

Întocmit,
Primar,
Vatriș Dan-Ciprian

ROMÂNIA PRIMAR