

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND VANZAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 831 MP DIN ACTE SI 831
MP DIN MASURATORI SI CONSTRUCTIA CAMIN NEFAMILISTI CU
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DE 1.773 MP, SITUAT ÎN
COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU –
DOMENIUL PRIVAT**

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
COMUNA ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU**

**AMPLASAMENT: COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8,
JUDEȚUL GIURGIU**

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND VANZAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

**Obiectiv: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 831 MP DIN
ACTE SI 831 MP DIN MASURATORI SI CONSTRUCTIA CAMIN
NEFAMILISTI CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DE
1.773 MP, SITUATE ÎN COMUNA ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU
– DOMENIUL PRIVAT**

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS.

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea fundamentarii deciziei de vanzare.*

Destinația: vanzare

Amplasament: COMUNA ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie instrainată prin vanzare

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 831 mp și construcția “camin nefamilisti” cu suprafața construită la sol de 591 mp, suprafața construită desfășurată 1.773 mp, suprafața utilă 1.477,5 mp (estimată de evaluator în lipsa releveului), regim de înălțime P+2E, anul construirii 1961, situată în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat.

1.2. Regimul juridic

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află situată în intravilanul **Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, domeniul privat.**

1.3. Regimul economic

- Imobil cu destinatie mixta avand in vedere amplasarea.

Vanzarea proprietatii se face prin licitație publică, în condițiile legii.

(1) Sumele încasate din vanzarea bunurilor proprietate privata se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

1.4. Regimul tehnic

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

Există flexibilitatea de definire și optimizare a unei clădiri agricole.

În cazul de față:

Nu există teren în afara exploatării sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există decât un Curb., cu ocazia analizelor efectuate a informațiilor primite, nu rezultă că ar exista limitări ce ar diminua potențialul de dezvoltare. În lipsa unui A.C. s-au elaborat și ipotezele necesare.

OBIECTIVUL SUPUS VANZARII

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 831 MP DIN ACTE SI 831 MP DIN MASURATORI SI CONSTRUCTIA CAMIN NEFAMILISTI CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DE 1.773 MP, SITUATE ÎN COMUNA ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU.

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din locuințe unifamiliale cu regim de inaltime P/P+1E/P+M si spatii comerciale.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activitățile specific zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **Comunei Roata de Jos, județul Giurgiu**, este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al comunei.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică vânzarea imobilului

3.1.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun vânzarea imobilului sunt următoarele:

-Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Roata de Jos pentru atragerea de venituri la bugetul local.

-Creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor.

Conform prevederilor art. 108 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie:

“a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege..”

Potrivit art 129 pct 6 litera a) “ Consiliul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii”.

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Roata de Jos, județul Giurgiu pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul **vanzarii**.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea vânzării are la bază îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

3.1.3. Proprietatea este intabulata în CF 32462 a Comunei Roata de Jos.

4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca imobilul nu necesită lucrări de investiție.

5. Nivelul minim al prețului de vânzare

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al Comunei Roata de Jos, județul Giurgiu**.

Valoarea **imobilului** din raportul de evaluare va reprezenta prețul de pornire al negocierii.

Valoarea estimată a proprietății supuse evaluării, **situată în Comuna Roata de Jos, județul Giurgiu**, (preț fără TVA), a fost stabilită pe baza **raportului de evaluare** întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, **ec. Mitroi Aurelian Dumitru**, la data de **10.07.2025**, este:

	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (lei)
Teren	9.700,00	49.236,00
Construcție C1- CAMIN NEFAMILISTI	506.024,00	2.568.525,00
TOTAL	515.724,00	2.617.761,00

Valoarea nu conține T.V.A.

6. Modalitatea de vânzare avută în vedere

Procedura de desfășurare avută în vedere este licitație publică deschisă, la care poate participa orice persoană fizică sau juridică interesată.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acestora, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

Întocmit,
Evaluator E.P.I.
Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

