

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului teren, situat în Baia Mare, strada Dumbravei, în suprafață de 1631mp, identificat prin CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207

Urmare solicitării domnului ... în calitate de administrator al SC Carmangeria Dalia S.R.L., privind cumpărarea terenului situat în Baia Mare, strada Dumbravei, motivat de faptul că acesta este un teren folosit exclusiv ca și cale de acces din strada Dumbravei la proprietățile SC Carmangeria Dalia S.R.L.,... și ..., pe acesta fiind amplasate două construcții deținute de solicitant și platformă betonată, respectiv cale de acces din strada Dumbravei la proprietățile solicitantului

Prin HCL 178/30.05.2023 s-a aprobat însușirea unei documentații cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 1631mp, situat pe strada Dumbravei

În scopul promovării acestei hotărâri SC Carmangeria Dalia S.R.L. SRL obține și depune Certificatul de Urbanism nr. 1187/08.08.2025 favorabil pentru vânzare – cumpărare teren

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 1631mp, situat în Baia Mare, strada Dumbravei, identificat prin CF 134207 Baia Mare, nr. cadastral 134207 fiind proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în intravilan, având categoria de folosință Curți construcții

Cap. II. MOTIVATIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri și construcții, sunt următoarele:

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic cale de acces din strada Dumbravei la proprietățile SC Carmangeria Dalia S.R.L.,... și ..., pe acesta fiind amplasate două construcții deținute de solicitant și platformă betonată,
- realizarea posibilității dezvoltării zonei conform documentațiilor urbanistice legal aprobate, având în vedere forma și dimensiunile acestei parcele de teren, lucru care-i stabilește o utilitate privată fiind acces doar la terenurile aflate la data prezentei în proprietatea S.C. Carmangeria Dalia S.R.L.,... și ..., care au calitatea de acționar al S.C. Carmangeria Dalia S.R.L.

- Art. 108 și art. 363 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

- administrarea eficienta a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin vânzarea unor imobile

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Conform expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor Publici Maramureș valabil pentru anul 2025, terenul se încadrează în Zona 3, Periferică Industrială Logistică, valoarea terenului ar fi de 200lei/mp, pentru partea de teren de până la 1000mp respectiv suma de 200.000lei, iar pentru diferența de 631mp valoarea terenului ar fi de 150lei/mp, respectiv suma de 94.650lei, **rezultând o valoare totală de 294.650 lei**, echivalent a 58.073,99Euro, la cursul BNR din data de 09.09.2025 (1Euro = 5.0737 lei).

Pretul de vânzare a terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator imobiliar membru ANEVAR . Raportul de evaluare va fi însoțit de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, în baza acestuia fiind stabilit prețul de pornire a licitației.

3.2. Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.

3.3. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea prin licitație publică conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea prin licitație publică a acestui teren, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.

Dacă se aprobă vânzarea , termenele estimate pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi :

- 30.09.2025 aprobarea studiului de oportunitate
- 31.10.2025 aprobarea prețului de pornire, a documentației de atribuire a procedurii
- 28.11.2025 organizarea licitației
- 31.12.2025 încheiere contract vânzare - cumpărare

Încheierea contractului autentic de vânzare cumpărare se va face după parcurgerea procedurii administrative de stabilire a câștigătorului .

jur. Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Întocmit,
ing. Păcurar Paul
Inspector Superior