

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 94 mp, ocupat de spațiu de depozitare P, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 11264/26.02.2025, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94 mp, situat pe str. Minerilor, nr. 16. Prin adresa nr. 51158/22.09.2025, domnul ... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 131421 Baia Mare, terenul în suprafață de 94mp, ocupat de spațiu de depozitare P, având suprafața construită la sol de 94 mp, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 131421-C1, având suprafața construită la sol de 94 mp, proprietatea privată a numitului

Certificatul de Urbanism nr. 1747/18.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : cumpărare teren în suprafață de 94 mp cu drept de suprafață prin contract de suprafață autenticat nr. 2292/17.09.2024.

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din Codul Administrativ, deoarece spațiul de depozitare P, a fost realizat fără autorizație de construire, proprietarii nefiind constructori de bună credință.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 94 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr.cadastral 131421, situat în Baia Mare, str. Minerilor nr. 16, fiind dat în folosință numitului ... în baza Contractului de suprafață nr. 390/26.08.2024. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, str. Minerilor, nr. 16, în suprafață de 94 mp, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, aferent unui spațiu de depozitare pentru aparatură și materiale medicale.

Cap. II. MOTIVAȚIA 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 ocupat de extindere la apartament
- Art. 108 și art. 363 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin vânzarea unor imobile

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, preț pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 400 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **37.600 lei** aproximativ **7.389,07 EURO** (la cursul BNR din data de 06.10.2025 de 5,0886 lei/EURO).

3.3. Conform contractului de suprafață, până la data de 25.08.2034, când acesta se încheie, s-ar încasa o taxă de folosință totală de **31.119,08 lei**, aproximativ **6.115,45 EURO** (la cursul BNR din data de 06.10.2025 de 5,0886 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

3.4. Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe str. Minerilor, nr. 16, identificat prin C.F. nr. 131421 Baia Mare, nr. cadastral 131421, în suprafață de 94 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **29.140 lei**.

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

3.6. 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 Codul Administrativ.

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.

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

- 31.10.2025 - aprobarea studiului de oportunitate
- 28.11.2025 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.12.2025 - organizarea licitației
- 31.01.2026 – încheiere contract de vânzare cumpărare

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

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior