

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Piața Partizanilor, nr. 4, aferent construcției proprietatea C.N. LOTERIA ROMÂNĂ S.A., în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14462/11.03.2025, domnul ..., în calitate de reprezentat al C.N. LOTERIA ROMÂNĂ S.A., solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Piața Partizanilor, nr. 4, în vederea întabulării construcției edificate pe acesta.

Conform C.F. nr. 136773 Baia Mare, terenul în suprafață de 83 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare. Pe acest teren este edificată o construcție, cu suprafața construită la sol de 83 mp, anexă P garaj magazie, fără acte, proprietatea C.N. LOTERIA ROMÂNĂ S.A., fiind edificată în anul 1967. Aceasta se regăsește în elementele de active din bilanțul contabil al fostei Regii Autonome "Loteria Română" și figurează în registrul mijloacelor fixe al C.N. LOTERIA ROMÂNĂ S.A., cu numărul de inventar 1001158, conform adresei nr. 481/2007 emisă de aceasta.

Certificatul de urbanism nr. 1935/30.12.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținere HCL pentru însușire documentație cadastrală, parcelare și atestare apartenență teren la domeniul privat al municipiului, dobândire drept de suprafață pe terenul aferent construcției (anexă magazie) în vederea întabulării acesteia.

Cap. I. OBIECTUL CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Imobilul care face obiectul constituirii unui drept de suprafață, este terenul în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Piața Partizanilor, nr. 4, aferent construcției proprietatea C.N. LOTERIA ROMÂNĂ S.A.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor, sunt următoarele:

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic ocupat de construcții, iar proprietarul/deținătorul nu achită o redevență/sultă/chirie.
- prevederile HCL nr. 551/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025,
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local,
- reglementarea situației unor terenuri ocupate de construcții, asupra cărora proprietarul/deținătorul nu are titlu de proprietate.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul pentru suprafața terenului în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Piața Partizanilor, nr. 4, 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 constituirea dreptului de suprafață.

3.2. Dacă s-ar aplica modul de calcul prevăzut de art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind modul de calcul al valorii redevenței terenurilor concesionate pentru construcții, raportat la valoarea maximă a terenului stabilită prin Studiul de piață fond imobiliar - Județul Maramureș pentru anul 2025, ar rezulta următoarele:

$V \text{ teren } 500,00 \text{ lei/mp} : 25 \text{ ani} = 20,00 \text{ lei/mp/an}$

Valoarea suprafeței, calculată conform art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru terenul în suprafață de 83 mp, ar fi 1.660 lei/an.

3.3. Conform punctului 9 din Anexa nr.1 la H.C.L. nr 551/2024 stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2025, taxa de utilizare pentru terenurile de stat sau ale Municipiului aferente clădirilor /spațiilor realizate anterior anului 1990 (altele decât locuințe) asupra cărora proprietarul construcțiilor nu deține titlu, pentru zona C în care este situată str. Imașului, este de 10 lei/mp/an. Taxele prevăzute la punctul 9 se percep și devin tarife ca urmare a încheierii contractelor de închiriere conform HCL 470/2004 sau în cazul încheierii unor contracte de superficie pentru terenul aferent unor astfel de construcții realizate fără autorizație până în anul 2021, în vederea intrării în legalitate.

Astfel că, pentru terenul în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Piața Partizanilor, nr. 4, aferent construcțiilor proprietatea C.N. LOTERIA ROMÂNĂ S.A., prețul pentru suprafața terenului este de 2.490 lei/an, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.

3.4. Costurile notariale cu încheierea contractului de superficie vor fi suportate de proprietarul construcției.

3.5. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca, în situația în care se aprobă vânzarea, să se recupereze de la proprietarul construcției.

Cap. IV. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Piața Partizanilor, nr. 4, aferent construcției proprietatea C.N. LOTERIA ROMÂNĂ S.A., în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prețul pentru suprafața terenului în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, situat în Baia Mare, Piața Partizanilor, nr. 4, 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 constituirea dreptului de superficie.

Titularul dreptului de superficie va achita și impozitul pe teren.

Dacă se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 83 mp, identificat prin C.F. nr. 136773 Baia Mare, nr. cadastral 136773, termenele pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi:

- 31.10.2025 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 30.11.2025 – întocmire Raport de evaluare;
- 31.12.2025 – aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului;
- 31.01.2026 – încheiere contract de superficie.

Erica Cozma

Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Întocmit,

Pescaru Anca
Inspector superior