

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 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 39000/27.07.2026, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72. Prin adresa nr. 42485/17.08.2026, domnul ... ne comunică acordul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Conform C.F. nr. 122562 Baia Mare, terenul în suprafață de 18 mp, aferent balcon extins, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72, 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 122562-C1, având suprafața construită la sol de 18 mp, proprietatea numiților ... și

Balconul extins este edificat la apartamentul nr. 1, la parterul blocului situat pe Bd. Republicii, nr. 72, identificat prin C.F. nr. 102100-C1-U16 Baia Mare. Acest apartament, precum și balconul extins, a intrat în proprietatea numiților .. și ... în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de NP ... sub nr. 1211/15.04.2019, încheiat între numiții ... și ..., în calitate de vânzători și numiții ... și ..., în calitate de cumpărători.

Certificatul de Urbanism nr. 901/17.07.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 18 mp aferent balcon extins.

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 18 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72, fiind concesionat numiților .. și ... în baza Contractului de concesiune nr. 417M/06.03.2024. Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 72/1, în suprafață de 18 mp, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cad. 122562, aferent balcon extins.

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 60 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 3 Periferică – Industrial Logistică, având valoarea de 220 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **3.960 lei** aproximativ **755,12 EURO** (la cursul BNR din data de 18.08.2026 de 5,2442 lei/EURO).

3.3. Conform contractului de concesiune, până la data de 05.03.2043, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **31.310,18 lei**, aproximativ **5.970,44 EURO** (la cursul BNR din data de 18.08.2026 de 5,2442 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 Bd. Republicii, nr. 72, identificat prin C.F. nr. 122562 Baia Mare, nr. cadastral 122562, în suprafață de 18 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **3.600 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 OUG nr. 57/2019 privind 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 :

- 31.08.2026 - aprobarea studiului de oportunitate
- 30.09.2026 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.10.2026 - organizarea licitației
- 30.11.2026 – încheiere contract de vânzare cumpărare

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

Erica Cozma
Șef Serviciul Patrimoniu

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior