

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, în suprafață de 24 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, strada George Coșbuc, nr. 2.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 52792/20.12.2021, domnul solicită cumpărarea terenului în suprafață de 24 mp, situat în Baia Mare, strada George Coșbuc, nr. 2.

Conform C.F. 116706 Baia Mare, terenul în suprafață de 24 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, strada George Coșbuc, nr. 2, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 80/27.01.2022 care poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, cumpărare teren concesionat în suprafață de 24 mp.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 24 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. 116706 Baia Mare, nr.cadastral 116706, imobil situat în Baia Mare, strada George Coșbuc, nr. 2, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 564/22.11.2011. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 24 mp, situat în Baia Mare, strada George Coșbuc, nr. 2/1, aferent extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare birouri, durata concesiunii fiind de 47 de ani.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 371/2007, prin care au fost stabilite prețurile unitare de vânzare, actualizate, pentru terenurile proprietate privată a Municipiului Baia Mare, afectate de supraedificate proprietate privată, în natură extinderi și accese la spațiile de locuit, supuse schimbării de destinație, precum și pentru terenurile aferente balcoanelor și extinderilor edificate pentru îmbunătățirea confortului locuințelor;

- prevederile art. 364, alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile art. 586 din Codul Civil;
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, favorizarea dezvoltării urbane și dezvoltarea afacerilor locale.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 120 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, ce a fost stabilit pentru extinderi și care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform contractului de concesiune, concesionarul achită o sumă de 1.992,48 lei/an, calculată pe perioada rămasă din contract : $1.992,48 \text{ lei} \times 36 \text{ ani} = 71.729,28 \text{ lei}$.

3.3. Durata concesiunii este până în anul 2058, adică au mai rămas **36 ani** pentru care concesionariul ar urma să plătească Municipiului Baia Mare, suma de 71.729,28 lei.

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

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 cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea directă în favoarea concesionarului terenului aferent imobilului, conform prevederilor art. 364, alin.(1) 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 acestui teren.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.880 EURO plus TVA**, respectiv 120 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, s-ar încasa anual o redevență de aproximativ **402,61 EURO**. (la cursul BNR din data de 03.03.2022 de 4.9489 lei/EURO), ceea ce ar însemna **14.494 EURO** pentru întreaga perioadă.

În ambele situații proprietarul/concesionarul achită impozitul pe teren/ redevența .

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

- 29.03.2022 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 30.04.2022 – întocmire Raport de evaluare;
- 29.05.2022 – aprobarea vânzării;
- 30.06.2022 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

Jur. Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Ing. Kalmar Tiberiu Mihai
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Ec. Pescaru Anca
Inspector superior