

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 14, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

Prezentul studiu de oportunitate este realizat ca urmare a solicitării societății CASTANEA VESCA S.R.L., prin administrator, privind cumpărarea terenului situat în Baia Mare, Bulevardul Unirii, nr. 14, aferent terenului concesionat ocupat de extindere.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1506/13.10.2025 care poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

Referitor la procedura aleasă, vânzare prin licitație publică, aceasta se va desfășura conform art. 363 din Codul Administrativ, deoarece construcția a fost realizată fără autorizație de construire, aceasta fiind construită înainte de anul 2000.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 30 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, imobil situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 14, dat în folosință în baza Contractului de concesiune cu nr. 168/16.05.2025. Obiectul contractului reprezintă constituirea unui drept de concesiune asupra terenului în suprafața de 30 mp, aferent construcției, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 14.

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
- asigurarea și îmbunătățirea confortului unor locuințe construite anterior anului 1990

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, în valoare de 3.600 de euro, a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 120 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 1 Central-Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **16.500 lei aproximativ 3.240,31 EURO** (la cursul BNR din data de 19.01.2026 de 5.0921 lei/EURO).

3.3 Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. unirii, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, în suprafață de 30 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 15.000 lei.

3.3. Conform contractului de superficie, până la data de 15.05.2050, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **98.735,74 lei**, aproximativ **13.390 EURO** (la cursul BNR din data de 19.01.2026 de 5.0921 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

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

3.5. 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 și construcție edificată pe acesta.

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

- 31.01.2026 - aprobarea studiului de oportunitate
- 28.02.2026 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.03.2026 - organizarea licitației

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

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal