

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. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898 în suprafață de 34 mp, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A., aferent spațiu comercial.

Prezentul studiu de oportunitate este realizat ca urmare a solicitării Doamnei privind cumpărarea terenului situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A., aferent spațiu comercial

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 88/ 22.01.2026, 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 cu nerespectarea autorizației de construire nr. 849 din anul 2006.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 34mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, imobil situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A, dat în folosință în baza Contractului de concesiune cu nr. 76/12.03.2013. Obiectul contractului reprezintă constituirea unui drept de concesiune asupra terenului în suprafață de 34 mp, aferent extinderii, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, situat în Baia Mare, Strada Petru Rareș nr.14A.,.

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 2,040 euro, a fost 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 în Zona BAIA MARE - ZONA 3 - Periferică - Industrial-Logistică, având valoarea de 220lei/mp, iar valoarea acestuia este de 7,480lei, aproximativ 1.429,14 EURO (la cursul BNR din data de 13.07.2026 de 5,2339 lei/EURO).

3.3 Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Strada Petru Rareș nr.14A, identificat prin C.F. nr. 111898 Baia Mare, nr. cadastral 111898, în suprafață de 34mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 6,800 lei

3.4. Conform contractului de concesiune până la data de 12.03.2055, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **52.510,16 lei**, aproximativ **10.032,70 EURO** (la cursul BNR din data de 13.07.2026 de 5,2339 lei/EURO), dar prețul se va stabili pe baza unui raport de evaluare și poate fi mai mare sau mai mic.

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 și construcție edificată pe acesta.

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

- 31.07.2026 - aprobarea studiului de oportunitate
- 28.08.2026 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
- 31.09.2026 - organizarea licitației

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

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu
Serviciul Patrimoniu

Întocmit,
Anca Feher
Consilier Superior
Serviciul Patrimoniu