

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, în suprafață de 6 mp, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 32676/18.06.2026, doamna ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 6mp, situat pe Bd-ul Unirii nr. 6, ocupat de extindere la spațiu comercial.

Conform C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, terenul în suprafață de 6 mp, ocupat de extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, are categoria de folosință de curți-construcții și este situat în intravilanul municipiului.

Pe acest teren este intabulată extindere spațiu comercial, cu suprafața construită desfășurată la sol de 3 mp, identificată prin nr. cadastral 137587-C1, proprietatea numitei

Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 462/25.07.2006 având obiect "Extindere uscătorie și deschidere acces din exterior pentru amenajare spațiu comercial" de către SC White Trans SRL și recepționată în baza Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/14.05.2007.

Terenul este concesionat de către solicitantă, în baza Contractul de concesiune nr. 79/12.08.2025, transferat de la SC White Trans SRL.

Pentru promovarea documentației doamna ..., solicită și obține Certificatul de Urbanism nr. 1613/04.11.2025, favorabil pentru vânzare – cumpărare teren.

Referitor la procedura aleasă, vânzarea se va realiza direct.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 6 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare , nr. cadastral 137587, imobil situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, teren concesionat în baza Contractul de concesiune nr. 79/12.08.2025.

Obiectul contractului este cedarea si preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 6 mp, care sunt solicitați spre cumpărare .

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic ocupat de extindere la apartament

- Art. 108 si 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

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care precizează că terenurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări „Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”,

- prevederile HCL 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,

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, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, respectiv suma de 3.768,91 lei, echivalent a 720 Euro, la cursul BNR din data de 07.07.2026 (1 Euro = 5.2346 lei)

3.2. Conform expertizei Studiului de piață, Fondul Imobiliar al județului Maramureș al Camerei Notarilor Publici Maramureș valabil pentru anul 2026, terenul se încadrează în zona 1, Centrală - Semicentrală valoarea terenului ar fi de 550 lei/mp, respectiv suma de 3.300 lei, echivalent a 630,42 Euro, la cursul BNR din data de 07.07.2026 (1Euro = 5.2346 lei), prețul de vânzare se stabilește de către un evaluator, iar raportul de evaluare va fi însoțit de către Consiliu Local.

3.3. Conform referatului nr. 372/08.07.2026, întocmit de Serviciul Contracte Imobiliare durata contractului este de 30 ani, din care au rămas 28 ani, 3 luni și 18 zile, iar redevența pentru concesiunea terenului este de 1080,14 lei/an, ce va fi actualizată anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, concesiunea rămasă de achitat până la împlinirea duratei contractului este de 30.567,05 lei .

3.4. Conform fișei mijlocului fix, terenul situat în Baia Mare, Bd-ul Unirii nr. 6, identificat prin C.F. nr. 137587 Baia Mare, nr. cadastral 137587, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 3.000 lei.

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

3.6. 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, fiind constructori de bună credință.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea directă 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
- 31.08.2026 - aprobarea prețului de vânzare prin însușirea raportului de evaluare
- 30.09.2026 – vânzarea directă

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

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Ing. Păcurar Paul
Inspector superior