**Anexa nr. 1 la HCL /2025**

**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. 121232 Baia Mare, nr. cadastral 121232, în suprafață de 300 mp, situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului, nr. 131A.

Urmare a solicitării domnului Lingurar Niculiță, privind cumpărarea terenului situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului, nr. 131A, motivat de faptul că acesta este ocupat de o construcție de locuit.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 493/08.04.2025 care poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 121232 Baia Mare.

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, proprietarul nefiind considerat constructor de bună credință.

**CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafata de 300 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 121232 Baia Mare, nr.cadastral 121232, imobil situat în Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. 131A, dat în folosință în baza Contractului de superficie cu nr. 256/24.10.2024. Obiectul contractului reprezintă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafată de 300 mp, aferent construcției, identificat prin C.F. nr. 121232 Baia Mare, nr. cadastral 121232, situat în Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. 131A.

**Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar şi 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 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

- asigurarea și îmbunătățirea confortului unor locuințe construite anterior anului 1990

**Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ**

3.1. Preţul de vânzare al terenului, în valoare de 18.000 de euro, a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 60 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plăţii, preț pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabileste 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 200 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **60.000 lei aproximativ 11.924,87 EURO** (la cursul BNR din data de 19.05.2025 de 5.0315 lei/EURO).

3.3 Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Valea Borcutului, nr. 131A, identificat prin C.F. nr. 121232 Baia Mare, nr. cadastral 121232, în suprafață de 300 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 60.000 lei.

3.3. Conform contractului de superficie, până la data de 24.10.2049, când acesta se încheie, s-ar încasa o redevență totală de **54.787,46 lei,** aproximativ **10.888,89 EURO** (la cursul BNR din data de 19.05.2025 de 5.0315 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 :

* 29.08.2025 - aprobarea studiului de oportunitate
* 30.09.2025 - aprobarea prețului de pornire, a documentației de licitație și a procedurii
* 31.10.2025 - organizarea licitației

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

Gligan Vasile Cameliu Cozma Erica Laura

Director General Șef Serviciu Patrimoniu

Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Întocmit,

Băbaș Bogdan-Eugen

Consilier Juridic Principal