

**PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

577L 65/2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferent extinderii, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. 311/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferent extinderii, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 133834 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 105143-C1-U5 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025,
- Contractul de concesiune nr. 419/04.08.2023,
- Autorizația de construire nr. 522/03.10.2001,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/09.06.2023,
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 148/2023 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 60 mp, strada Victoriei, nr. 128, ocupat de extindere și deschidere acces din exterior,
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 593/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta,

Având în vedere:

- Prevederile art.1650-1762 Cod Civil;

În temeiul prevederilor:

- art. 108, lit.e, art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Șimon Gheorghe, pentru terenul, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferent extinderii, situat în Baia Mare, str.

Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 123,65 Euro/mp echivalentul a 630,12 lei/mp la cursul de schimb valutar din 28.01.2026, respectiv 5,0960 lei/Euro.

- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă a terenului aferent extinderii cabinetului de Kinetoterapie, identificat prin C.F. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, situat pe str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea S.C. KINETIC POINT S.R.L., proprietara construcției edificată pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului identificat la Art. 2, la valoarea de 123,65 Euro/mp plus TVA reprezentând 7.419 Euro plus TVA.
- Art. 4 1.) Plata prețului se va face în termen de 30 de zile lucrătoare de la data comunicării prezentei hotărâri beneficiarului, în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății, actul autentic de vânzare cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile de la data efectuării plății.
- 2.) În cazul nerespectării obligației de plată a prețului în termenul prevăzut la alin. 1, prezenta hotărâre își încetează aplicabilitatea.
- Art. 5 Contractul de concesiune nr. 419/04.08.2023, încetează la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.
- Art. 6 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică și contravaloarea raportului de evaluare vor fi suportate de către S.C. KINETIC POINT S.R.L..
- Art. 7 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.
- Art. 8 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitect Șef;
 - Direcția Urbanism;
 - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dna. Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, Bd. Traian, nr. 28, ap. 20, Baia Mare, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

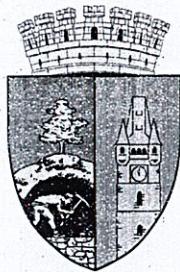
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan





MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 311 / 16.02 2026

AD 65/2026

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferent extinderii, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025, se solicită cumpărarea terenului concesionat aferent extinderii la cabinetul de Kinetoterapie, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 148/2023 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 60 mp, strada Victoriei, nr. 128, ocupat de extindere și deschidere acces din exterior

Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 593/2025 s-a aprobat Studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Conform C.F. 133834 Baia Mare, terenul în suprafață de 60 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren, este edificată construcția identificată prin nr. cadastral 133834-C1, proprietatea S.C. KINETIC POINT S.R.L., care reprezintă o extindere la cabinetul de Kinetoterapie, identificat prin C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare.

Cabinetul de Kinetoterapie, identificat prin C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare se află în proprietatea privată a S.C. KINETIC POINT S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare.

Terenul solicitat în vederea cumpărării este concesionat de către S.C. KINETIC POINT S.R.L., în baza contractului de concesiune nr. 419/04.08.2023, contractul a fost încheiat până la data de 08.05.2048.

Prin Autorizația de construire nr. 522/03.10.2001 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere, amenajare spațiu comercial, deschidere acces din exterior, lucrările au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/09.06.2023.

Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren aferent extinderii spațiului comercial.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **7.419 EURO la care se va adăuga TVA**, respectiv 123,65 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 08.05.2048, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **173.009,58 lei**, aproximativ **33.961,40 EURO** (la cursul BNR din data de 13.02.2026 de 5.0943 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 440 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **26.400 lei** aproximativ **5.182,26 EURO** (la cursul BNR din data de 13.02.2026 de 5.0943 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 330/2025 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către Evaluator autorizat Șimon Gheorghe, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de **123,65 Euro/mp** fără TVA.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Șimon Gheorghe, pentru terenul identificat prin C.F. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, situat pe str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, este de **37.807 lei**, echivalent a **7.419 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 28.01.2026, respectiv 5,0960 lei/Euro.

Conform fișelor mijloacelor fixe, terenul situat pe strada victoriei, nr. 128, ap. 1, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, teren aferent extinderii la cabinetul de Kinetoterapie, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **24.000 lei**.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 330/2025, prețul de vânzare al terenului, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, este cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **2.400 EURO plus TVA**.

Drept urmare, considerăm că valoarea de **123,65 Euro/mp** (valoarea de piață a terenului), este valoarea optimă pentru vânzare, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 363, alin. 7 coroborat cu art. 364, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

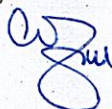
Consiliul Local al Municipiului Baia Mare este singurul în măsură să stabilească oportunitatea vânzării.

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate și semnarea documentelor de fundamentare angajează răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatarilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice."*

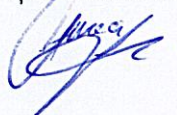
Analizând actele din dosar nu am constatat impedimente legale în cadrul proiectului de hotărâre și supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Baia Mare proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului

Baia Mare, aferente extinderii la cabinetul de Kinetoterapie, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1..

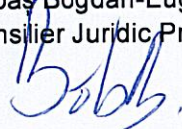
Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

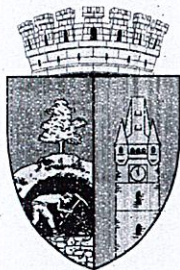


Anca Feher
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,
Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal





PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

SAPL 65/2026

Nr. _____ / 2026

Referat de aprobare

A proiectului privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, aferent extinderii, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025, se solicită cumpărarea terenului concesionat aferent extinderii la cabinetul de Kinetoterapie, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 148/2023 s-a aprobat însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 60 mp, strada Victoriei, nr. 128, ocupat de extindere și deschidere acces din exterior

Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 593/2025 s-a aprobat Studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

Conform C.F. 133834 Baia Mare, terenul în suprafață de 60 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren, este edificată construcția identificată prin nr. cadastral 133834-C1, proprietatea S.C. KINETIC POINT S.R.L., care reprezintă o extindere la cabinetul de Kinetoterapie, identificat prin C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare.

Cabinetul de Kinetoterapie, identificat prin C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare se află în proprietatea privată a S.C. KINETIC POINT S.R.L., așa cum rezultă din C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare.

Terenul solicitat în vederea cumpărării este concesionat de către S.C. KINETIC POINT S.R.L., în baza contractului de concesiune nr. 419/04.08.2023, contractul a fost încheiat până la data de 08.05.2048.

Prin Autorizația de construire nr. 522/03.10.2001 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere, amenajare spațiu comercial, deschidere acces din exterior, lucrările au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/09.06.2023.

Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren aferent extinderii spațiului comercial.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **7.419 EURO la care se va adăuga TVA**, respectiv 123,65 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 08.05.2048, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **173.009,58 lei**, aproximativ **33.961,40 EURO** (la cursul BNR din data de 13.02.2026 de 5.0943 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 440 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **26.400 lei** aproximativ **5.182,26 EURO** (la cursul BNR din data de 13.02.2026 de 5.0943 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 330/2025 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către Evaluator autorizat Șimon Gheorghe, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de **123,65 Euro/mp** fără TVA.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Șimon Gheorghe, pentru terenul identificat prin C.F. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, situat pe str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, este de **37.807 lei**, echivalent a **7.419 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 28.01.2026, respectiv 5,0960 lei/Euro.

Conform fișelor mijloacelor fixe, terenul situat pe strada victoriei, nr. 128, ap. 1, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, teren aferent extinderii la cabinetul de Kinetoterapie, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **24.000 lei**.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 330/2025, prețul de vânzare al terenului, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, este cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **2.400 EURO plus TVA**.

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre, cu documentația aferentă.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

