



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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei 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. 526/03/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, înscris în C.F. nr. 113723 Baia Mare, nr. cadastral 113723 și C.F. nr. 113724 Baia Mare, nr. cadastral 113724, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Clapa Ana înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 48665/17.10.2024, completată cu adresa nr. 9311/18.02.2025,
- Adresa doamnei Timiș Maria, în calitate de reprezentat al S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 37640/08.07.2025, completată cu adresele nr. 40803/24.07.2025 și nr. 41278/28.07.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 113723 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 113724 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 103391-C1-U3 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1419/02.10.2025,
- Contractul de Concesiune nr. 397/28.12.2012,
- Autorizația de Construire nr. 195/24.04.2013,
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 30/15.06.2015,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 534/2025 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 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 462/2026.

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 Mare Roșca Marcel, pentru terenul în suprafață totală de 137 mp, identificat prin C.F. nr. 113723 Baia Mare, nr. cadastral 113723 și C.F. nr. 113724 Baia Mare, nr. cadastral 113724, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 170,80 Euro/mp echivalentul a 870,17 lei/mp la cursul de schimb valutar din 16.03.2026, respectiv 5,0947 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă, a terenului în suprafață totală de 137 mp, identificat prin C.F. nr. 113723 Baia Mare, nr. cadastral 113723 și C.F. nr. 113724 Baia Mare, nr. cadastral 113724, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L., proprietara construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului la valoarea de 170,80 Euro/mp plus TVA reprezentând 23.400 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. 397/28.12.2012, 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. FARMACIA BALSAM 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. Timiș Maria, str. Nicolae Iorga, nr. 1, ap. 50, 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 BAIA 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. 526 / 03 2026

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 37640/08.07.2025, completată cu adresele nr. 40803/24.07.2025 și nr. 41278/28.07.2025, doamna Timiș Maria, în calitate de reprezentat al S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C.

Conform C.F. nr. 113723 Baia Mare, terenul în suprafață de 36 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 113723-C1, având suprafața construită la sol de 36 mp, extindere cabinete medicale, construită în anul 2013, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L.

Conform C.F. nr. 113724 Baia Mare, terenul în suprafață de 101 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30C, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția administrativă și socială D+P+M, identificată prin nr. cadastral 113724-C1, având suprafața construită la sol de 101 mp, suprafața construcție desfășurată 303 mp, construită în anul 2013, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L.

Extinderea este construită la cabinetele medicale situate la parterul blocului, identificate prin C.F. nr. 103391-C1-U3 Baia Mare, acestea fiind, de asemenea, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L.

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 195/24.04.2013, pentru executarea lucrărilor de extindere cabinete medicale la fațada principală și posterioară (S+P+Mezanin). Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 30/15.06.2015.

Prin HCL nr. 534/2025 a fost 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 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Terenul în suprafață totală de 137 mp, a fost concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 397/28.12.2012, pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 8.492,63 lei/an, redevență ce se actualizează, anual, cu

indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 15.914,55 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1419/02.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren concesionat.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **23.400 EURO plus TVA**, respectiv 170,80 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 28.12.2061, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **572.818,36 lei**, aproximativ **112.434,17 EURO** (la cursul BNR din data de 16.03.2026 de 5,0947 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 534/2025 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de **170,80 Euro/mp** fără TVA.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața totală de 137 mp, este de **119.213 lei**, echivalent a **23.400 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 16.03.2026 de 5,0947 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, identificat prin C.F. nr. 113723 Baia Mare, nr. cadastral 113723 și C.F. nr. 113724 Baia Mare, nr. cadastral 113724, în suprafață totală de 137 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **73.980,00 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 534/2025, 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 120 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **16.440 EURO plus TVA**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2026**, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **550 lei/mp**, respectiv **75.350 lei**, care, la un curs de schimb valutar de 5,0947 lei/Euro (curs BNR din data de 16.03.2026), echivalent **14.789,87 EURO**.

Drept urmare, considerăm că valoarea de **170.80 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, în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

Anca Pescaru
Inspector superior





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

Nr. _____ / 2026

Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 37640/08.07.2025, completată cu adresele nr. 40803/24.07.2025 și nr. 41278/28.07.2025, doamna Timiș Maria, în calitate de reprezentat al S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C.

Conform C.F. nr. 113723 Baia Mare, terenul în suprafață de 36 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 113723-C1, având suprafața construită la sol de 36 mp, extindere cabinete medicale, construită în anul 2013, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L..

Conform C.F. nr. 113724 Baia Mare, terenul în suprafață de 101 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30C, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția administrativă și socială D+P+M, identificată prin nr. cadastral 113724-C1, având suprafața construită la sol de 101 mp, suprafața construcție desfășurată 303 mp, construită în anul 2013, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L..

Extinderea este construită la cabinetele medicale situate la parterul blocului, identificate prin C.F. nr. 103391-C1-U3 Baia Mare, acestea fiind, de asemenea, proprietatea S.C. FARMACIA BALSAM S.R.L.

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 195/24.04.2013, pentru executarea lucrărilor de extindere cabinete medicale la fațada principală și posterioară (S+P+Mezanin). Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 30/15.06.2015.

Prin HCL nr. 534/2025 a fost 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 137 mp, aferent extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Terenul în suprafață totală de 137 mp, a fost concesionat în baza Contractului de Concesiune nr. 397/28.12.2012, pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 8.492,63 lei/an, redevență ce se actualizează, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 15.914,55 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1419/02.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren concesionat.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **23.400 EURO plus TVA**, respectiv 170,80 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 534/2025 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de **170,80 Euro/mp** fără TVA.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața totală de 137 mp, este de **119.213 lei**, echivalent a **23.400 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 16.03.2026 de 5,0947 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, identificat prin C.F. nr. 113723 Baia Mare, nr. cadastral 113723 și C.F. nr. 113724 Baia Mare, nr. cadastral 113724, în suprafață totală de 137 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **73.980,00 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2026**, terenul situat pe Bd. Republicii, nr. 30 și nr. 30C, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **550 lei/mp**, respectiv **75.350 lei**, care, la un curs de schimb valutar de 5,0947 lei/Euro (curs BNR din data de 16.03.2026), echivalent **14.789,87 EURO**.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare