

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea directă a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. _____/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare și vânzarea directă a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, înscris în C.F. nr. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, în favoarea proprietarului cabinetului medical,
- Adresa domnului ..., înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 9114/20.02.2026,
- Raportul de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.,
- Extrasul de carte funciară nr. 116888 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 112266 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 112266-C1 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 142/30.01.2026,
- Contractul de concesiune nr. 271/18.06.2013,
- Autorizația de construire nr. 10/07.01.2008,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.11.2009,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 161/2026 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 de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 340/2023 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 130 mp aferent extindere apartament și cabinet medical, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 827/19.02.2026,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 828/19.02.2026.

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 S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru terenul în suprafață de 130 mp, identificat prin C.F. nr. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 123,65 Euro/mp echivalentul a 651,51 lei/mp la cursul de schimb valutar din 06.05.2026, respectiv 5,2688 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă, a terenului în suprafață de 130 mp, identificat prin C.F. nr. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea domnului ..., proprietarul cabinetului medical.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului la valoarea de 123,65 Euro/mp plus TVA reprezentând 16.075 Euro plus TVA.
- Art. 4 1.) Plata prețului se va face în termen de 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri beneficiarului, în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății, iar 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. 271/18.06.2013, 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 domnul
- 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;
 - Dl. ...;
 - 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

Nr. _____/_____2026

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea directă a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 9114/20.02.2026, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 340/2023 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 130 mp aferent extindere apartament și cabinet medical, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 161/2026 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 de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

Conform C.F. 116888 Baia Mare, terenul în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situată o extindere cabinet medical, P+1+M proprietatea privată a numiților ... și ..., așa cum rezultă din C.F. 116888 Baia Mare, având suprafața construită la sol de 130 mp și suprafața construită desfășurată de 390 mp.

Extinderea este edificată la clădirea identificată prin C.F. nr. 112266-C1 Baia Mare, în care, numiții ... și ..., dețin următoarele:

- apartamentul nr. 1, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U4, compus din 2 camere și dependințe,
- apartamentul nr. 2, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U1, compus din o cameră și dependințe,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U2,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U3.

Prin Autorizația de Construire nr. 10/07.01.2008 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere pe orizontală și verticală, în regim de înălțime P+1+M, a cabinetului medical, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.11.2009.

Contractul de concesiune nr. 271/18.06.2013, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și Cabinete grupate ORL – Neurologie Dr. Costin, în calitate de concesionar, are ca obiect

terenul în suprafață de 130 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108, aferent extindere apartament și cabinet medical în regim de înălțime P+1+M la fațada posterioară, pentru cabinete medicale, cu o durată de 43 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.402,68 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.075,62 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 142/30.01.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru emitere hotărâre de Consiliu Local pentru vânzare teren aferent extinderii cabinetului medical.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **16.075 EURO plus 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 17.06.2056, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **185.083,15 lei**, aproximativ **35.216,37 EURO** (la cursul BNR din data de 02.06.2026 de 5,2556 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 161/2026 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., 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 S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 130 mp, este de **84.696 lei**, echivalent a **16.075 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 06.05.2026 de 5,2688 lei/Euro.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Victoriei, nr. 108, înscris în C.F. nr. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, în suprafață de 130 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **52.000 lei**.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 161/2026, 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 **5.200 EURO plus TVA**.

Conform **Grilei Notarilor Publici**, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală-Cartier, având valoarea de 440 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **57.200 lei** aproximativ **10.883,63 EURO** (la cursul BNR din data de 02.06.2026 de 5,2556 lei/EURO).

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*

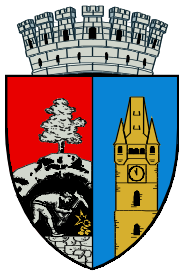
răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatarilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice.”

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 directă a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Anca Pescaru
Inspector superior



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA 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 directă a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 9114/20.02.2026, domnul ..., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 340/2023 a fost aprobată însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 130 mp aferent extindere apartament și cabinet medical, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 161/2026 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 de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 108, în favoarea proprietarului cabinetului medical.

Conform C.F. 116888 Baia Mare, terenul în suprafață de 130 mp, ocupat de extindere cabinet medical, situat pe strada Victoriei, nr. 108, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situată o extindere cabinet medical, P+1+M proprietatea privată a numiților ... și ..., așa cum rezultă din C.F. 116888 Baia Mare, având suprafața construită la sol de 130 mp și suprafața construită desfășurată de 390 mp.

Extinderea este edificată la clădirea identificată prin C.F. nr. 112266-C1 Baia Mare, în care, numiții ...și ..., dețin următoarele:

- apartamentul nr. 1, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U4, compus din 2 camere și dependințe,
- apartamentul nr. 2, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U1, compus din o cameră și dependințe,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U2,
- cabinet medical, identificat prin nr. cadastral 112266-C1-U3.

Prin Autorizația de Construire nr. 10/07.01.2008 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru extindere pe orizontală și verticală, în regim de înălțime P+1+M, a cabinetului medical, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/13.11.2009.

Contractul de concesiune nr. 271/18.06.2013, încheiat între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și Cabinete grupate ORL – Neurologie Dr. Costin, în calitate de concesionar, are ca obiect terenul în suprafață de 130 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 108, aferent extindere apartament și cabinet medical în regim de înălțime P+1+M la fațada posterioară, pentru cabinete medicale, cu o durată de 43 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.402,68 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2026, este de 6.075,62 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 142/30.01.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru emitere hotărâre de Consiliu Local pentru vânzare teren aferent extinderii cabinetului medical.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **16.075 EURO plus 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 17.06.2056, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **185.083,15 lei**, aproximativ **35.216,37 EURO** (la cursul BNR din data de 02.06.2026 de 5,2556 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 161/2026 și a Studiului de oportunitate, a fost întocmit Raportul de Evaluare de către S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., 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 S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru suprafața de 130 mp, este de **84.696 lei**, echivalent a **16.075 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 06.05.2026 de 5,2688 lei/Euro.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Victoriei, nr. 108, înscris în C.F. nr. 116888 Baia Mare, nr. cadastral 116888, în suprafață de 130 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **52.000 lei**.

Conform **Grilei Notarilor Publici**, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală-Cartier, având valoarea de 440 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **57.200 lei** aproximativ **10.883,63 EURO** (la cursul BNR din data de 02.06.2026 de 5,2556 lei/EURO).

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare