



**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

SAPL 227/2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică, a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 1577/2025 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, în suprafață de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Solicitarea doamnei Țandea Mihaela Georgiana, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18255/03.04.2024,
- Extrasul de carte funciară nr. 132650 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100480-C1-U38 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100480 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 589/23.04.2025,
- Contractul de suprafață nr. 172/23.06.2023,
- Contractul de suprafață nr. 2549/06.11.2023,
- Contractul de închiriere nr. 172/23.06.2023,
- Autorizația de Construire nr. 602/11838/31.08.1998,
- Autorizația de Construire nr. 400/28.11.2022,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.03.2023,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 61/18.02.2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 25940/07.05.2025.

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

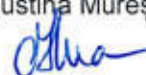
HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Raportul de Evaluare întocmit de S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L., pentru terenul în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 200 Euro/mp echivalentul a 1.007,56 lei/mp la cursul de schimb valutar din 06.05.2025, respectiv 5,0378 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă, a terenului în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea doamnei Țandea Mihaela Georgiana, proprietara construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului la valoarea de 200 Euro/mp plus TVA reprezentând 2.600 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 suprafață nr. 172/23.06.2023, 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 doamna Țandea Mihaela Georgiana.
- 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;
 - Direcția Urbanism Arhitect Șef;
 - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dna. Țandea Mihaela Georgiana, str. Dâmbu Morii, nr. 49, sat Săsar, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

Avizat de legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

AD SAPL 227/2025

Nr. 1547 / 05 / 2025

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică, a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18255/03.04.2024, doamna Țandea Mihaela Georgiana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, situat pe str. Victoriei, nr. 90A.

Conform C.F. nr. 132650 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, 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 132650-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere cabinet de nutriție P, proprietatea doamnei Țandea Mihaela Georgiana. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 602/11838/31.08.1998 – executarea lucrărilor de construire pentru deschidere acces din exterior și amenajare spațiu comercial. Prin Autorizația de construire nr. 400/28.11.2022 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru modernizare fațadă, re compartimentări interioare și schimbare de destinație din sediu firmă, executat în baza A.C.602/1998, în cabinet de nutriție. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.03.2023.

Cabinetul de nutriție la care este realizată extinderea, este proprietatea privată a doamnei Țandea Mihaela Georgiana (fostă Stan), așa cum rezultă din C.F. nr. 100480-C1-U38 Baia Mare.

Prin HCL nr. 61/18.02.2025 a fost aprobat Studiul de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Contractul de suprafață nr. 172/23.06.2023, încheiat între Municipiul Baia Mare și dna. Țandea Mihaela Georgiana (fostă Stan), are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 90A, aferent cabinet de nutriție. Dreptul de suprafață asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 10 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru suprafața terenului este de 1.428,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 1.600,64 lei.

Aleea de acces la cabinetul de nutriție, face obiectul contractului de închiriere nr. 172/23.06.2023, în vigoare la această dată.

Certificatul de Urbanism nr. 589/23.04.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren aferent extinderii cabinetului de nutriție.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.600 EURO plus TVA**, respectiv 200 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 22.06.2033, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o redevență totală de **13.568,38 lei**, aproximativ **2.693,31 EURO** (la cursul BNR din data de 06.05.2025 de 5,0378 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 61/2025 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 **200 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 13 mp, este de **12.940,00 lei**, echivalent a **2.600 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 01.04.2025, respectiv 4.9770 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe str. Victoriei, nr. 90A, identificat prin C.F. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, în suprafață de 13 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **7.020,00 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 61/2025, 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 60 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **780 EURO plus TVA**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe str. Victoriei, nr. 90A, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **500 lei/mp**, respectiv **6.500 lei**, care, la un curs de schimb valutar de **5,0378 lei/Euro** (curs BNR din data de 06.05.2025), echivalent **1.290,25 EURO**.

Drept urmare, considerăm că valoarea de **200 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.

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 de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

Anca Pescaru
Inspector superior





SAPL 227/2025

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. _____ / 2025

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 de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18255/03.04.2024, doamna Țandea Mihaela Georgiana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 13 mp, situat pe str. Victoriei, nr. 90A.

Conform C.F. nr. 132650 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, aferent extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, 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 132650-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere cabinet de nutriție P, proprietatea doamnei Țandea Mihaela Georgiana. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 602/11838/31.08.1998 – executarea lucrărilor de construire pentru deschidere acces din exterior și amenajare spațiu comercial. Prin Autorizația de construire nr. 400/28.11.2022 s-au autorizat executarea lucrărilor de construire pentru modernizare fațadă, recompartimentări interioare și schimbare de destinație din sediu firmă, executat în baza A.C.602/1998, în cabinet de nutriție. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.03.2023.

Cabinetul de nutriție la care este realizată extinderea, este proprietatea privată a doamnei Țandea Mihaela Georgiana (fostă Stan), așa cum rezultă din C.F. nr. 100480-C1-U38 Baia Mare.

Contractul de suprafață nr. 172/23.06.2023, încheiat între Municipiul Baia Mare și dna. Țandea Mihaela Georgiana (fostă Stan), are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 90A, aferent cabinet de nutriție. Dreptul de suprafață asupra terenului s-a constituit pe o perioadă de 10 de ani, termen ce decurge de la data încheierii contractului. Prețul pentru suprafața terenului este de de 1.428,00 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, prețul pentru suprafața terenului pentru anul 2025, este de 1.600,64 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 589/23.04.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren aferent extinderii cabinetului de nutriție.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.600 EURO plus TVA**, respectiv 200 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 22.06.2033, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o redevență totală de **13.568,38 lei**, aproximativ **2.693,31 EURO** (la cursul BNR din data de 06.05.2025 de 5,0378 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 61/2025 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 **200 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 13 mp, este de **12.940,00 lei**, echivalent a **2.600 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 01.04.2025, respectiv 4.9770 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe str. Victoriei, nr. 90A, identificat prin C.F. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, în suprafață de 13 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **7.020,00 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe str. Victoriei, nr. 90A, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **500 lei/mp**, respectiv **6.500 lei**, care, la un curs de schimb valutar de **5,0378 lei/Euro** (curs BNR din data de 06.05.2025), echivalent **1.290,25 EURO**.

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

