



**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 fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietarei 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. 1839/06 2025 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 de 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, 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,
- Extrasul de carte funciară nr. 114637 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100070-C1-U7 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100070 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1726/15.11.2024,
- Contractul de concesiune nr. 53/05.06.2013,
- Autorizația de construire nr. 416/09.09.2013,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/19.03.2015,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 114/2025 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 de 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 6409/10.06.2025

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 Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru terenul în suprafață de 21 mp, identificat prin C.F. nr. 114637 Baia Mare, nr. cadastral 114637, situat în Baia Mare, str. Transilvaniei, nr. 14, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 155,30 Euro/mp echivalentul a 785,38 lei/mp la cursul de schimb valutar din 03.06.2025, respectiv 5,0572 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă, a terenului în suprafață de 21 mp, identificat prin C.F. nr. 114637 Baia Mare, nr. cadastral 114637, situat în Baia Mare, str. Transilvaniei, nr. 14, în favoarea doamnei Clapa Ana, proprietara construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului la valoarea de 155,30 Euro/mp plus TVA reprezentând 3.261 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. 53/05.06.2013, 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 doamna Clapa Ana.
- 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. Clapa Ana, str. 1 Decembrie, nr. 19, sat Săsar, com. Recea, 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 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. 1839 / 06 2025

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 48665/17.10.2024, completată cu adresa nr. 9311/18.02.2025, doamna Clapa Ana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14.

Conform C.F. 114637 Baia Mare, terenul în suprafață de 21 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14, 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 114637-C1, având suprafața construită la sol de 20 mp, extindere spațiu comercial, construită în anul 2015, proprietatea doamnei Clapa Ana.

Spațiul comercial la care este construită extinderea, este proprietatea privată a doamnei Clapa Ana, așa cum rezultă din C.F. 100070-C1-U7 Baia Mare, având suprafața utilă de 39,2 mp.

Prin Autorizația de construire nr. 416/09.09.2013 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial în vederea amenajării unui salon de coafură, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/19.03.2015.

Prin HCL nr. 114/24.03.2025 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 de 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Contractul de concesiune nr. 53/05.06.2013, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14/4, în suprafață de 21 mp, aferent extindere spațiu comercial pentru amenajare salon de coafură. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.366,26 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 2.224,00 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1726/15.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 21 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.261 EURO plus TVA**, respectiv 155,30 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 05.06.2062, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **81.021,50 lei**, aproximativ **16.083,55 EURO** (la cursul BNR din data de 10.06.2025 de 5,0366 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 114/2025 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 **155,30 Euro/mp** fără TVA.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața de 21 mp, este de **16.493,00 lei**, echivalent a **3.261 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 03.06.2025, respectiv 5,0572 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe str. Transilvaniei, nr. 14, identificat prin C.F. 114637 Baia Mare, nr. cadastral 114637, în suprafață de 21 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **11.340,00 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 114/2025, 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 80 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **1.680 EURO plus TVA**.

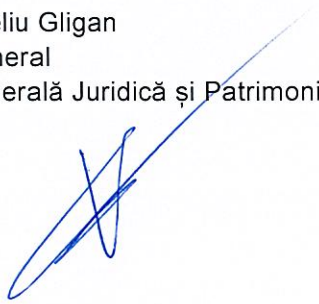
Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe str. Transilvaniei, nr. 14, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **500 lei/mp**, respectiv **10.500 lei**, care, la un curs de schimb valutar de 5,0366 lei/Euro (curs BNR din data de 10.06.2025), echivalent **2.084,74 EURO**.

Drept urmare, considerăm că valoarea de **155,30 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 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

Anca Peșcaru
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. _____ / 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. 48665/17.10.2024, completată cu adresa nr. 9311/18.02.2025, doamna Clapa Ana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14.

Conform C.F. 114637 Baia Mare, terenul în suprafață de 21 mp, aferent extinderii la apartamentul situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14, 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 114637-C1, având suprafața construită la sol de 20 mp, extindere spațiu comercial, construită în anul 2015, proprietatea doamnei Clapa Ana.

Spațiul comercial la care este construită extinderea, este proprietatea privată a doamnei Clapa Ana, așa cum rezultă din C.F. 100070-C1-U7 Baia Mare, având suprafața utilă de 39,2 mp.

Prin Autorizația de construire nr. 416/09.09.2013 au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial în vederea amenajării unui salon de coafură, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/19.03.2015.

Prin HCL nr. 114/24.03.2025 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 de 21 mp, ocupat de extindere spațiu comercial, situat pe strada Transilvaniei, nr. 14, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Contractul de concesiune nr. 53/05.06.2013, are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, strada Transilvaniei, nr. 14/4, în suprafață de 21 mp, aferent extindere spațiu comercial pentru amenajare salon de coafură. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 1.366,26 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 2.224,00 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1726/15.11.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesiionat în suprafață de 21 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.261 EURO plus TVA**, respectiv 155,30 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 114/2025 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 **155,30 Euro/mp** fără TVA.

Valoarea terenului în vederea vânzării, calculată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața de 21 mp, este de **16.493,00 lei**, echivalent a **3.261 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 03.06.2025, respectiv 5,0572 lei/Euro.

Conform Fișei mijlocului fix, terenul intravilan, situat pe str. Transilvaniei, nr. 14, identificat prin C.F. 114637 Baia Mare, nr. cadastral 114637, în suprafață de 21 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **11.340,00 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe str. Transilvaniei, nr. 14, este în zona 1 Centrală-Semicentrală, cu o valoare de **500 lei/mp**, respectiv **10.500 lei**, care, la un curs de schimb valutar de 5,0366 lei/Euro (curs BNR din data de 10.06.2025), echivalent **2.084,74 EURO**.

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

