



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică, a terenului în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor 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. _____/2025,
- Raportul de specialitate nr. 185066/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică, a terenului în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Tivadar Perșe Lavinia, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 8803/17.02.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 135178 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 101611-C1-U41 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 101611 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 34/27.01.2025,
- Contractul de concesiune nr. 79/22.11.2024,
- Contractul de Vânzare Cumpărare autentificat de NP Mihali Alexandra Maria sub nr. 4291/30.09.2024
- Autorizația de Construire nr. 309/28.06.2002,
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.12.2002,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 115/2025 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 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 4141/10.06.2025.

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 33 mp, identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare, nr. cadastral 135178, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 121,50 Euro/mp echivalentul a 614,45 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 33 mp, identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare, nr. cadastral 135178, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica, proprietarii construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului la valoarea de 121,50 Euro/mp plus TVA reprezentând 4.010 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. 79/22.11.2024, 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 numiții Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica.
- 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. Tivadar Perșe Lavinia, str. Mărășești, nr. 7A, ap.14, Baia Mare, 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 1850 / 06 2025

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică, a terenului în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 8803/17.02.2025, doamna Tivadar Perșe Lavinia, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85.

Conform C.F. nr. 135178 Baia Mare, terenul în suprafață de 33 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, 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 135178 -C1, având suprafața construită la sol de 30,5 mp, spațiu comercial, regim de înălțime P, construită în anul 2002, proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica. Construcția a intrat în proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica, în baza Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat de NP Mihali Alexandra Maria sub nr. 4291/30.09.2024, vânzători fiind numiții Trifoi Dorina Delia și Trifoi Cornel.

Extinderea și accesul din exterior la spațiul comercial a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 309/28.06.2002 – executarea lucrărilor de construire pentru schimbare de destinație apartament și extindere, amenajare magazin produse industriale. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.12.2002.

Prin HCL nr. 115/2025 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 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Contractul de concesiune nr. 79/22.11.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și domnul Tivadar Perșe Marius Ionel are ca obiect concesionarea terenului situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85/15, în suprafață de 33 mp, aferent extindere și acces din exterior la spațiu comercial. Durata concesionării este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.863,64 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 4.062,23 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 34/27.01.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **4.010 EURO plus TVA**, respectiv 121,50 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne concesionat, în continuare, până la data de 21.11.2049, s-ar încasa o redevență totală de **97.064,65 lei**, aproximativ **19.250,46 EURO** (la cursul BNR din data de 06.06.2025 de 5,0422 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 115/2025 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 **121,50 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 33 mp, este de **20.277 lei**, echivalent a **4.010 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 Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, identificat prin C.F. 135178 Baia Mare, nr. cadastral 135178, în suprafață de 33 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **6.100 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 115/2025, 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 **1.320 EURO plus TVA**.

Conform Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025, terenul situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, este în zona 3 Periferică-Industrial-Logistică, cu o valoare de **200 lei/mp**, respectiv **6.600 lei**, care, la un curs de schimb valutar de **5,0422 lei/Euro** (curs BNR din data de 06.06.2025), echivalent **1.309 Euro**.

Drept urmare, considerăm că valoarea de **121,50 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 în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu





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 în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, în favoarea proprietarilor construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 8803/17.02.2025, doamna Tivadar Perșe Lavinia, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 33 mp, ocupat de extindere și acces din exterior la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85.

Conform C.F. nr. 135178 Baia Mare, terenul în suprafață de 33 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, 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 135178 -C1, având suprafața construită la sol de 30,5 mp, spațiu comercial, regim de înălțime P, construită în anul 2002, proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica. Construcția a intrat în proprietatea numiților Tivadar Perșe Marius Ionel și Tivadar Perșe Lavinia Viorica, în baza Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat de NP Mihali Alexandra Maria sub nr. 4291/30.09.2024, vânzători fiind numiții Trifoi Dorina Delia și Trifoi Cornel.

Extinderea și accesul din exterior la spațiul comercial a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 309/28.06.2002 – executarea lucrărilor de construire pentru schimbare de destinație apartament și extindere, amenajare magazin produse industriale. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.12.2002.

Contractul de concesiune nr. 79/22.11.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și domnul Tivadar Perșe Marius Ionel are ca obiect concesiunea terenului situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 85/15, în suprafață de 33 mp, aferent extindere și acces din exterior la spațiu comercial. Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 3.863,64 lei/an, ce va fi actualizată, anual, cu indicele inflației. La această dată, conform obligațiilor de plată, redevența pentru anul 2025, este de 4.062,23 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 34/27.01.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren identificat prin C.F. nr. 135178 Baia Mare.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **4.010 EURO plus TVA**, respectiv 121,50 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 115/2025 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 **121,50 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 33 mp, este de **20.277 lei**, echivalent a **4.010 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 Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, identificat prin C.F. 135178 Baia Mare, nr. cadastral 135178, în suprafață de 33 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **6.100 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025, terenul situat pe Bd. Regele Ferdinand, nr. 85, este în zona 3 Periferică-Industrial-Logistică, cu o valoare de **200 lei/mp**, respectiv **6.600 lei**, care, la un curs de schimb valutar de 5,0422 lei/Euro (curs BNR din data de 06.06.2025), echivalent **1.309 Euro**.

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare