



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 aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 136296 nr. cadastral 136296, aferent extindere la un spațiu comercial, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14.

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. 703 / 04/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 136296 nr. cadastral 136296, aferent extindere la un spațiu comercial, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14,
- Adresa societății CASTANEA VESCA S.R.L., prin administrator Bumb-Dragoș Roxana-Daniela, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 55049/13.10.2025, și completările ulterioare cu nr. 55208/14.10.2025 și nr. 64028/02.12.2025, prin care se solicită cumpărarea imobilului concesionat în suprafață de 30 mp, aferent terenului ocupat de extindere situat pe Bd. Unirii, nr. 14,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 136296 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100200-C1-U57 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1506/13.10.2025,
- Contractul de concesiune nr. 168/16.05.2025,
- Declarația autenticată sub nr. 2145/14.07.2025 de către Notar Public Ban Ștefania Rita,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 28/2026 privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 14, aferent terenului concesionat ocupat de extindere,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 598/2024 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 30 mp, aferent spațiu de producție, situat în Baia Mare, bld. Unirii, nr. 14,

Având în vedere:

- 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 30 mp, înscris în C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, aferent extindere la un spațiu comercial, situat pe bulevardul Unirii, nr. 14, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 170,80 Euro/mp echivalentul a 870,84 lei/mp la cursul de schimb valutar din 02.04.2026, respectiv 5,0986 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 30 mp, situat în municipiul Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14, teren înscris în C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.
- Art. 3 Prețul de pornire a licitației este cel stabilit prin Raportul de Evaluare, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, respectiv 170,80 Euro/mp, la care se adaugă TVA, stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care se va achita în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară plății.
- Art. 4 Se aprobă Documentatia de Atribuire - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 30 mp, situat în municipiul Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14, teren înscris în C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296.
- Art. 5 Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.
- Art. 6 Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **1.300 lei**.
- Art. 7 Contravaloarea Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării achitată din bugetul local va fi recuperată de la câștigătorul licitație.
- Art. 8 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea în Cartea Funciară vor fi suportate de către câștigătorul licitației.
- Art. 9 În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarii construcției, pe durata existenței construcției.
- Art. 10 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- Art. 11 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism;

- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- S.C. Castanea Vesca S.R.L., str. Dealul Crucii, nr. 17, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 703 / 04 2026

RAPORT

Privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 136296 nr. cadastral 136296, aferent extindere la un spațiu comercial, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa societății CASTANEA VESCA S.R.L., prin administrator Bumb-Dragoș Roxana-Daniela, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 55049/13.10.2025, și completările ulterioare cu nr. 55208/14.10.2025 și nr. 64028/02.12.2025, se solicită cumpărarea imobilului concesionat în suprafață de 30 mp, aferent terenului ocupat de extindere la spațiu comercial, situat pe Bd. Unirii, nr. 14.

De asemenea, doamna Bumb-Dragoș Roxana-Daniela, în calitate de administrator al societății Castanea-Vesca S.R.L., ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, se află în proprietatea privată a municipiului Baia Mare și este situat pe bulevardul Unirii, nr. 14, acesta este ocupat de o extindere la un spațiu comercial. Extinderea situată pe acest teren este proprietatea privată a S.C. Castanea Vesca S.R.L.. Spațiul comercial la care este edificată extinderea se află tot în proprietatea S.C. Castanea Vesca S.R.L., acesta este identificat prin C.F. nr. 100200-C1-U57 Baia Mare.

Conform declarației autentificată la notar public Ban Ștefania Rita, sub nr. 2145/04.07.2025, dată de dna. Bumb-Dragoș Roxana-Daniela în calitate de administrator al societății Castanea-Vesca S.R.L., extinderea edificată pe terenul identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, a fost construită fără autorizație de construire, înainte de anul 2000.

Terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent extinderii la spațiul comercial, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14, face obiectul contractului de concesiune nr. 168/16.05.2025.

Certificatul de Urbanism nr. 1506/13.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 42577/12.09.2024, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ne comunică faptul că, terenurile cu o altă destinație urbanistică decât cea de locuire, nu pot fi considerate terenuri disponibile pentru atribuire în vederea construirii unei locuințe proprietate personală și nu pot fi inventariate ca

atare, respectiv, terenurile care au o altă funcțiune admisă decât cea de locuire, nu pot fi atribuite cu prioritate tinerilor.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.600 EURO plus TVA**, respectiv 120 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața de 30 mp, este de **26.105 lei**, echivalent a **5.124 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0947 lei/Euro** (curs BNR din data de 16.03.2026), reprezintă **170,80 Euro/mp**.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 15.05.2050, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **98.735,74 lei**, aproximativ **19.365,26 EURO** (la cursul BNR din data de 02.04.2026 de 5.0986 lei/EURO).

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2026**, terenul este situat în Zona 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **16.500 lei** echivalent a **3.236,18 EURO** (la cursul BNR din data de 02.04.2026 de 5.0986 lei/EURO).

Conform **Fișei mijlocului fix**, terenul situat pe bulevardul Unirii, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, în suprafață de 30 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **15.000 lei**.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este folosit, la această dată, de către proprietarul construcției ca acces la locuință, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitarea de cumpărare.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **1.300 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **26.105 lei**, echivalent a **5.124 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 16.03.2026, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel.

În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

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, se constată că sunt îndeplinite condițiile și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent extindere la un spațiu comercial, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14.

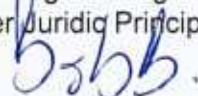
Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca
Șef Serviciu Patrimoniu



Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal





PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șineai 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 aprobarea Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 136296 nr. cadastral 136296, aferent extindere la un spațiu comercial, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa societății CASTANEA VESCA S.R.L., prin administrator Bumb-Dragoș Roxana-Daniela, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 55049/13.10.2025, și completările ulterioare cu nr. 55208/14.10.2025 și nr. 64028/02.12.2025, se solicită cumpărarea imobilului concesionat în suprafață de 30 mp, aferent terenului ocupat de extindere la spațiu comercial, situat pe Bd. Unirii, nr. 14.

De asemenea, doamna Bumb-Dragoș Roxana-Daniela, în calitate de administrator al societății Castanea-Vesca S.R.L., ne comunică acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, se află în proprietatea privată a municipiului Baia Mare și este situat pe bulevardul Unirii, nr. 14, acesta este ocupat de o extindere la un spațiu comercial. Extinderea situată pe acest teren este proprietatea privată a S.C. Castanea Vesca S.R.L.. Spațiul comercial la care este edificată extinderea se află tot în proprietatea S.C. Castanea Vesca S.R.L., acesta este identificat prin C.F. nr. 100200-C1-U57 Baia Mare.

Conform declarației autentificată la notar public Ban Ștefania Rita, sub nr. 2145/04.07.2025, dată de dna. Bumb-Dragoș Roxana-Daniela în calitate de administrator al societății Castanea-Vesca S.R.L., extinderea edificată pe terenul identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, a fost construită fără autorizație de construire, înainte de anul 2000.

Terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, aferent extinderii la spațiul comercial, în suprafață de 30 mp, situat în Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 14, face obiectul contractului de concesiune nr. 168/16.05.2025.

Certificatul de Urbanism nr. 1506/13.10.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru : vânzare-cumpărare teren concesionat aferent extinderii.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 42577/12.09.2024, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, ne comunică faptul că, terenurile cu o altă destinație urbanistică decât cea de locuire, nu pot fi considerate terenuri disponibile pentru atribuire în vederea construirii unei locuințe proprietate personală și nu pot fi inventariate ca atare, respectiv, terenurile care au o altă funcțiune admisă decât cea de locuire, nu pot fi atribuite cu prioritate tinerilor.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **3.600 EURO plus TVA**, respectiv 120 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață recomandată în baza Raportului de Evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru suprafața de 30 mp, este de **26.105 lei**, echivalent a **5.124 Euro**, la cursul de schimb valutar de **5,0947 lei/Euro** (curs BNR din data de 16.03.2026), reprezintă **170,80 Euro/mp**.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 15.05.2050, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **98.735,74 lei**, aproximativ **19.365,26 EURO** (la cursul BNR din data de 02.04.2026 de 5.0986 lei/EURO).

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2026**, terenul este situat în Zona 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **16.500 lei** echivalent a **3.236,18 EURO** (la cursul BNR din data de 02.04.2026 de 5.0986 lei/EURO).

Conform **Fișei mijlocului fix**, terenul situat pe bulevardul Unirii, nr. 14, identificat prin C.F. nr. 136296 Baia Mare, nr. cadastral 136296, în suprafață de 30 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **15.000 lei**.

Acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, este folosit, la această dată, de către proprietarul construcției ca acces la locuință, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitarea de cumpărare.

Referitor la procedura aleasă, **vânzare prin licitație publică**, aceasta se va desfășura conform prevederilor art. 363 din Codul Administrativ.

Prețul Caietului de Sarcini se stabilește la valoarea de **20 lei** și taxa de participare la licitație se stabilește la valoarea de **200 lei**.

Garanția de participare la licitație se stabilește la valoarea de **1.300 lei**, valoarea de piață estimată a terenului fiind de **26.105 lei**, echivalent a **5.124 Euro**, la cursul de schimb BNR din data de 16.03.2026, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel.

În cazul în care, câștigătorul licitației nu este și proprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu coproprietarii construcției, pe durata existenței construcției.

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

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

