



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA 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 vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.

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. 927/05/2026 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 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în favoarea proprietarului spațiului comercial,
- Adresa doamnei Benciu Nina, înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 51317/22.09.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 106840 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1643/12.11.2025,
- Contractul de suprafață nr. 424/17.02.2022,
- Contractul de concesiune nr. 522/533/29.05.2018,
- Autorizația de construire nr. 473/02.09.2005,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.03.2007,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Marcela sub nr. 2969/12.05.2016,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 89/2026 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 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 149/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 45 mp ocupat de spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 424/2021 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, aferent unui spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Benciu Nina,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 705/12.02.2026.

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 Evaluator autorizat Mare Roșca Marcel, pentru terenul în suprafață de 45 mp, identificat prin C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 163,40 Euro/mp echivalentul a 833,14 lei/mp la cursul de schimb valutar din 22.04.2026, respectiv 5,0988 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă, a terenului în suprafață de 45 mp, identificat prin C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea doamnei Benciu Nina, proprietara construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului la valoarea de 163,40 Euro/mp plus TVA reprezentând 7.353 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, 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 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică și contravaloarea raportului de evaluare vor fi suportate de către doamna Benciu Nina.
- Art. 6 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, cu semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitect Șef;
 - Direcția Urbanism;
 - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dna. Benciu Nina, str. Emil Racoviță, nr. 13, Baia Mare, jud. Maramureș;
 - 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



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. 927 / 05 2026

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 51317/22.09.2025, doamna Benciu Nina, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 149/2024 a fost aprobată atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 424/2021 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, aferent unui spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Benciu Nina.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 89/2026 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 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial

Conform C.F. nr. 106840 Baia Mare, terenul în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat pe strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situat un spațiu comercial, proprietatea privată a doamnei Benciu Nina, identificat prin nr. cadastral 106840-C1, având suprafața construită la sol de 45 mp.

Spațiul comercial a intrat în proprietatea numiților Benciu Nina și Benciu Adrian, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Marcela sub nr. 2969/12.05.2016. Tot prin acest contract a fost transmis și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 45 mp, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare.

A fost încheiat Contractul de concesiune nr. 522/533/29.05.2018, între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și doamna Benciu Nina, în calitate de concesionar, obiectul contractului fiind concesionarea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4. Prețul redevenței a fost de 1.053,86 lei/an. Contractul a fost valabil până în 09.06.2021 și nu a mai fost prelungit.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 424/2021, a fost încheiat Contractul de suprafață nr. 424/17.02.2022 între Municipiul Baia Mare, în calitate de proprietar și doamna Benciu Nina, în calitate de beneficiar, obiectul contractului fiind asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia

Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial. Prețul pentru suprafața terenului a fost de 3.600 lei/an. Contractul de suprafață a fost valabil până la data de 17.02.2024 și nu a mai fost prelungit.

În prezent, pentru această suprafață de teren, nu este încheiat nici un contract de concesiune/închiriere/suprafață și nu se plătește nicio taxă de folosință.

Prin Autorizația de construire nr. 473/02.09.2005 a fost autorizată executarea lucrărilor de construire pentru modernizare chioșc alimentar, menținut pe durata valabilității contractului de concesiune nr. 522/09.11.2004, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.03.2007.

Certificatul de Urbanism nr. 1643/12.11.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 45 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **7.353 EURO plus TVA**, respectiv 163,40 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 89/2026 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 **163,40 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 45 mp, este de **37.491 lei**, echivalent a **7.353 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 22.04.2026, respectiv 5,0988 lei/Euro.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în suprafață de 45 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **22.500 lei**.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 89/2026, 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 80 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **3.600 EURO plus TVA**.

Conform **Grilei Notarilor Publici**, terenul este situat în Zona 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **24.750 lei** aproximativ **4.743,20 EURO** (la cursul BNR din data de 05.05.2026 de 5,2180 lei/EURO).

Drept urmare, considerăm că valoarea de **163,40 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 semnatărilor, 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 fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

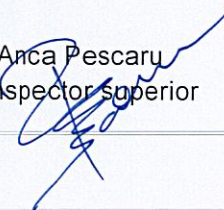


Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu



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 fără licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 51317/22.09.2025, doamna Benciu Nina, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 149/2024 a fost aprobată atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 424/2021 a fost aprobată constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 45 mp, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, aferent unui spațiu comercial, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Benciu Nina.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 89/2026 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 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, în favoarea proprietarului spațiului comercial

Conform C.F. nr. 106840 Baia Mare, terenul în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat pe strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este situat un spațiu comercial, proprietatea privată a doamnei Benciu Nina, identificat prin nr. cadastral 106840-C1, având suprafața construită la sol de 45 mp.

Spațiul comercial a intrat în proprietatea numiților Benciu Nina și Benciu Adrian, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Mureșan Georgeta Marcela sub nr. 2969/12.05.2016. Tot prin acest contract a fost transmis și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 45 mp, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare.

A fost încheiat Contractul de concesiune nr. 522/533/29.05.2018, între Municipiul Baia Mare, în calitate de concedent și doamna Benciu Nina, în calitate de concesionar, obiectul contractului fiind concesionarea terenului în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial, situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4. Prețul redevenței a fost de 1.053,86 lei/an. Contractul a fost valabil până în 09.06.2021 și nu a mai fost prelungit.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 424/2021, a fost încheiat Contractul de suprafață nr. 424/17.02.2022 între Municipiul Baia Mare, în calitate de proprietar și doamna Benciu Nina, în calitate de beneficiar, obiectul contractului fiind asigurarea dreptului de folosință asupra terenului situat în Baia Mare, strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în suprafață de 45 mp, aferent spațiu comercial. Prețul pentru suprafața terenului a fost de 3.600 lei/an. Contractul de suprafață a fost valabil până la data de 17.02.2024 și nu a mai fost prelungit.

În prezent, pentru această suprafață de teren, nu este încheiat nici un contract de concesiune/închiriere/superficie și nu se plătește nicio taxă de folosință.

Prin Autorizația de construire nr. 473/02.09.2005 a fost autorizată executarea lucrărilor de construire pentru modernizare chioșc alimentar, menținut pe durata valabilității contractului de concesiune nr. 522/09.11.2004, lucrări care au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/29.03.2007.

Certificatul de Urbanism nr. 1643/12.11.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare cumpărare teren în suprafață de 45 mp.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **7.353 EURO plus TVA**, respectiv 163,40 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 89/2026 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 **163,40 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 45 mp, este de **37.491 lei**, echivalent a **7.353 EURO plus TVA**, la cursul de schimb valutar din 22.04.2026, respectiv 5,0988 lei/Euro.

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe strada Gheorghe Bilașcu, nr. 4, înscris în C.F. nr. 106840 Baia Mare, nr. cadastral 106840, în suprafață de 45 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de **22.500 lei**.

Conform **Grilei Notarilor Publici**, terenul este situat în Zona 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **24.750 lei** aproximativ **4.743,20 EURO** (la cursul BNR din data de 05.05.2026 de 5,2180 lei/EURO).

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare