



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 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarei 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. 1347/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică, a terenului în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta,
- Solicitarea domnului Narița Remus Dan, în calitate de administrator al S.C. TUNNING-GSM S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 6123/04.02.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 133502 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 133502-C1 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100177-C1-U5 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1163/26.07.2024,
- Contractul de suprafață autenticat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 1056/16.05.2024,
- Contractul de suprafață nr. 144/18.04.2024,
- Autorizația de Construire nr. 103/23.03.2011,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/17.07.2013,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 60/2025 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 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 144/2024 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 17 mp situat pe str. Hortensiei nr. 8/21A, ocupat de un spațiu comercial cu regim de înălțime D+P, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 229/2025.

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 17 mp, identificat prin C.F. nr. 133502 Baia Mare, nr. cadastral 133502, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin care se stabilește valoarea de piață de 170 Euro/mp echivalentul a 846,09 lei/mp la cursul de schimb valutar din 01.04.2025, respectiv 4.9770 lei/Euro.
- Art. 2 Se aprobă vânzarea directă, a terenului în suprafață de 17 mp, identificat prin C.F. nr. 133502 Baia Mare, nr. cadastral 133502, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea S.C. TUNNING-GSM S.R.L., proprietara construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului la valoarea de 170 Euro/mp plus TVA reprezentând 2.890 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. 144/18.04.2024, 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 S.C. TUNNING-GSM S.R.L..
- 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;
 - Dl. Narița Remus Dan, str. Hortensiei, nr. 8, ap. 21A, 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



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 în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 6123/04.02.2025, domnul Narița Remus Dan, în calitate de administrator al S.C. TUNNING-GSM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A.

Conform C.F. nr. 133502 Baia Mare, terenul în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, 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 133502-C1, având suprafața construită la sol de 17 mp, extindere D+P la spațiu comercial, proprietatea S.C. TUNNING-GSM S.R.L.. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 103/23.03.2011 – executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial D+P. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/17.07.2013.

Contractul de suprafață autenticat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 1056/16.05.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și S.C. TUNNING-GSM S.R.L., are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 17 mp, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, aferent extindere D+P la spațiu comercial. 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 1.991,00 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 2.093,33 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1163/26.07.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren aferent extinderii.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.890 EURO plus TVA**, respectiv 170 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 60/2025 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 **170 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 17 mp, este de **14.384 lei**, echivalent a **2.890 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. Hortensiei, nr. 21A, identificat prin C.F. 133502 Baia Mare, nr. cadastral 133502, în suprafață de 17 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **6.800,00 lei**, inferioară valorii de piață.

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

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare





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. 1317 / 04. 2025

RAPORT

Privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică, a terenului în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 6123/04.02.2025, domnul Narița Remus Dan, în calitate de administrator al S.C. TUNNING-GSM S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A.

Conform C.F. nr. 133502 Baia Mare, terenul în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, 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 133502-C1, având suprafața construită la sol de 17 mp, extindere D+P la spațiu comercial, proprietatea S.C. TUNNING-GSM S.R.L.. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 103/23.03.2011 – executarea lucrărilor de construire pentru extindere spațiu comercial D+P. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/17.07.2013.

Prin HCL nr. 60/2025 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 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Contractul de suprafață autenticat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 1056/16.05.2024, încheiat între Municipiul Baia Mare și S.C. TUNNING-GSM S.R.L., are ca obiect constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 17 mp, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, aferent extindere D+P la spațiu comercial. 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 1.991,00 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 2.093,33 lei.

Certificatul de Urbanism nr. 1163/26.07.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren aferent extinderii.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.890 EURO plus TVA**, respectiv 170 Euro/mp, calculată la valoarea de piață stabilită prin Raportul de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare în folosință, până la data de 16.05.2034, când se încheie contractul de suprafață, s-ar încasa o redevență totală de **19.630,69 lei**, aproximativ **3.944,76 EURO** (la cursul BNR din data de 07.04.2025 de 4.9774 lei/EURO).

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 60/2025 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 **170 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 17 mp, este de **14.384 lei**, echivalent a **2.890 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. Hortensiei, nr. 21A, identificat prin C.F. 133502 Baia Mare, nr. cadastral 133502, în suprafață de 17 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **6.800 lei**, inferioară valorii de piață.

Conform Studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 60/2025, 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 100 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, aproximativ **1.700 EURO plus TVA**.

Conform **Grilei Notarilor Publici pentru anul 2025**, terenul situat pe str. Hortensiei, nr. 21A, este în zona 2 Semicentrală-Cartier, cu o valoare de **400 lei/mp**, respectiv **6.800 lei**, care, la un curs de schimb valutar de **4,9770 lei/Euro** (curs BNR din data de 09.04.2025), echivalent **1.366 Euro**.

Drept urmare, considerăm că valoarea de **170 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 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu



Erica Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,

Anca Pescaru
Inspector superior

