



EVAL CONSULTING SRL
Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 4/12
Tel/fax 0262-222069

RAPORT DE EVALUARE

Apartment 1 camera



Adresa	Baia Mare, str. Aleea Filaturii nr. 3, parter, ap.2, jud.Maramures
Chirias	Cusco Dumitru Cornel
Proprietar	Municipiul Baia Mare
Destinatar	Municipiul Baia Mare

 Zona situare apartament

1.	EVALUATOR	S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2025
	Reprezentant - functia	SIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ȘIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
	Adresa evaluatorului	• Sediul - Baia Mare str. Hortensiei nr. 4 • Telefon: 0745.304.511 • E-mail: pbsevalconsulting@gmail.com
2.	PROPRIETAR	STATUL ROMAN prin administrator MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Str. Gh. Sincai nr.37, judet Maramures
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 1 camera si dependinte, situat la parter in bloc de locuinte cu P+4E, fara spatii comerciale la parter. Apartamentul, conform inspectie, se compune din 1 camera de zi , bucatarie, baie. Au = 23,63 mp- conform contract de inchiriere
	CHIRIAS	CUSCO DUMITRU CORNEL
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. Aleea Filaturii nr. 3, parter, ap.2, jud.Maramures • Cod postal 430011
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII (CU TVA)	100.974 LEI echivalent 20.286 EUR
--	--------------------------------------

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 104)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare cumparare (SEV 104)
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 28.04.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR, in prezenta chiriasului, DI Cusco Dumitru. Cu ocazia inspectie chiriasul a facut o declaratie unde a mentionat investitiile facute in apartament pentru a putea fi locuit.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	28.04.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EUR = 4,9775 LEI valabil la data de 28.04.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETARI SI DOBANDIRE: Municipiul Baia Mare APARTAMENT cu 1 camera si dependinte Su = 23,63 mp Identificat cadastral cu nr.topo.2708/446-C1-U3 In Anexe este prezentata copia documentelor de atestare a dreptului de proprietate a apartamentului. Dreptul de proprietate: Deplin
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	Extras CF colectiva nr. 101073 – C1 din care s-au extras urmatoarele date: • nr.cadastral/topo. 2708/446-C1-U3 inscris in CF colectiva nr.101073-C1 (fost 18693) Su = 23,63 mp – conform contract de inchiriere nr. 37.450/28.11.2023 - Inscriseri privitoare la sarcini: Nu sunt - Evaluarea s-a realizat in ipoteza liber de sarcini.
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt.
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACTIILOR CU PROPRIETATEA	• Imobilulul a fost construit prin anii 1975.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu am avut la dispozitie documentatie cadastrala. Doar extras de Carte Funciara Colectiva si contract de inchiriere.
9.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	• Situatia ocupantilor : utilizat ca locuinta de chiriasa. • Contracte de concesiune/inchiriere: inchiriat
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	• Zona periferica, Cartier Dragos Voda, care este o zona rezidentiala ,blocurile nu au spatii comerciale la parter.Conform zonare Primaria Baia Mare , este in ZONA A.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal: Bd Decebal , str. Dragos Voda, str. Aleea Filaturii • Feroviar: nu • Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens • Accesul la mijloacele de transport in comun: autobuze si troleibuze
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona rezidentiala, cu imobile tip blocuri de locuinte vechi. In zona se afla: • Retea de transport in comun in apropiere autobuz, troleibuz; • Unitati comerciale: amplasate in zona Meda , LIDL • Unitati de invatamant: la distanta mica, gradinite, scoala generala • Unitati de sanatate: cabinet medical la distanta medie • Unitati de cult: biserica ortodoxa nu departe

UTILITATI EDILITARE	▪ Retea urbana de energie electrica: existenta ▪ Retea urbana de apa: existenta ▪ Retea urbana de gaze: existenta ▪ Retea urbana de canalizare: existenta ▪ Retea urbana de telefonie: existenta
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	Poluare: ▪ Poluare fonică: redusa ▪ Poluare cu noxe auto: redusa ▪ Poluare chimică: nu este cazul ▪ Altele: nu este cazul
AMBIENT	▪ Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta – periferica. Zona rezidentiala. Dotari si retele edilitare suficiente. Poluare fonica si noxe auto redusa. Ambient civilizat.
11. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI DE BAZA (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINTE P+4E, apartament situat la parter
ANUL PIF	▪ 1975 (conform fisa mijlocului fix)
LOCUINTE PE PALIER	▪ 10
ORIENTARE	▪ Fatada principala ▪ Cardinal: Sud - Est
CARACTERISTICI	▪ Structura: pereti si plansee portante din beton armat ▪ Inchideri perimetrare: pereti din beton armat ▪ Compartimentari: pereti din beton armat si inlocuitori ▪ Acoperis: planseu terasa din beton armat cu invelitoare tip hidroizolatie din materiale bituminoase ▪ Acces pe verticala scara din beton armat , fara lift de persoane ▪ Finisaj exterior: tencuieli in praf de piatra cu termosistem ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: bun
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA	▪ Calitatea interioara si exterioara a constructiei este relativ buna.
12. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANTUL DE SUPRAFATA	In Anexe sunt prezentate , Cererea chiriei pentru cumparare, Borderoul de sedinta cu aprobare, Cartea Funciara Colectiva, Contractul de inchiriere si Fisa Mijlocului Fix .Suprafata mentionata este Sutila = 23,63 mp – conform contract de inchiriere.
GRADUL DE CONFORT	Confort: 2 (conform DL nr. 61/1990 articolul nr. 6)
TAMPLARIE	▪ Exterioara: PVC cu geam termopan; ▪ Interioara: din lemn; ▪ Usa de acces din metal.
FINISAJE	▪ Medii: - parchet laminat in camere, gresie in baie ; - placaj ceramic cu faianta in baie ; - zugraveli lavabile in toate incaperile
INSTALATII SI DOTARI ELECTRICE	▪ instalatii de iluminat, CATV, telefonie mobila ▪ Contorizare individuala pe spatii comune ▪ Instalatii functionale
INSTALATII SI DOTARI INCALZIRE	▪ CT proprie cu functionare pe gaze naturale ▪ Instalatii relativ noi
INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU APA	▪ Din reseaua orasului. ▪ Obiecte si armaturi sanitare de nivel mediu. ▪ Instalatii relativ noi
INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din reseaua orasului. Contorizare individuala. ▪ Alimenteaza aragazul si CT ▪ Instalatii relativ noi.
NECESAR DE INVESTIT	▪ Necesari lucrari pentru aducerea in stare de functionare: nu este cazul.
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	▪ Apartament in stare buna. ▪ Finisaje si dotari de nivel mediu. ▪ Cuprinde toate utilitatile stradale, fara restrictii de racordare si exploatare.

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE		
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piata locuintelor rezidentiale cu 1 camere amplasate in blocuri vechi si noi de locuinte ▪ Delimitarea pietei: Baia Mare– Cartier Dragos Voda și adiacente	
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in conservare ▪ Din punct de vedere economic: oras in dezvoltare	
OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Medie	
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Medie	
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Daca in perioada 2008-2014 preturile au fost in scadere, incepand cu anul 2015 si pana in prima parte a anului 2021 preturile de pe piata imobiliara au inregistrat un trend crescator, iar de la declansarea pandemiei de Covid 19 si a razboiului ruso – ucrainean tranzactiile s-au redus, iar preturile au stagnat. Specialistii in imobiliare estimeaza si eventuale scaderile de preturi, in functie de evolutia pietei si impactul asupra situatiei economice.	
PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 21.000 EURO ▪ Maxim: 24.000 EURO	
CHIRIE OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 140 EURO/mp/luna ▪ Maxim: 250 EURO/mp/lunat	
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Trend in usoara crestere a valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. ▪ In momentul de fata nu poate fi cuantificat si nici prognozat efectul pandemiei cu Coronavirus si a razboiului ruso – ucrainean asupra pietei imobiliare. ▪ Raportul cuprinde anexe privind preturile / chirile pe segmentul de piata al proprietatii	
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE	▪ Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie posibila fizic (daca este cazul), fezabila din punct de vedere financiar, permisa din punct de vedere legal si sa genereze cea mai mare valoare a activului. In situatia de fata, CMBU este de proprietate rezidentiala – locuinta.	

14. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standarde de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	▪ Legislatia in vigoare

NOTA : Apartamentul subiect a fost initial nelocuibil , fara utilitati. A fost amenajat ca locuinta in starea actuala de actualii chiriasi , asa cum se vede din fotografiile facute cu ocazia inspectiei. Aceste lucruri sunt mentionate si in DECLARATIA CHIRIASULUI.

Apartamentul a fost evaluat asa cum arata la data vizitei evaluatorului.

14.1. Abordarea prin piata

Premisa majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, care au fost vandute recent sau sunt oferite spre vanzare. Abordarea pe baza comparatiilor de piata se bazeaza pe principiul substitutiei, care stipuleaza ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul unei proprietati ce ii poate fi substituita in conditii similare.

In cadrul abordarii prin piata s-a utilizat metoda comparatiilor directe.

In aplicarea metodei se recurge la cuantificare, analizandu-se fie tranzactii, fie oferte comparabile in scopul determinarii existentei caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluata. Datele utilizate pentru comparabilele din analiza sunt preluate din ofertele de vanzare existente la diferite agentii imobiliare. Elementele de comparatie folosite sunt cele care determina variatii importante pe piata apartamentelor din zona analizata.

In Anexe este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei de piata.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA

100.974 LEI echivalent 20.286 EUR
--

Valoarea estimativa prin aceasta metoda include si valoarea terenului aferent proprietatii si a cotelor partii indivize comune din imobilul in care este situat.

14.2. Abordarea prin venit

Aceasta abordare presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Astfel, se ia in considerare venitul pe care o proprietate il poate genera daca este inchiriata la un nivel de ocupare stabilit, aplicandu-se acelui venit o rata a capitalizarii ce reflecta conditiile pietii si interesul investitorilor intr-o proprietate de acel gen.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt :

- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului amendat cu gradul de ocupare;
- ⇒ rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.

Formula de calcul este: $V = VNE / c$.

Ipotezele de calcul utilizate au fost urmatoarele:

- nivelul mediu al chiriei luat in considerare este de 140 EURO/luna in conditiile in care apartamentul este mobilat, iar chirasul suporta cheltuielile cu intretinerea, energia si paza, prin contract. Chiria estimata a fost coroborata cu informatiile de pe piata privind chiriile, caracteristicile si localizarea apartamentului evaluat;
- gradul de neocupare si riscul de neincasare a fost considerat de 15%;
- cheltuieli suportate de proprietar: 5% din VBE (valoare extrasa din piata – includ impozitul pe proprietate, asigurarea si eventuale alte cheltuieli);
- s-a calculat o rata de capitalizare de 7% (determinata pe baza informatiilor din piata privind chiriile si preturile de vanzare a proprietatilor similare aflate in aceeasi zona cu proprietatea evaluata sau in zone similare).

In Anexe este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda capitalizarii venitului generat de proprietate din chirie.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT
--

109.431 LEI echivalent 21.986 EUR
--

Valoarea estimativa prin aceasta metoda include si valoarea terenului aferent proprietatii si a cotelor partii indivize comune din imobilul in care este situat.

15. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

15.1 DEFINITII

VALOAREA DE PIATA – conform SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

„Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

De asemenea, „Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii.”

15.2 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze de lucru, in concordanta cu care este exprimata opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele de ordin general care stau la baza intocmirii rapoartelor de evaluare in cadrul PBS EVAL CONSULTING S.R.L. sunt:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de client / reprezentantii clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.
- b) Anexele fotocopiate si materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinata in cadrul lucrarii de fata se refera strict la proprietatea vizionata, ale carei fotografii sunt anexate, fiind identificata in baza indicatiilor clientului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite client.
- c) Evaluatorul, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- d) Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- e) Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- f) Se presupune ca zona in care se afla proprietatea imobiliara nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator. Avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a inlatura orice contaminare, evaluatorii recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii. In acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata.
- g) Valorile estimate in prezentul raport nu pot fi utilizate in alte scopuri, in afara celui de garantare credit, declarat anterior.
- h) Valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- i) Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- j) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara.
- k) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- l) Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare.

- Clientul a solicitat ca la atribuirea valorii imobilului sa se tina seama de prevederile **Legii nr. 233/2018, art. 8**, unde se specifica : Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Evaluatorilor din Romania - ANEVAR , care va intocmi raportul de evaluare prevazut la srt. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art. 77 1 alin (5) din Legeanr. **571/2003** privind **Codul Fiscal**, cu modificarile si completarile ulterioare.

15.3 ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea blocului în zona în care se află proprietatea și fotografii din interiorul apartamentului.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

16. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

- Scopul evaluarii;
- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren;
- Documente care sa ateste situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Schita si suprafetele proprietatii.

Alte surse de informatii:

- Date privind piata imobiliara;
- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential;
- Bibliografie de specialitate;
- Valori de ofertare ale comparabilelor din zone considerate similare cu zona apartamentului subiect.
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informatiilor despre oferte de vanzare si de inchiriere a apartamentelor din zona analizata.

17. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al societatii comerciale PBS EVAL CONSULTING S.R.L., al clientului si al utilizatorului.

18.DECLARATIE DE CONFORMITATE

Declaram ca raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022 cu normele si cu metodologia de lucru recomandata de ANEVAR, si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

19. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita informatiilor si cunostintelor detinute, certificam că:

Afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

1. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de părțile implicate.
2. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
3. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru a ANEVAR.
4. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta proprietarului/reprezentantului proprietarului, in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

21. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	100.974 LEI echivalent 20.286 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

Calculul Valorii apartamentului folosind prevederile din Studiu de piata - Grila Notarilor Publici 2025

Conform Studiu de piata - Grila Notari publici, apartamentul este in Zona 3 Periferica Industrial – Logistica , valoare 3500 lei/mp , pentru suprafata mai mica de 40 mp , pag. 17 si pag. 19.
Valoarea pentru suprafata apartament de 23,63 mp este de :

$23,63 \text{ mp} \times 3500 \text{ lei/mp} = 82.705 \text{ lei echivalent } 16.616 \text{ euro}$

Evaluatorul nu va selecta valoarea din studiul de piata - grila notarilor publici si nu o va propune ca valoare de piata.

EVALUATOR

SIMON GHEORGHE

membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM

gheorghe



22. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- Amplasament si Fotografii;
- Anexe de calcul;
- Oferte vanzare si inchiriere;
- Documente proprietate.

Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR



Subsemnul Curco Dumitru prin prezenta vă aduc la cunoștință că în imobilul de pe Strada Alina Filăruș nr. 3 ap. 2. în care în prezent locuiesc eu și copilul meu fiind chirie la o renovare pe interioară a imobilului inclusiv instalația electrică, termică și sanitară. În momentul prelucrării de către mine în calitate de chirac imobilul mi s-a pus în locuri, fiind deconectat de la toate utilitățile, iar starea lui interioară era jalnică, obiectele erau în îndepărtare de pe toate părțile, inclusiv la materiale degradabile și să construiesc pereți de piatră în bucătărie și baie deoarece cel vechi era într-o stare avansată de degradare și plin de mușci.

Menționez faptul că am schimbat și gleburile, astfel încât pentru că nu existau, cât și ușa de la intrare deoarece cea veche avea urme de lăcătușie, fiind forțată cu o rană în zona dante. Starea proastă a sarpilor m-a obligat să o schimb și pe aceasta cu o altă nouă, aplicând parchet nou peste

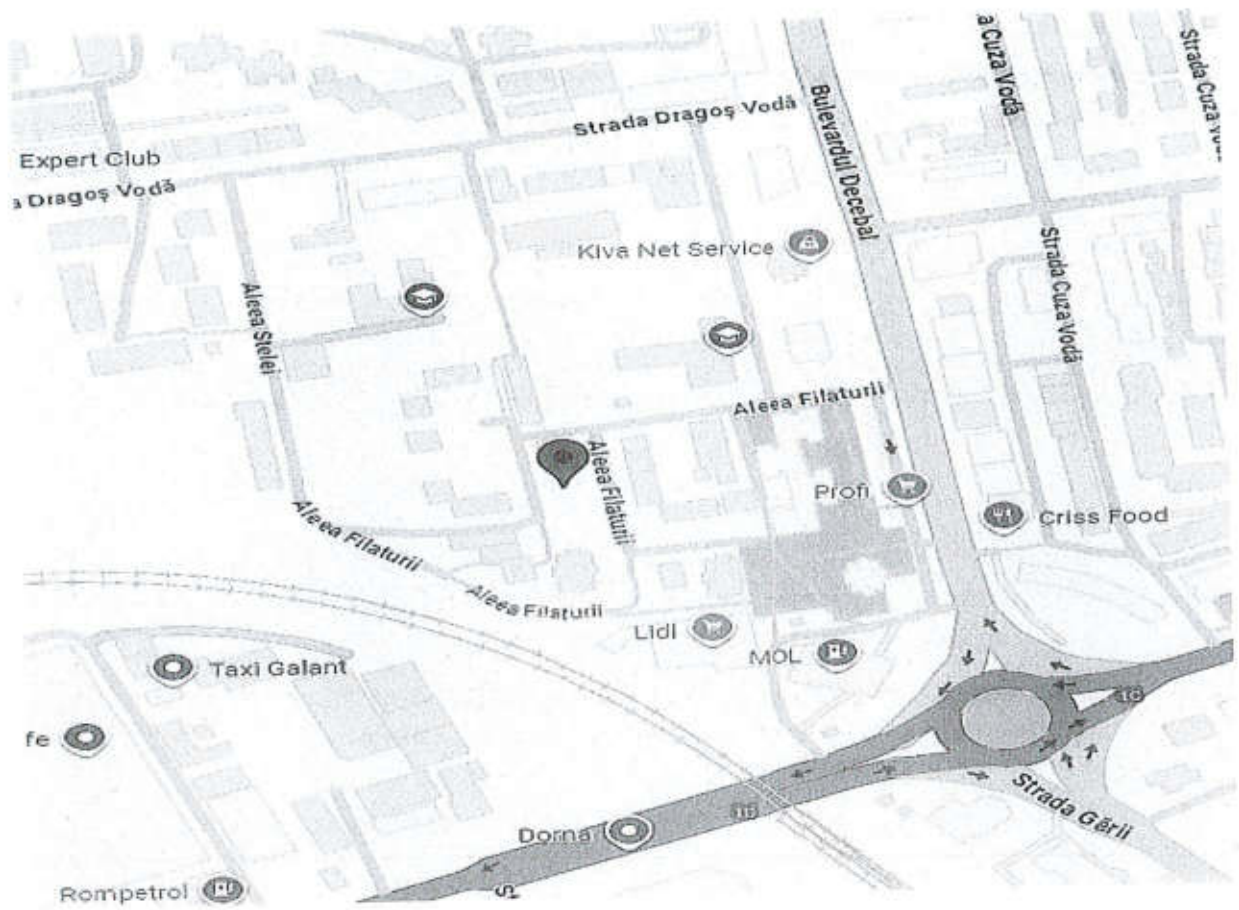
După îndepărtarea materialelor degradabile de pe pereți și la tavan am aplicat pe pereții interiori în tavan plăci de fibră lemnice, adăugând plăci de armare din beton, realizând de glet de finisare în vopsea albăstruie. Lamina de baie a fost înlocuită, aplicată gresii și fontă, vopsea latăbilită, unde a fost înzest. Toate încăperile au fost echipate și echipate cu mobilier și garduri electrocarcase și corpuri de iluminat plus centrală și calorifere aducând-o la un standard în care poartă și locuitorii.

După finalizarea vă prezint pozele din fiecare etapă a renovării, renovații care m-a costat suma de 8000. lei, având facturi și bonuri de plată.

Harta zona amplasare:



Harta zona si drumuri de acces:



Vecinatati, exterioare:



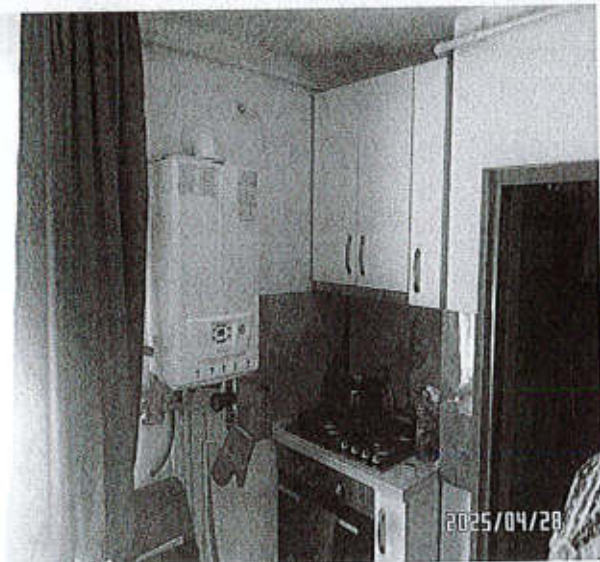
Hol acces



usa acces in apartament



Camera de zi



CT

si



bucatarie



baie

SERV. CONTRACTE IMOBILIARE

CUSCO DUMITRU

ANEXA NR. 2 LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
NR. —

Nr. Crt	Factura număr/data	Valoarea facturată cu		Observații
		TVA	Lei	
1	2074611/11.01.2024		129,39	materiale electrice
2	240037/19.01.2024		2552,11	materiale construcții
3	002624/15.02.2024		2050	materiale construcții
4	397/23.02.2024		2318	materiale construcții
5	507282416/21.02.2024		253,6	tarife gaz racordare
6	1135277/11.03.2024		529,88	materiale construcții
7	209401581888/11.03.2024		547,2	materiale construcții
8	11/POS 5271		2975	centrala termică
9	507297752/01.04.2024		391,87	tarife gaz cuplare
10	507298828/02.04.2024		172,35	tarife gaz remontare
11	507298827/02.04.2024		136,71	tarife gaz demontare
12	1136135/09.04.2024		91,94	materiale construcții
13	507304240/15.04.2024		141,76	tarife gaz instalare contor
14	1136464/18.04.2024		524,5	materiale construcții
15	0022145/26.04.2024		2873,6	materiale instalații
	TOTAL MATERIALE și TARIFE		15687,91	

INTOCMIT
CONS.SUP.CETERAS LIVIU
INSP.SUP.CIOBANU LUCIA





CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR.107/2025

privind aprobarea demararii procedurilor pentru vânzarea apartamentelor din proprietatea statului aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate în Baia Mare, B-dul Regele Ferdinand, bloc nr.94, apartamentul nr.40, identificat prin CF nr. 101818-C1, nr.topo 2817/325-C1 Baia Mare și Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr.2, identificat prin CF 101073-C1, nr.topo 2708/446 -C1 către titularii contractelor de închiriere

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
LUNI 24 MARTIE 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 97/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.97/2025;
- Raportul de specialitate nr. 37/2025 promovat de Direcția Patrimoniu –Serviciul Contracte Imobiliare prin care se propune aprobarea demararii procedurilor pentru vânzarea apartamentelor din proprietatea statului aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare situate în Baia Mare, B-dul Regele Ferdinand, bloc nr.94, apartamentul nr.40, prin CF nr. 101818-C1, nr.topo 2817/325-C1 Baia Mare și Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr.2, identificat prin CF 101073-C1, nr.topo 2708/446 -C1 către titularii contractelor de închiriere.

Având în vedere :

- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile art. 5 alin.2 din Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație „Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor,,;
- Art.1, art.16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, completată prin Legea nr. 244/2011 cu modificările și completările ulterioare;
- „Art. 16. -Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 76/1994 pentru modificarea și completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legea nr.372/2005 republicată, privind performanța energetică a clădirilor;
- Contractul de închiriere nr.47263/18.03.2024;
- Contractul de închiriere nr.37450/28.11.2023;
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 52740/11.11.2024;
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 57130/05.12.2024;
- Cererile de cumpărare a locuințelor înregistrate la Municipiul Baia Mare cu nr. 49177/21.10.2024 și nr. 6288/02.12.2024 de chiriașii d-na Bizau Ileana si dl. Cusco Dumitru Cornel;
- Fișa mijlocului fix nr.15471 pentru B-dul Regele Ferdinand bloc nr.94, apartamentul nr.40;

- Fisa mijlocului fix nr.15004 pentru Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr.2.;
- Art.105, art. 108, art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, alin. 7 lit. q, art. 362, alin. 1 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I, II și III din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă demararea procedurilor pentru vânzarea apartamentelor din proprietatea statului aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare situate în Baia Mare, B-dul Regele Ferdinand, bloc nr.94/40, identificat prin CF nr. 101818-C1, nr.topo 2817/325-C1 Baia Mare către titulara contractului de închiriere d-na Bizau Ileana și Aleea Filaturii blocul nr.3/2, identificat prin CF. 101073-C1, nr.topo 2708/446-C1 către titularul contractului de închiriere dl. Cusco Dumitru Cornel.
- Art.2. Se aprobă întocmirea rapoartelor de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea prețului de vânzare a apartamentelor proprietatea statului aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia-Mare menționate la art.1 din prezenta. Costul întocmirii rapoartelor de evaluare se suportă din bugetul local și va fi recuperat de la cumpărători la data vânzării apartamentelor.
- Art.3. Se aprobă contractarea serviciului în vederea întocmirii certificatelor de performanță energetică pentru apartamentele situate în Baia Mare, B-dul Regele Ferdinand bloc nr.94, apartamentul nr.40 și Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr.2. Contravaloarea acestora va fi suportată din bugetul local.
- Art.4. Aprobarea vanzarii se va face la prețul stabilit de catre Consiliul Local al Municipiului Baia Mare in baza rapoartelor de evaluare.
- Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Direcția Patrimoniu și Direcția Economică.
- Art.6 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Direcția Generală Juridică și Patrimoniu- Direcția Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - D-na Bizau Ileana - Baia Mare, B-dul Regele Ferdinand nr.94/40;
 - D-nul Cusco Dumitru Cornel- Baia Mare, Aleea Filaturii nr. 3/2;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Ardelean Radu Daniel
Președinte de ședință

Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	22
Prezenți	17
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	-

ROMANIA



**CARTE
D'IDENTITE**

CARTE DE IDENTITATE
YM 214057

IDENTITY
CARD

CNP 1750201241139

SERIAL XM NR 214957

R5D7V

Numero/Numero/Last name

CUSCO

CUSCO
Prenume/Prenom; First name

DUMITRU-CORNEL

DUMITRU-CORNEL
Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Sex/Sex/Sex

14

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.MM Orş.Baia Sprie

Domicile/Address/Address

Jud.MM Mun.Baia Mare

Ale. Filaturii nr. 3 an. 2

Ale. Filaturu nr.3 ap
Emiss. de/Dolovee par/issued by

SPCLEP Baia Mare

Validabilität/Validität/Validity

11.12.23-03.08.2031

481



1919

[illegible]

XM214957<3R0U7502019M310803312411393

Vizat
Director general
Jur. Gligan Vasile Cameliu

PROCES- VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN STRADA AL. FILATURII
nr. 3 scara _____ corp _____ etaj _____ apartament 2

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 37450/28.11.2023 se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA-MARE prin reprezentanții săi MUREȘAN ANTONELA și CETERAȘ LIVIU care predă și CUSCO DUMITRU CORNEL în calitate de chiriaș, care primește în folosință, locuința având încăperile de locuit și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate .

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele :

- a) - pereții , dușumelele și tavanele (tencuieli , zugrăveli , vopsitorii , tapete , parchet , ect.) STARE NESATISFĂCĂTOARE PEREȚII A SE PUTUT
UTILITATE CORESPUNZĂTOARE NECESITĂ REȚACERE
- b) - ușile , ferestrele (vopsitoriile , încuietorile , druckerele , broaștele , jaluzelele , cremoanele , geamurile , galeriile ect.) STARE NESATISFĂCĂTOARE
GEAMURI CĂTĂRIATE PVC CU TERMOȘIȘTĂȚI , UȘILE ÎNTRATE METALICĂ
UȘILE INTERIORE NECESITĂ REPARAȚII/ÎNLOCUIRE
- c) - instalația electrică , (prizele , întrerupătoare , comutatoarele , locurile de lampă , aplici , tablourile electrice , globurile , candelabrele , ect.) DEFECTĂ SI
DEBRANȘATĂ NECESITĂ REPARAȚII/ÎNLOCUIRE
- d) - instalația de încălzire (radiatoare , convectoare , conducte aparente , sobe , centrală termică proprie ect.) NU EXISTĂ
NECESITĂ ÎNLOCUIRE - MONTORE SISTEM ÎNCĂLZIRE ÎN APĂ CALDĂ
- e) - instalația sanitară (cazan baie , cadă , dușuri , vase scaune și capace WC , bideuri , chiuvete , lavoare , spălătoare , bucătării , robinete ect.) STARE NESATISFĂCĂTOARE
NECESITĂ ÎNLOCUIRE - REȚACERE
- f) - altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete , mobilier , aragaz , sobe metalice de gătit ect.) AU FOST PREDATE 4 CHEI DE LA INTRAREA ÎN LOCUINȚĂ SI
O CARTELĂ DE ACCES ÎN BLOC

3. Acest proces - verbal , s-a întocmit astăzi 07.12.2023 în dublu exemplar , din care unul a fost predat chiriașului .

CONȚINUT DECLARAȚIE NOTAR AUTENTIFICATĂ CU
NR 2698 DIN DATA 01.09.2023 DE SORU NOTAR CRISTINA MARIA BALC ȘI-A AFIRMAT
DECLARAȚIA AM PREDAT , AM PRIMIT ,

MUREȘAN ANTONELA

CETERAȘ LIVIU

CHIRIAȘ

CUSCO DUMITRU CORNEL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE
COMISIA DE LOCUINȚE

NR. 57/30 10512.2024

-PENTRU = DA

-IMPOTRIVA = NU

-ABȚINERE = A

BORDEROUL

documentelor analizate în ședința comisiei de locuințe
din data de 05.12.2024

1. CADAR ALEXANDRU VASILE care deține cu chirie locuința situată pe str. Vlad Tepeș nr. 2B ap. 1 prin cererea nr. 53875/18.11.2024 solicită a i se aproba scutirea de la plata chiriei deoarece începând cu data de 03.10.2024 este persoană încadrată în grad de handicap accentuat.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
5. _____ 6. _____ 7. _____

Se aproba

2. DURUȘ ALIN DAN VICTOR care deține în proprietate locuința situată pe str. Victoriei nr. 59 ap. 13, prin cererea nr. 53875/18.11.2024 solicită rezilierea contractului de închiriere cu dl Fuksz Rudolf care deține cu chirie apartamentul nr. 12 din același imobil, deoarece locuința este nelocuită și se află într-o stare avansată de degradare.

Prin cererea nr. 9409/21.02.2024 dl. Duruș Alin Dan Victor a solicitat Municipiului Baia Mare să efectueze lucrări de reparații la șarpanta blocului, având în vedere că apartamentul nr. 12 este în administrarea Municipiului.

Menționăm că imobilul de pe str. Victoriei nr. 59 are 14 apartamente din care 13 sunt proprietari și apartamentul nr. 12 este situat la ultimul nivel.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
5. _____ 6. _____ 7. _____

În ceea ce privește solicitarea de pîntere a contractului de închiriere menționăm că la petrito dată nu există femei egal în acest sens, chiriea este înstrăinată fostă condică a clădirii contractuale, iar în ceea ce privește efectuarea reparațiilor șarpanta n a malată în folosință comunită de so area în vedere adresa nr 9409/R/ 14.03 2024. Comitetului petitorului.

3. PINCZES GEZA care deține cu chirie locuința situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 21, prin cererea nr. 48963/21.10.2024 solicită a i se aproba compensarea cu chirie a contravalorii materialelor utilizate la înlocuirea instalației de încălzire (calorifere, robineți, țevi, fittinguri) în locuința mai sus menționată, în valoare de 1222,35 lei.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
5. _____ 6. _____ 7. _____

Se aproba

4. DIRECȚIA PATRIMONIULUI - SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE, aduce la cunoștință membrilor comisiei de locuințe Informarea nr. 812/26.11.2024 privind necesitatea relocării de urgență a chiriașei Drăgan Zoia din imobilul - casă de locuit și teren aferent - situat în Baia Mare, str. 16 Februarie nr. 20.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
5. _____ 6. _____ 7. _____

Doamna Moroni intervenționa necesitatea de punere a țării cu
locuință în parte parțial procurată și nu mai îndeplinește condițiile
terminu pentru locuință în dreptul său mare de asigurare necesară
într-o locuință disponibilă din fondul local. Se va comunica
de urgență prin afișare.

5. CUȘCO DUMITRU CORNEL, chiriaș în locuința situată pe Alea Filaturii nr. 3 ap. 2 solicită a i se
aproba cumpărarea acestei locuințe pe care o deține cu chirie în baza contractului de închiriere nr.
37450/28.11.2023.

Mentionăm că la data repartizării locuința se afla într-o stare avansată de degradare, iar dl Cusco
Dumitru Cornel a executat pe cheltuială proprie, lucrările de reparații necesare pentru a o aduce în
stare de folosință.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
5. _____ 6. _____ 7. _____

Se amână, comuna prezintă remanarea pe ciuda

COMISIA:

1. GLIGAN VASILE CAMELIU

2. IURB ELENA DIANA

3. OPRISAN MONICA

4. NARIȚA FLORINA

5. VAUM SAMIR IOSIF

6. CĂRĂUȘAN ANCA

7. MITRE NICOLETA

8. DREDEAN ERIKA secr. F.D.VOT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIJA MARE

COMISIA DE LOCUINȚE

NR. 38269 / 10.07.2025

-PENTRU = DA

-IMPOTRIVA = NU

-ABȚINERE = A

BORDEROUL

documentelor analizate în ședința comisiei de locuințe
din data de 10.07.2025

1. SZILAGYI DOINA deține cu chirie locuința cu două camere și dependințe situată pe str. Gheorghe Șincai nr.6/4 Baia Mare prin cererea nr. 35118/24.06.2025 solicită includerea în contractul de închiriere a fiului Timiș Florin Gheorghe.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____
6. _____ 7. _____ 8. _____ 9. _____

Se aprobă cu condiția îndeplinirii
condițiilor prevăzute de Regulament
și a legilor în vigoare.

2. BOLDIȘ MARGARETA deține cu chirie locuința cu o cameră și dependințe situată pe bd. Regele Ferdinand nr. 112 ap.11, Baia Mare, prin cererea nr. 32433/10.06.2025 solicită cumpărarea locuinței din fondul locativ de stat, situată pe str. Regele Ferdinand nr. 112, ap. 11.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____
6. _____ 7. _____ 8. _____ 9. _____

Se va iniția demersuri în vederea vânzării
locuinței situate pe str. Regele Ferdinand
nr. 112, ap. 11.

3. BIZĂU ILEANA care deține cu chirie locuința situată pe bd. Regele Ferdinand nr. 94/40 prin cererea nr. 36197/30.06.2025 închiriere a i se aproba reanalizarea cererii de cumpărare a locuinței înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr.59724/23.12.2024.

1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____
6. _____ 7. _____ 8. _____ 9. _____

Având în vedere că i-a fost aprobată
compensarea chiriilor inițiale din data
de 21.07.2022, se amână discutarea
solicitației până la compensarea integrală
a sumei pe benderoul comisiei nr. 33077/21.07.2022
numele dnei Bizău apoi ca Bonces, nume actualizate



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. P-ța Libertății nr. 17
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 37450 / 28.11.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinație de locuință din fondul locativ al Municipiului Baia Mare

Între:

Municipiul Baia Mare, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 37, C.U.I. 3627692, reprezentat de
și

CUSCO DUMITRU CORNEL cu domiciliul în Baia Mare Bdul Regele Mihai I nr. 10 ap.79 județ
(sector) Maramureș legitimat cu Carte de identitate seria XM nr. 163646 eliberat(ă) la data de
19.01.2023 de către SCLEP Baia Mare, C.N.P. 1750201241139.

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. 442 din 23.11.2023 a Consiliului Local
Baia Mare.

I. Obiectul închirierii

Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din
Baia Mare, **ALEEA FILATURII nr. 3/2**, bl.3, sc. __ et. __ ap 2, județul Maramureș, compusă din 1
cameră în suprafața de 11,93 mp. (cameră 11,93 mp, cameră __ mp, cameră __ mp,) dependințe în
suprafață de 11,70 mp, (baie 2,15 mp, bucătărie 8,42 mp, WC __ mp, debara __ mp, cămară __
mp, boxă __ mp, hol 1,13 mp, .pod __ mp,) logie mp și __ mp curte (grădină), folosite în
exclusivitate și __ mp folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa, compusă din:

CUSCO DUMITRU CORNEL	- chiriaș,
CUSCO NADIA MARIA	- soție
CUSCO BOGDAN GABRIEL DINU	- fiu
CUSCO COSMIN IONUȚ MIHAI	- fiu

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în
procesul verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul
contract.

Termenul de închiriere este cu începere de la data de 28.11.2023 până la data de 31.08.2027

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului.

Chiria lunară este de 49,00 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiriașul este scutit
de la plata chiriei conform Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu
handicap

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de proprietate în sarcina proprietarului
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotarilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.III, pct. b), așa cum sunt acestea formulate
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) Cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.
- b) Cererea proprietarului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive
 - chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale
- c) Cererea proprietarului atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului

Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei și în privința obligației de restituire a locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 Cod Civil.

Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevăzute în contract până la data executării efective a procedurilor de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Alte clauze convenite între părți

Chiriașul se obligă să achite garanția în sumă de 500 lei care se va restitui la încetarea contractului dacă se constată că nu figurează cu restanțe și nu a produs deteriorări locuinței, să renunțe la contractul de închiriere, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria
2. dacă a cedat folosința locuinței unor terțe persoane, a schimbat destinația locuinței fără aprobarea proprietarului sau a cazat alte persoane în locuință mai mult de 5 zile
3. nerespectarea ordinii și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil
4. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună (după caz) și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente imobilului, depozitând gunoierii în alte locuri decât cele special amenajate
5. dacă nu achită garanția

	aliniatul 1 din O.U.G. nr. 40 /1999 potrivit venitului mediu net lunar pe membru de familie rezultat la data închirierii locuinței			
13	Chiria recalculată conform art. 31, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	Chiria recalculată conform art. 27, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
15	TOTAL CHIRIE	X	X	49,00

Intocmit,
Insp. sup. MUREȘAN ANTONELA

Chiriaș,
CUSCO DUMITRU CORNEL

309 MUNICIPIUL BAIA MARE

Nr. înregistrare: 56288 Data înreg.: 02.12.2024
12:22

Proveniența: CUSCO DUMITRU-CORNEL

Cuprins: Solicitare cumparare locuinta str. Aleea
Filaturii nr. 3/2

Termen de rezolvare maxim: 01.01.2025

Post: Serviciul Relatii cu Publicul/CIC 3

Autorizațiile și avizele se ridică personal

Inregistrare documente:

Luni,Marti,Miercuri: 8-15

Joi: 8-16

Vineri: 8-14

Telefon: 0262-211001, 211002



CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE

Nr. 7 + Anexa

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimțământul pentru prelucrarea de către Primăria Baia Mare a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în scopul solicitat, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal.

DA ☒ NU ☐

Dacă nu ați bifat căsuța DA, cererea nu va fi luată în considerare!

Subsemnatul CUSCO DUMITRU CORNEL, CNP: 1750201261139, domiciliat în LOC BAIA MARE, strada ALEEA FILATURII nr. 3 ap. 2, telefon: 0742 186 806 e-mail: dumitrucuso@yahoo.com depun prezenta solicitare/sesizare/reclamație, prin care solicit/sesizez/reclam următoarele:

- de a-mi acorda posibilitatea de a cumpăra imobilul situat în LOC BAIA MARE, strada ALEEA FILATURII nr. 3 ap. 2 jud. MM, în care locuiesc în prezent cu familia în regim de chirie. Menționez faptul că am remarcat complet imobilul de mai sus menționat pt. că îl locuiesc.

Data: 2.12.2024

Semnătura:

[Semnătură]

MUNICIPIUL BAIA MARE

nr. înregistrare: 28243 Data înreg.: 16.05.2025
09:32

Proveniența: CUSCO DUMITRU-CORNEL
Cuprins: Solicitare cumparare locuinta din fondul
locativ de stat str. Filaturii nr. 3/2
Termen de rezolvare maxim: 15.06.2025
Post: Serviciul Relatii cu Publicul/CIC 3
Autorizațiile și avizele se ridică personal

Inregistrare documente:

Luni, Marti, Miercuri: 8-15

Joi: 8-16

Vineri: 8-14

Telefon: 0372624110, 0372624111

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE

Novă F. Aebom
Lucia
G

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimțământul pentru prelucrarea de către Primăria Municipiului Baia Mare a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal.

DA ☒

NU ☐

Dacă nu ați bifat căsuța DA, formularul nu va fi luat în considerare!

Subsemnatul: COSCO DUMITRU CORNEL, CNP: 175020241139 domiciliat
în: BAIA MARE, strada: ALEEA FILATORII nr.: 3, ap.: 2, telefon: 0742 136 706.
e-mail: dimitru.cosco@ajahor.com depun prezenta solicitare/sesizare/reclamație, prin care solicit

/sesizez/ reclam următoarele:

În vederea cumpărării locuinței aflate la adresa
de mai sus menționate, am adăugat în documente privind
lucrările efectuate în locuința pentru stabilirea
prețului. Totodată anexez facturi și bonuri fiscale.

Data: 16.05.2025

Semnătura:



30 MUNICIPIUL BAIA MARE

Nr. înregistrare: 28243 Data înreg.: 16.05.2025
09:32

Proveniența: CUSCO DUMITRU-CORNEL
Cuprins: Solicitare cumpărare locuința din fondul
locativ de stat str. Filaturii nr. 3/2.

Termen de rezolvare maxim: 15.06.2025

Post: Serviciul Relații cu Publicul/CIC 3

Autorizațiile și avizele se ridică personal

Inregistrare documente:

Luni, Marti, Miercuri: 8-15

Joi: 8-16

Vineri: 8-14

Telefon: 0372624110, 0372624111

BAIA MARE

nsimțământul pentru prelucrarea de către Primăria
er personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric
din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare
entului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016
ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal.

NU ☐

ularul nu va fi luat în considerare!

Subsemnatul: CUSCO DUMITRU CORNEL, CNP: 175020241139..... domiciliat

în: BAIA MARE..... strada ALEEA FILATURII nr. 3, ap. 2, telefon: 0742 186 706.

.. e-mail: dimitrusco@yahoo.com depun prezenta solicitare/sesizare/reclamație, prin care solicit

/ sesizez/ reclam următoarele:

În vederea cumpărării locuinței aflate la adresa
de mai sus menționată, atasas n' documente privind
lucrările efectuate în locuința pentru stabilirea
prețului. Totodată anexez facturi n' bonuri fiscale.

Data: 16.05.2025

Semnătura:

.....

Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 15004

Document provenienta: nr. din

Valoare de inventar: 54.830,00

Amortizare lunara: 226,88

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

AL.EEA FILATURII 3/2

Loc de folosinta

P4000/APARTAMENTE DIVERSE

1.1.1.1.1

Luna: 2 Anul: 2025

Grupa: 1

Cod clasificare: 1.6.1.

Cont contabil:

Data darii în folosinta:

Anul: 1975

Luna: 7

Data amortizarii complete:

Anul: 2025

Luna: 7

Durata normala de functionare:

600 LUNI

Domeniul: Privat

Suprafata: 23.6300

Cota de amortizare: 97.93%

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data, felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
15004	-	Valoare initiala	1	3,00		54.830,00	
		Valoare reevaluata					0.00
	NULL.					54.830,00	
		Sold final					
		Valoarea amortizata cumulata			53.694,98		
		Valoare ramasa de amortizat				1.135,02	
		Amortizare lunara			226,88		

Amc



CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 101073-C1 COPIE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia Mare, Al Filaturii, Nr. 3, Bl. 3, Jud. Maramures

Nr. CF vechi: 18693

Electronic: 101073-C1; Nr. Topo: 2708/446-C1; Suprafata: -

Părți comune: nespecificate

Observații: Bloc de locuinte P+4+E

Tron son	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf indivd	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		iv	48	1	101073- C1-U1	24		8/385 drept de propriet ate	ap. compus din 1 camera si dependinte, iar suprafata utila este de 23,63 mp
		ii	28	2	101073- C1-U2	23		8/385 drept de propriet ate	compus din 1 camera SU=11,86 mp , bucatarie SU=8,42mp, baie SU=3,00mp, TSU=23,28, SC=23,68mp
		parter	4	3	101073- C1-U3	24		8/385 parte drept de propriet ate	ap. compus din 1 camera si dependinte in su=23, 63 mp
			30	4	101073- C1-U4			8/385 parte teren in indivizi ne drept de propriet ate	apartament compus din 1 camera si dependinte avand in cartea funciara pe hartie suprafata construita de 23,63 mp
		i	9	5	101073- C1-U5	24		8/385 drept de propriet ate	apartament compus din una camera si dependinte avand suprafata utila in CF pe hartie de 23,63 mp
		parter	7	6	101073- C1-U6	24		8/385- drept de propriet ate	apartament compus din una camera de locuit si dependinte avand suprafata utila in CF pe hartie de 23,63 mp
		i	40	7	101073- C1-U7	24		8/385 parte - drept de propriet ate	apartament compus din una camera si dependinte in suprafata utila (in act) de 23,63 mp
		ii	37	8	101073- C1-U8			8	sc = 23,63 mp Apartamentul se compune din 1 camera si dependinte -drept de proprietate asupra terenului in cota de 8/385 parte
		iii	31	9	101073- C1-U9	23		8	su = 23,63 mp Apartamentul se compune din 1 camera si dependinte -drept de proprietate asupra cotei de 8/385 parte teren
		iii	32	10	101073- C1-U10			8	apartament compus din 1 camere si dependinte avand in cartea funciara pe hartie suprafata construita de 23,63 mp si drept de proprietate asupra terenului in indiviziune in cota de 8/385 parte
			14	11	101073- C1-U11			8	apartament compus din una camera si dependinte in suprafata utila de 23,63 mp; drept de proprietate asupra terenului in cota de 8/385 parte
		iv	42	12	101073- C1-U12	23		8	su = 23,63 mp Apartamentul se compune din 1 camera si dependinte - drept de proprietate asupra cotei de 8/385 parte teren

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COZMA GETA CORNELIA Observatii: (provenita din conversia CF 18693/48)	A1
----	---	----

Unitate individuala 101073-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
15579 / 11/07/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1888 din 2005 emis de Notar public Margareta Firizan;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) CSOLTI ALEXANDRU CODIN, bun propriu Observatii: (provenita din conversia CF 18693)	A1
25971 / 23/09/2009		
Act Notarial nr. 4112 C.V.C., din 22/09/2009 emis de NP RAKOCZ FERENCZ ROBERT;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PASCA GAVRILA, si sotia 2) PASCA IOANA, bun comun	A1 / B:3
44662 / 18/08/2017		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 6512, din 16/08/2017 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ILIES ILIE-ALEXA, si sotia 2) ILIES ALINA-VIORICA, bun comun	A1

Unitate individuala 101073-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
10331 / 31/03/2010		
Act Administrativ nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 2242, din 01/04/2009 emis de Consiliul local Baia Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MURESAN VIRGIL BENJAMIN ABEL, si 2) MURESAN EUGENIA ELISABETA	A1 / B:2
9029 / 14/02/2020		
Act Notarial nr. Contract de donatie imobiliara aut sub nr. 373, din 14/02/2020 emis de Np Firizan Margareta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUREȘAN IOAN, si sotia 2) MUREȘAN MARIA, bun comun	A1