



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

RAPORT DE EVALUARE

Apartament cu 1 camera si dependinte



Adresa	Baia Mare, str. Luminisului nr. 11C, parter, ap.24, jud.Maramures
Chirias	Maris Ionut Stefan
Proprietar	STATUL ROMAN
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	ŞIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
2.	Adresa evaluatorului	• Sediul - Baia Mare str. Hortensiei nr. 4 • Telefon: 0745.304.511 • E-mail: pbsevalconsulting@gmail.com
	PROPRIETAR	STATUL ROMAN prin administrator MUNICIPIUL BAI A MARE
	Adresa	• Str. Gh. Sincai nr.37, judet Maramures
3.	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAI A MARE
	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 hol, 1 camera de zi, bucatarie, baie. Au = 24,85 mp- conform contract de inchiriere
	CHIRIAS	MARIS IONUT STEFAN
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. Luminisului nr. 11C, parter, ap.24, jud.Maramures • Cod postal 430333
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	92.385 LEI echivalent 18.286 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 24.06.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR, in prezenta chiriasului, DI Maris Ionut Stefan si a mamei Maris Maria.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	24.06.2025
6.	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EUR = 5,0522 LEI valabil la data de 24.06.2025
	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETARI SI DOBANDIRE: Statul Roman –administrator Municipiul Baia Mare APARTAMENT cu 1 camera si dependinte Su = 24,85 mp In Anexe este prezentata copia documentelor de atestare a dreptului de proprietate a apartamentului. Dreptul de proprietate: Deplin
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Nu am primit coala CF, nu am astfel de date - 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 se cunosc.
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACTIILOR CU PROPRIETATEA	▪ Imobilul a fost construit in anul 1989.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu am avut la dispozitie documentatie cadastrala. Doar contract de inchiriere.
9.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	▪ Situatia ocupantilor : utilizat ca locuinta de chirias. ▪ Contracte de inchiriere nr.32586/2022 +Fisa mijlocului fix
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Zona periferica, Cartier Orasul Vechi, care este o zona rezidentiala , dar si de prestari servicii, blocurile nu au spatii comerciale la parter.Conform zonare Primaria Baia Mare , este in Zona B.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ Auto si pietonal: str. Universitatii, str. Electrolizei. ▪ 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: Piata De Alimente IZVOARELE ▪ Unitati de invatamant: la distanta medie, Liceul Nenitescu ▪ 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, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Poluare: ▪ Poluare fonică: medie ▪ Poluare cu noxe auto: medie ▪ 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	▪ 1989	
LOCUINTE PE PALIER	▪ 4	
ORIENTARE	▪ Fatada principala ▪ Cardinal: Est - Vest	
CARACTERISTICI	▪ Structura: pereti si plansee portante din beton armat ▪ Inchideri perimetrale: 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 ▪ Aspect exterior: satisfactor ▪ Aspect interior: bun ▪ Calitatea interioara si exterioara a constructiei este relativ buna.	
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA		
12. DESCRIEREA APARTAMENTULUI		
BILANTUL DE SUPRAFATA	In Anexe sunt prezentate Contractul de inchiriere si Hotararea nr. 207/2025 emisa de Consiliul Local Municipiu Baia Mare. Suprafata conform contract de inchiriere este Sutila = 24,85 mp.	
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 Orasul Vechi si adiacente	
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala si prestari servicii ▪ 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/luna
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 / chiriile 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 – Cadru 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

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**

92.385 LEI
echivalent 18.286 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, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Astfel, se ia în considerare venitul pe care o proprietate îl poate genera dacă este închiriată la un nivel de ocupare stabilit, aplicându-se celui venit o rată a capitalizării ce reflectă condițiile pieței și interesul investitorilor într-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 obținute din închirierea apartamentului amendat cu gradul de ocupare;
- ⇒ rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.

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

- Ipotezele de calcul utilizate au fost următoarele:
- nivelul mediu al chiriei luat în considerare este de 140 EURO/lună în condițiile în care apartamentul este mobilat, iar chiriasul suportă cheltuielile cu întreținerea, energia și paza, prin contract. Chiria estimată a fost coroborată cu informațiile de pe piață privind chiriile, caracteristicile și localizarea apartamentului evaluat;
 - gradul de neocupare și riscul de neincasare a fost considerat de 10%;
 - cheltuieli suportate de proprietar: 5% din VBE (valoare extrasă din piață – includ impozitul pe proprietate, asigurarea și eventuale alte cheltuieli);
 - s-a calculat o rată de capitalizare de 7% (determinată pe baza informațiilor din piață privind chiriile și prețurile de vânzare a proprietăților similare aflate în aceeași zonă cu proprietatea evaluată sau în zone similare).

În Anexe este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate din chirie.

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

104.414 LEI
echivalent 20.667 EUR

Valoarea estimativă prin această metodă include și valoarea terenului aferent proprietății și a cotelor părții indivize comune din imobilul în care este situat.

15. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

15.1 DEFINITII

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

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

De asemenea, „Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă platibilă de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.”

15.2 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze de lucru, în concordanță cu care este exprimată opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client / reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- b) Anexele fotocopiate și materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinată în cadrul lucrării de față se referă strict la proprietatea vizionată, ale cărei fotografii sunt anexate, fiind identificată în baza indicațiilor clientului. Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite client.
- c) Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în 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.

Ipoteze speciale:

- 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, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale PBS EVAL CONSULTING S.R.L., al clientului și al utilizatorului.

18. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declaram că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022 cu normele și cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

19. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor și cunoștințelor deținute, certificăm că:

Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății

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 influență legată de părțile implicate.
2. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția 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 și conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
4. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului/reprezentantului proprietarului, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

20. 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	92.385 LEI echivalent 18.286 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

Calculul Valorii apartamentului folosind prevederile din Studiu de piata - Grila Notarilor Publici 2025 , Judetul Maramures.

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. 20. Valoarea pentru suprafata apartament de 24,85 mp este de :

$$24,85 \text{ mp} \times 3500 \text{ lei/mp} = 86.975 \text{ lei echivalent } 17.215 \text{ euro}$$

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



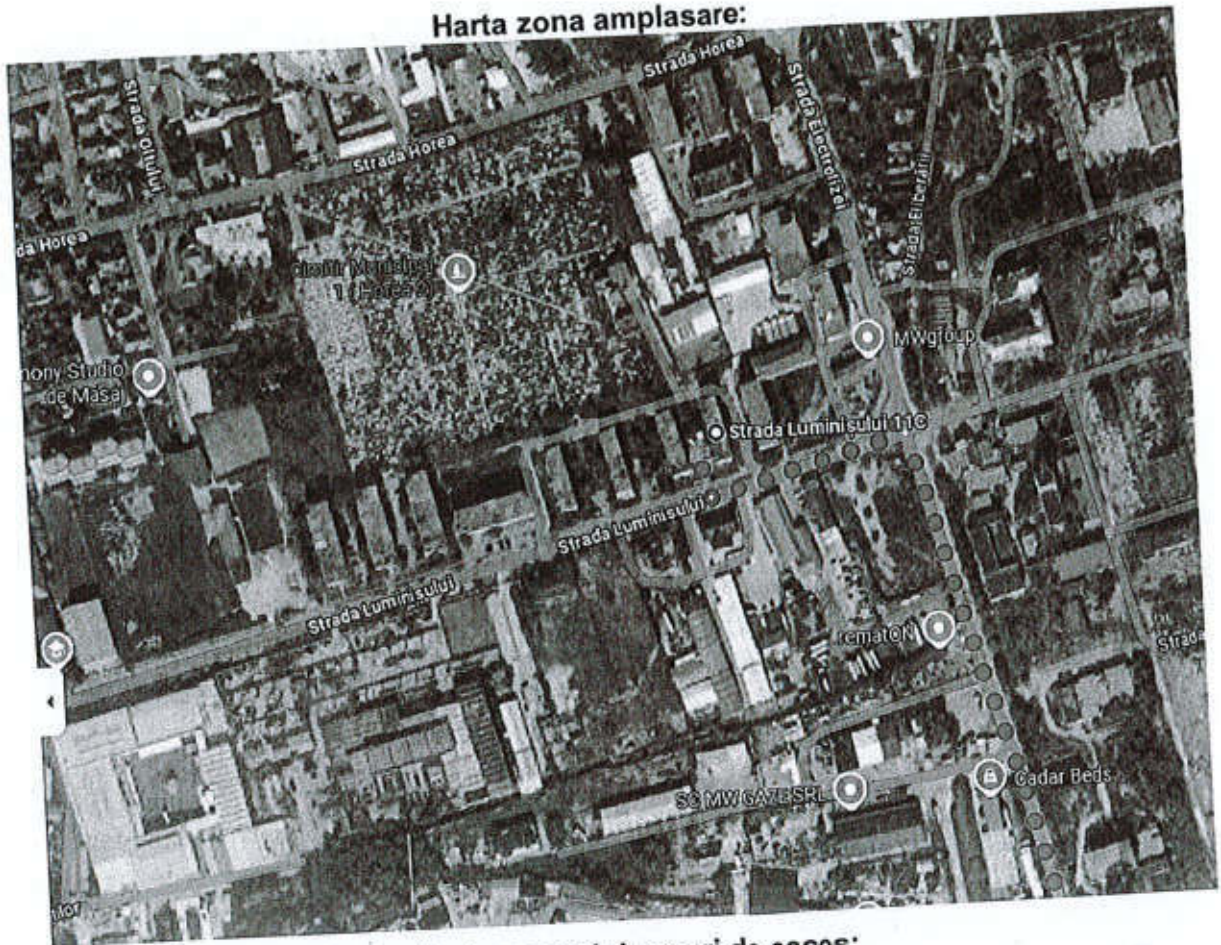
22. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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



Harta zona amplasare:



Harta zona si drumuri de acces:



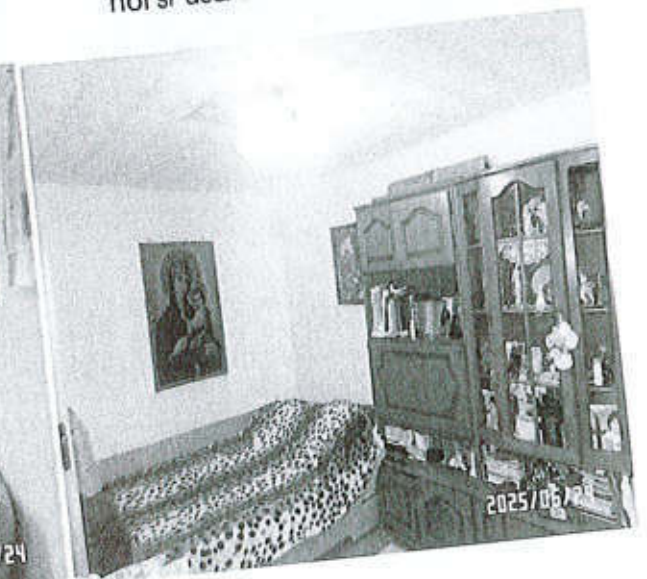
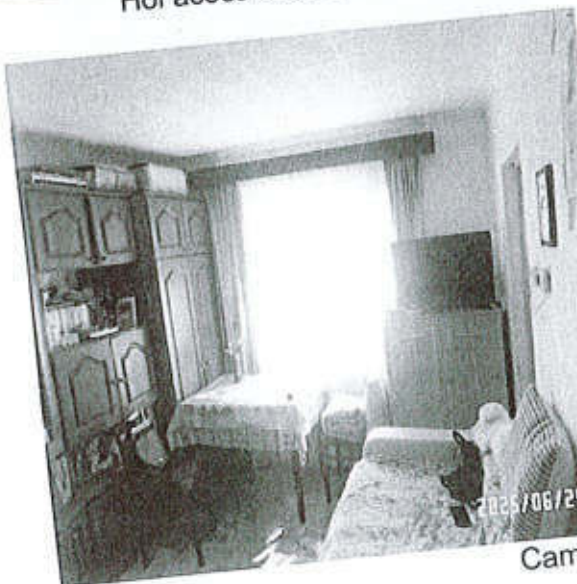
Vecinatati, exterioare:



Hol acces casa scarii



hol si usa acces in apartament



Camera de zi



Bucatarie si CT



baie

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

GRILA DATELOR DE PIATA				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț oferta (EURO)		23.000	20.900	23.500
Preț unitar oferta (EURO)		885	836	940
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Conditii de piata	IUNIE 2025	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Localizare	str. Luminisului NR. 11C/24	str. Luminisului	str. Luminisului	str. Luminisului
Suprafata utila (mp)	24,85	26	25	25
Suprafata utila balcon/terasa (mp)	0	0	0	0
Tip constructiv	1 camera	1 camera	1 camera	1 camera
Etaj	P/P+4E	P/P+4E	3/P+4E	4/P+4E
Vechime bloc (ani)	35 (1989)	similara	similara	similara
Finisaje si dotari	medii	superioare	superioare	superioare
Sistem incalzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Componente nonimobiliare	fara	fara	fara	mobilitata si utilata

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret oferta (EURO)		23.000	20.900	23.500
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Diminuare negociere oferta		-10%	-10%	-10%
Pret vanzare (EURO)		20.700	18.810	21.150
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
Conditii de finantare	la piata	20.700	18.810	21.150
Ajustare		la piata	la piata	la piata
Pret ajustat		0%	0%	0%
Conditii de vanzare	independent	0	0	0
Ajustare		20.700	18.810	21.150
Pret ajustat		independent	independent	independent
Conditii de piata	IUNIE 2025	0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		20.700	18.810	21.150
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	str. Luminisului NR. 11C/24	str. Luminisului	str. Luminisului	str. Luminisului
Ajustare		0%	0%	0%
Caracteristici fizice	24,85	26	25	25
Suprafata utila (mp)		-2%	-1%	-1%
Ajustare		-414	-188	-212
Suprafata utila balcon (mp)	0	0	0	0
Ajustare		0%	0%	0%
Tip constructiv	1 camera	1 camera	1 camera	1 camera
Ajustare		0%	0%	0%
Etaaj	P/P+4E	P/P+4E	3/P+4E	4/P+4E
Ajustare		0%	3%	5%
Vechime bloc (ani)	35 (1989)	similara	564	1.058
Ajustare		0%	similara	similara
Finisaje si dotari	medii	superioare	0%	0%
Ajustare		-10%	superioare	superioare
Sistem incalzire	CT proprie	CT proprie	-11%	-9%
Ajustare		-2.000	-2.000	-2.000
Total ajustari caracteristici fizice	rezidential	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Utilizare		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare		0	0	0
Componente nonimobiliare	fara	-2.414	-1.624	-1.154
		rezidential	rezidential	rezidential
		0%	0%	0%
		0	0	0
		fara	fara	mobilitata si utila

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		0%	0%	-12%
Ajustare		0	0	-2.500
Ajustare netă pentru caracteristici	x	-2.414	-1.624	-3.654
Pret ajustat		18.286	17.186	17.496
NUMAR AJUSTARI	X	2	2	4
TOTAL AJUSTARI NETE	valoric	-2.414	-1.624	-3.654
	procentual	-12%	-9%	-17%
TOTAL AJUSTARI BRUTE	valoric	2.414	2.752	5.769
	procentual	12%	15%	27%
Valoarea adoptata: COMPARABILA A				
V adoptat - EURO		18.286		
V adoptat - LEI		92.385	5,0522 lei/euro	
Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:				
* S-au efectuat ajustari pentru diferenta de suprafata utila fata de subiect la toate cele 3 comparabile, cu cca.5% la fiecare 5mp diferenta.				
* S-au efectuat ajustari pentru diferenta de etaj cu 3% la comp. B si cu 5% la comp.C				
Acolo unde nu s-au efectuat ajustari, s-a considerat ca cele trei comparabile au caracteristicile similare cu cele ale subiectului.				
Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a Comparabilei A deoarece acestei proprietati i s-au adus cele mai mici putine ajustari si cea mai mica ajustare bruta totala, fiind considerata si cea mai apropiata de subiect.				

OFERTE VANZARI COMPARABILA A:

<https://okimobiliarebm.ro/proprietate/vanzare-garsoniera-parter-suprafata-26-mp>

**Vanzare – Garsoniera Luminisului, parter,
suprafata 26 mp**

VANZARI

Est, Baia Mare

23.000€



Garsoniere
Tip proprietate

1
Camera

1
Bala

26.00
Suprafata



Crina Oșan
Vezi ofertele

Nume

Telefon

Email

Bună ziua, sunt interesat(a) de
proprietatea [1776]

Selectaj

Sunt de acord cu termenii și condițiile

☐ Imi notă a robot



Trimite email

Sună

Descriere

Zona Luminisului, de vanzare garsoniera situata la parter, in suprafata de 26 mp.
Detine microcentrala termica, geam termopan, parchet, gresie, faldanta si usa metalica la intrare.

Adresa

Localitate

Baia Mare Zona

Caracteristici

☒ Apa

☒ Canalizare

☒ Centrala proprie

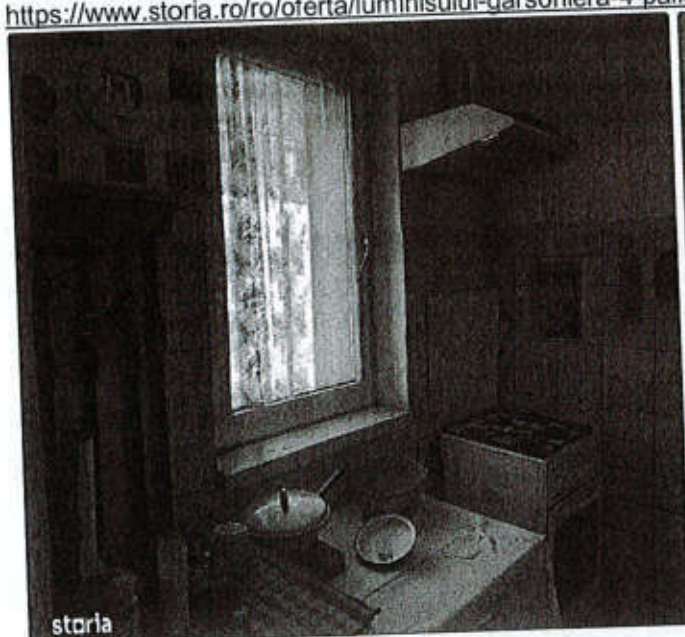
☒ Curent

☒ Gaz

Oferta de actualitate.

COMPARABILA B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/luminisului-garsoniera-4-palier-IDAphu>



Luminisului, garsoniera 4/ palier!

20 900 €

836 €/m²

Strada Luminisului, Orasul Vechi, Bala Mare, Maramures

Boga Marioara

Imobiliare Alin

☎ 0747 538 593

Nume*

Apartament de vânzare

25m²

1 cameră

Încălzire:

Etaj:

Chirie:

Stare:

Tip proprietate:

Forma de proprietate:

Liber de la:

Tip vânzător:

Informații suplimentare:

Clădire și materiale

fără informații

3/4

fără informații

fără informații

locuință utilizată

fără informații

fără informații

agenție

fără informații

Descriere

Luminisului, garsoniera confort 1, 4/palier, situata la etajul 3, cu balcon mare.

Dispune de:

- microcentrala
 - geamuri din termopan
 - finisata clasic
 - usa metalica
 - aproape Piata de alimente, Centru Vechi.
- Preț: 20.900 euro, negociabil

Oferta de actualitate

COMPARABILA C:

<https://bayza.ro/imobiliare/imobil/2383a>



Vlad Ionuț
0747.531.429

Pret: 23.500 Euro

Numar camere:	1
Tip imobil:	Semidecomandat
Etaj:	4
Suprafata:	25 mp
Garaj:	Nu
Bai:	1
Parcare exterioara:	Nu
Bed:	Nu

Descriere:

Imobiliare BAYZA Baia Mare va ofera spre achizitie pe strada Luminisului, o garsoniera confort 1, patru pe palier, situata la etajul 4 cu hidroizolatie noua izolata cu poltiren de 3 cm turnat in bitum, in suprafata utila de 25 mp, termoizolata exterior, microcentrala cu instalatia de incalzire in cupru, ferestre termopan, mobilata si utilata.

Pentru informatii suplimentare contactati consultantul imobiliar

Vlad Ionuț

0747.531.429

obayza@yahoo.com

Contactează-ne



Oferta de actualitate

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE
PROPRIETATE DIN INCHIRIERE**

ELEMENTE DE CALCUL	
Chirie lunara negociata, in EURO	141
Venit Brut Potential (EURO/an)	1.692
Grad de neocupare si risc de neincasare	10%
Venit Brut Efectiv (EURO/an)	1.523
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	5%
Venit Net din Exploatare (EURO/an)	1.447
Rata de capitalizare (%)	7,0%
VALOAREA PROPRIETATII IN EURO - rotund	20.667
VALOAREA PROPRIETATII IN LEI - rotund	104.412

curs de lucru - lei/euro 5,0522

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara negociata	141	200	230
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.692	2.400	2.760
Grad de neocupare si risc de neincasare	10%	10%	10%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.523	2.160	2.484
Cheltuieli aferente proprietarului	5%	5%	5%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.447	2.052	2.360
Valoarea negociata a proprietatii (EUR)	20.700	18.810	21.150
Rata de capitalizare (%)	7,0%	10,9%	11,2%
Rata de capitalizare selectata (%)	7,0%		

OFERTE CHIRII

<https://www.olx.ro/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/1-camera/baia-mare>



Garsoniera de inchiriat

Baia Mare - 22 aprilie 2025

21 m²

141 €

Preț negociabil



230 €



Inchiriez garsoniera

Baia Mare - 02 mai 2025

45 m²



240 €



Garsoniera de inchiriat

Baia Mare - 28 aprilie 2025



230 €



Bd. Bucuresti, apartament cu o camera, mobilat si utilat, 230€/Luna

Baia Mare - 26 aprilie 2025

31 m²



200 €

Preț negociabil



Garsoniera de inchiriat

Baia Mare - 28 aprilie 2025

35 m²



250 €



Inchiriez garsoniera

Baia Mare - 10 aprilie 2025

31 m²



250 €



Colonia Pictorilor, apartament cu o camera, mobilat si utilat, 250€

Baia Mare - 23 aprilie 2025

33 m²



NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
177	str.	Izvor	2	
178	str.	Inchisă	1	
179	str.	Jandarmeriei	3	Parte Grănicierilor
180	str.	Jupiter	3	
181	str.	Lacului	Friza	
182	str.	Lalelei	3	
183	str.	Lazurii	3	
184	str.	Lăcătuș	1	
185	str.	Lăcrămoarelor	3	
186	str.	Lămâței	3	
187	str.	Lăpușului	2	
188	str.	Lebedei	1	
189	p-ța	Libertății	3	
190	str.	Liliacului	Femeziu	
191	str.	Limpedei	Friza	
192	str.	Lobodei	2	
193	str.	Luceafărului	3	
194	str.	Luminii	1	
195	str.	Luminii	Femeziu	
196	str.	Luncii	2	
197	str.	Luptei	3	
198	str.	Lupului	3	
199	str.	Macului	2	
200	str.	Magnoliei	1	
201	str.	1 Mai	1	
202	str.	9 Mai	3	
203	str.	Margaretei	2	
204	str.	Marinarilor	3	
205	str.	8 Martie	3	
206	str.	Matei Basarab	3	
207	str.	Măcieșului	3	
208	str.	Măgura	3	
209	str.	Mălinului	3	
210	str.	Mărășești	3	
211	alee	Mărășii	3	
212	str.	Mărgăreanului	3	
213	str.	Mărului	3	
214	str.	Melodiei	3	
215	str.	Mesteacănului	3	
216	str.	Metahuriei	3	
217	str.	Mierlei	2	nr. poștale de la 1 - 61, respectiv de la 2 - 56
218	str.	Mihai Eminescu - între str. Izvoare și str. Târgului	3	nr. poștale de la 63 - , respectiv de la 58 -
219	str.	Mihai Eminescu - de la str. Târgului spre ieșire	1	
220	str.	Mihai Viteaz	2	
221	str.	Mihail Sadoveanu	3	
222	str.	Mimozei	2	
223	str.	Minerilor	2	
224	p-ța	Minelor	1	
225	str.	Minerva	2	
226	str.	Miorței	3	
227	str.	Miron Costin	3	
228	str.	Mogoșei	1	
229	str.	Moldovei	1	
230	str.	Monetăriei	1	
231	str.	Morii	3	
232	str.	Motorului	3	
233	str.	Moșilor	Friza	
234	str.	Mugurilor	2	
235	str.	Muncii	1	
236	str.	Munteniei	3	
237	str.	Muscăteilor	3	
238	str.	Narciselor	3	
239	alee	Neptun	2	
240	str.	Nicolae Bălcescu	2	
241	alee	Nicolae Grigorescu	2	V. I. Lenin
242	str.	Nicolae Iorga	1	
243	str.	Nicolae Titulescu	3	
244	str.	Nicolavei	3	
245	str.	Nisipariilor	2	
246	alee	Nouă	3	
247	str.	Nucului	1	
248	str.	Nufărului	3	
249	str.	Oașului	3	
250	str.	Oborului	1	
251	str.	Oltuz	2	
252	str.	Olarilor	1	
253	str.	Oiteniei	1	
254	alee	Oiteniei	3	
255	str.	Oțului	3	
256	str.	Orhideei	Friza	
257	str.	Pandurilor	Femeziu	
258	str.	Pădurilor	3	
259	str.	Panseluței	3	
260	str.	Părăului	2	
261	str.	Paris	1	
262	p-ța	Păcii	3	
263	str.	Pădurarilor	3	
264	str.	Păltinșului	3	
265	str.	Păpădiei	Femeziu	
266	str.	Păstrăvului	3	
267	str.	Pășunii	3	
268	str.	Păunului		



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE**

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

HOTĂRÂREA NR. 207/2025
privind aprobarea demarării procedurilor pentru vânzarea locuinței, proprietatea statului, aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Luminișului, bloc nr. 11C, apartamentul nr. 24, către titularul contractului de închiriere

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 29 MAI 2025**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 214/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 214/2025;
- Raportul de specialitate nr. 196/2025, promovat de Direcția Patrimoniu – Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune aprobarea demarării procedurilor pentru vânzarea locuinței proprietatea statului, aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Luminișului, bloc nr. 11C, apartamentul nr. 24, către titularul contractului 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 "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii." 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;
- 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. 372/2005, republicată, privind performanța energetică a clădirilor;
- Contractul de închiriere nr. 32586/01.09.2022;
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 22310/10.04.2025;
- Cererea de cumpărare a locuinței, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18876/27.03.2025, de chiriașul Mariș Ionuț Stefan;
- Fisa mijlocului fix nr.15557;
- 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 modificările și completările ulterioare;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I, II și III, din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

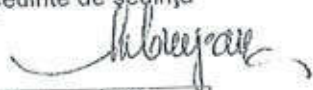
În temeiul prevederilor:

- 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 locuinței, proprietatea statului, aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Luminisului, bloc nr. 11C, apartamentul nr. 24, către titularul contractului de închiriere, dl. Mariș Ionuț Ștefan.
- Art.2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, pentru stabilirea prețului de vânzare a locuinței, proprietatea statului, aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, menționată la art. 1 din prezenta.
Costul întocmirii raportului de evaluare se suportă din bugetul local și va fi recuperat de la cumpărător la data vânzării garsonierei.
- Art.3 Se aprobă contractarea serviciului, în vederea întocmirii certificatului de performanță energetică, pentru locuința situată în Baia Mare, strada Luminisului, nr. 11C/24. Contravaloarea acestora va fi suportată din bugetul local.
- Art.4 Aprobarea vânzării locuinței se va face la prețul stabilit de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, în baza raportului 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-nul Mariș Ionuț Ștefan, str. Luminisului, nr. 11C/24, Baia Mare;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Câmpan Mihaela - Elena
Președinte de ședință



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



Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	-