



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

RAPORT DE EVALUARE

Apartament 3 camere si dependinte



Adresa	Baia Mare, str. Barajului nr. 55A, et.III , ap.9, jud.Maramures
Chirias	Birse Rodica
Proprietar	Statul Român
Destinatar	Municipiul Baia Mare

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 Maramureș
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIAMARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 3 camere si dependinte, situat la etajul III in bloc de locuinte cu P+3E, cu spatii comerciale la parter. Apartamentul, conform inspectie, se compune din 3 camere , bucatarie, camara, baie , hol. Su = 63,59 mp- conform contract de inchiriere nr.34022/01.09.2022
	CHIRIAS	Birse Rodica
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. Barajului nr. 55A, et.III , ap.9, jud.Maramures • Cod postal 430421
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	170.784 LEI echivalent 33.579 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 03.11.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR, in prezenta chiriasei Boldis Margareta.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	03.11.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EUR = 5,0861 LEI valabil la data de 03.11.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETARI SI DOBANDIRE: Statul Român –prin administrator Municipiul Baia Mare conform protocolului de predare-primire nr.6858/17.04.1998 APARTAMENT cu 3 camere si dependinte Su = 63,59 mp Terenul identificat cadastral cu nr.topo. 827/89 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 nr.109767, din care s-au extras urmatoarele date: • nr.cadastral/topo. 827/89 Su = 63,59 mp mp – conform contract de inchiriere nr. 34.022/01.09.2022 - Inscrisi 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 1965.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu am avut la dispozitie documentatie cadastrala. Doar extras de Carte Funciara pe bloc si contractul de inchiriere . Apartamentul nu este inscris in Cartea Funciara.
9.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	▪ Situatia ocupantilor : utilizat ca locuinta de chiras. ▪ Contracte de concesiune/inchiriere: inchiriat
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Zona periferica, Cartier Ferneziu, care este o zona rezidentiala ,blocurile au spatii comerciale la parter.Conform zonare Primaria Baia Mare , este in ZONA C.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ Auto si pietonal: str. Barajului , str. Doinei ▪ 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 si case vechi. In zona se afla: ▪ Retea de transport in comun in apropiere autobuz, troleibuz; ▪ Unitati comerciale: PROFI ▪ Unitati de invatamant: la distanta mica, gradinite, scoala ▪ Unitati de sanatate: cabinet medical la distanta medie ▪ Unitati de cult: biserica ortodoxa in apropiere
	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 observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Poluare: ▪ Poluare fonică: medie ▪ Poluare cu noxe auto: medie ▪ Poluare chimică: fiind în apropierea fostului combinat Romplumb, putem afirma că zona poate fi contaminată cu plumb ▪ Altele: nu este cazul
	AMBIENT	▪ Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona de referință – periferică. Zona rezidențială. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare fonică și noxe auto reduse. Ambiant civilizat.
11. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZA (BLOCUL)		
	AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINTE P+3E, apartament situat la etaj III
	ANUL PIF	▪ 1979 (comunicat de la Direcția Patrimoniu)
	LOCUINTE PE PALIER	▪ 4
	ORIENTARE	▪ Fațadă principală ▪ Cardinal: Nord - Vest
	CARACTERISTICI	▪ Structură: pereți și planșee portante din beton armat ▪ Închideri perimetrale: zidărie de cărămidă și înlocuitori ▪ Compartimentări: pereți din zidărie de cărămidă și înlocuitori ▪ Acoperiș: planșeu din beton armat cu șarpanta din lemn și învelitoare din ondule. ▪ Acces pe verticală scara din beton armat, fără lift de persoane ▪ Finisaj exterior: tencuieli în praf de piatră fără termosistem ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: bun
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZA		▪ Calitatea interioară și exterioară a construcției este relativ bună.
12. DESCRIEREA APARTAMENTULUI		
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	În Anexe este prezentat CF-ul apartamentului și Contractul de închiriere. Suprafața menționată este Sutilă = 63,59 mp – conform contract de închiriere.
	GRADUL DE CONFORT	Confort: 2 (conform DL nr. 61/1990 articolul nr. 6)
	TAMPLARIE	▪ Exterioară: PVC cu geam termopan; ▪ Interioară: din lemn; ▪ Ușă de acces din metal.
	FINISAJE	▪ Medii: - parchet în camere, bucatărie, hol; - placaj ceramic cu faianță în bucatărie; - zugrăveli lavabile în camere, hol, bucatărie
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ instalații de iluminat, CATV, telefonie, interfon. ▪ Contorizare individuală pe spații comune, cu aparate electrice. ▪ Instalații funcționale.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI INCALZIRE	▪ Centrală termică proprie cu funcționare pe gaze naturale ▪ Instalații mai vechi.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APA	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Obiecte și armături sanitare de nivel mediu. ▪ Instalații mai vechi.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului. Contorizare individuală. ▪ Alimentează aragazul și CT ▪ Instalații mai vechi.
	NECESAR DE INVESTIȚII	▪ Necesare lucrări pentru aducerea în stare de funcționare: nu este cazul.
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL		▪ Apartament în stare bună. ▪ Finisaje și dotări de nivel mediu. ▪ Cuprinde toate utilitățile stradale, fără restricții de racordare și exploatare.
13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE		
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața locuințelor rezidențiale cu 3 camere, amplasate în blocuri vechi și noi de locuințe ▪ Delimitarea pieței: Baia Mare – Cartier Ferneziu și adiacente
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială

	▪ 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: 46.000 EURO ▪ Maxim: 63.000 EURO
CHIRIE OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 300 EURO/mp/luna ▪ Maxim: 350 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 – ucrainian 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 2025	• SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100) • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) • SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) • SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103) • SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104) • SEV 105 – Metode de evaluare (IVS 105) • SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) • SEV 400 – Verificarea evaluarii • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	▪ Legislatia in vigoare

NOTA : Apartamentul subiect a fost modernizat in timp.A fost amenajata ca locuinta in starea actuala de actuala chiriasa , asa cum se vede din fotografiile facute cu ocazia inspectiei.Au fost facute lucrari finisaj interior cum ar fi pardoseli din parchet, usi , ferestre din PVC cu geam termopan , instalatie de incalzire centrala cu CT proprie pe gaze naturale , aparatura electrica , dotari in baie si bucatarie cu baterii si chiuvete, inchidere balcon cu tamplarie din PVC cu geam termopan – lucrari si dotari declarate de chiriasa.

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

Evaluatorul a mentionat investitiile facute de chirisa dar nu va face calculul acestora.

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

170.784 LEI echivalent 33.579 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 150 EURO/luna in conditiile in care apartamentul este mobilat, iar chiriul 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 10%;
- cheltuieli suportate de proprietar: 2% din VBE (valoare extrasa din piata – includ impozitul pe proprietate, asigurarea si eventuale alte cheltuieli);
- s-a calculat o rata de capitalizare de 8,2% (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
--

196.800 LEI echivalent 38.700 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 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 carora 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 conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- e) Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- f) Se presupune ca zona în care se află proprietatea imobiliară nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător. Având în vedere faptul ca este obligația proprietarului de a înlătura orice contaminare, evaluatorii recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii. În acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată.
- g) Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte scopuri, în afara celui de garantare credit, declarat anterior.
- h) Valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- i) Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- j) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanța, fiind o expertiză extrajudiciară.
- k) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.
- l) Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare.

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

Informații puse la dispoziție de către client:

- Scopul evaluării;
- Datele de identificare a proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren;
- Documente care să ateste situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schița și suprafețele proprietății.

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;
- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate de pe site-urile: storia.ro;olx.ro; ofertele sunt prezentate in Anexe.
- 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

Declarăm ca raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2025 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 2025 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	170.784 LEI echivalent 33.579 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

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

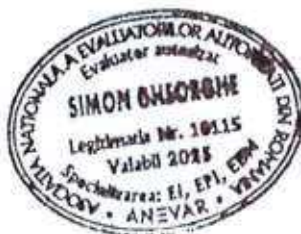
Conform Studiu de piata - Grila Notari publici, apartamentul este in Zona 3 Periferica Industrial – Logistica , valoare 3200 lei/mp , pentru suprafata cuprinsa intre 40-70 mp , pag. 17 si pag. 18
Valoarea pentru suprafata apartament de 63,59 mp este de

$63,59 \text{ mp} \times 3200 \text{ lei/mp} = 203.488 \text{ lei echivalent } 40.009 \text{ euro}$

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SIMON GHEORGHE

membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM



Elaborat de SC PBS EVALCONSULTING SRL



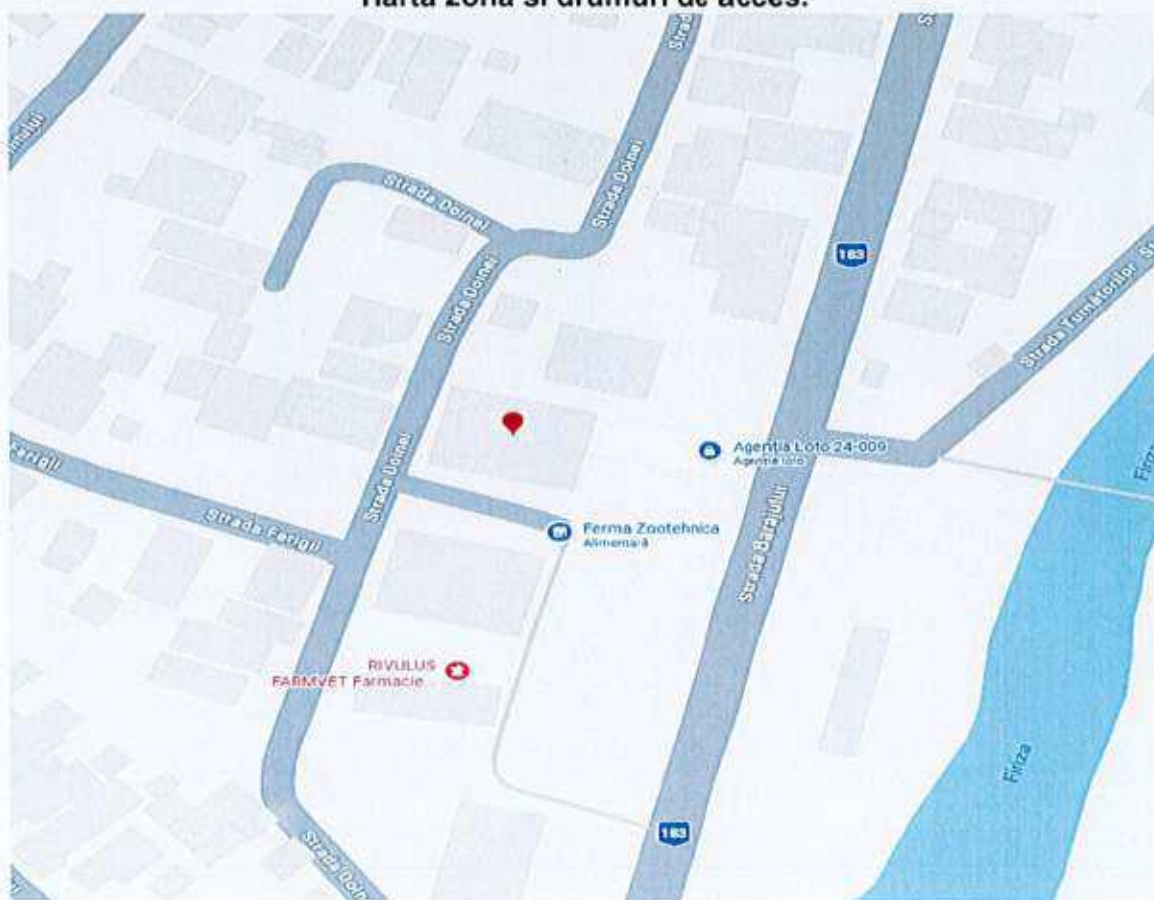
22. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Harta zona amplasare:



Harta zona si drumuri de acces:



Vecinatati, exterioare:





Hol casa scarii



hol apartament



dormitoare



Camera de zi



Bucatarie



CT



baie



Balcon inchis

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

GRILA DATELOR DE PIATA				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț oferta (EURO)		46.000	45.999	62.500
Preț unitar oferta (EURO)		961	958	977
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Condiții de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Condiții de piata	noiembrie 2025	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Localizare	str. Barajului nr. 55A	str. Melodiei	str.V.Alecsandri	str.Paltinisului 73
Suprafata utila (mp)	63,59	48	48	64
Suprafata utila balcon/terasa (mp)	0	0	0	0
Tip constructiv	3 camere	3 camere	3 camere	3 camere
Etaj	1/P+4E	4/P+4E	4/P+4E	3/P+4E
Vechime bloc (ani)	46 (1979)	similara	similara	similara
Finisaje si dotari	medii	superioare	medii	superioare
Sistem incalzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Componente nonimobiliare	fara	fara	fara	fara

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret oferta (EURO)		46.000	45.999	62.500
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Diminuare negociere oferta		-10%	-10%	-10%
Pret vanzare (EURO)		41.400	41.399	56.250
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		41.400	41.399	56.250
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		41.400	41.399	56.250
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat		41.400	41.399	56.250
Conditii de piata	noiembrie 2025	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		41.400	41.399	56.250
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		41.400	41.399	56.250
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>				
Localizare	str. Barajului nr. 55A	str. Melodiei	str.V.Alecsandri	str.Paltinisului 73
Ajustare		-30%	-35%	-30%
		-12.420	-14.490	-16.875
<i>Caracteristici fizice</i>				
Suprafata utila (mp)	63,59	47,85	48	64
Ajustare		16%	16%	0%
		6.624	6.624	0
Suprafata utila balcon (mp)	0	0	0	0
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Tip constructiv	3 camere	3 camere	3 camere	3 camere
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Etaj	1/P+4E	4/P+4E	4/P+4E	3/P+4E
Ajustare		2%	2%	1%
		828	828	563
Vechime bloc (ani)	46 (1979)	similara	similara	similara
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Finisaje si dotari	medii	superioare	medii	superioare
Ajustare		-15%	0%	-11%
		-6.359	0	-6.359
Sistem incalzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Total ajustari caracteristici		1.093	7.452	-5.797
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Componente nonimobiliare	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
<i>Ajustare</i>		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici	x	-11.327	-7.038	-22.672
Pret ajustat		30.073	34.361	33.579
NUMAR AJUSTARI	X	4	3	3
TOTAL AJUSTARI NETE	valoric	-11.327	-7.038	-22.672
	procentual	-27%	-17%	-40%
TOTAL AJUSTARI BRUTE	valoric	26.231	21.942	23.797
	procentual	63%	53%	42%

Valoarea adoptata: COMPARABILA A

V adoptat - EURO	33.579		
V adoptat - LEI	170.784	5,0861	lei/euro

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- * S-au efectuat ajustări pentru situare în locuri mai bune a celor trei comparabile, fata de subiect.
 - * S-au efectuat ajustări pentru diferența de suprafața utilă fata de subiect la comp. A și B cu cca. 16% la fiecare 5mp diferență.
 - * S-au efectuat ajustări pentru diferența de etaj cu 2% la comp. A și B și cu 1% la comp. C.
 - * S-au efectuat ajustări pentru finisaje considerate superioare subiectului cu 6359 euro (cca. 100euro/mp), la comp. A și C.
- Acolo unde nu s-au efectuat ajustări, s-a considerat că cele trei comparabile au caracteristicile similare cu cele ale subiectului.
- Valoarea estimată pentru proprietatea supusă evaluării a fost asimilată valorii ajustate a **Comparabilei C** deoarece acestei proprietăți i s-au adus cele mai mici putine ajustări și cea mai mică ajustare brută totală, fiind considerată și cea mai apropiată de subiect.

OFERTE VANZARI COMPARABILA A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/melodiei-zona-banca-transilvania-ap-3-camere-IDF69e>



Melodiei zona Banca Transilvania - Ap. 3 camere

46 000 € 961 €/m²

Poziționare

[Calculează rata lunară](#)

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

Apartament de vânzare

Suprafață utilă: 47.85 m²

Numărul de camere: 3



Rus Catalin Top Imobiliare

Top Imobiliare Baia Mare

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Aș vrea să primesc mai multe informații despre apartamentul de vânzare. Aștept cu nerăbdare să primesc un răspuns de la dumneavoastră.

Descriere

Agentia Top Imobiliare vă oferă spre vânzare un apartament cu 3 camere modificat în 2 camere, situat la et. IV din IV cu acoperis, cu o suprafața utilă de aprox. 47,85 mp.

Apartamentul se vinde finisat clasic : gresie, faianta, parchet, termopane, microcentrala cu tevi din cupru, usa metalica, izolat exterior.

Este compartimentat astfel:

- Living
- Bucatarie + dining
- Dormitor
- Baie cu geam
- Balcon
-

PRET: 46.000 Euro / Negociabil

Pentru achiziția prin credit bancar, va punem la dispoziție servicii gratuite de intermediere credite prin 123 Credit !

Merită văzut!

Oferta de actualitate.

COMPARABILA B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-3-camere-la-5-minute-de-kaufland-vasile-alecsandri-IDEWFY>



Apartament cu 3 camere, la 5 minute de Kaufland Vasile Alecsandri

45 999 € 958 €/m²

Publicitate

Calculeaza ruta lunara

Vasile Alecsandri, Bala Mare, Maramures

Apartament de vânzare

Suprafață utilă: 48 m²

Numărul de camere: 3

Apartament de vânzare

Suprafață utilă: 48 m²

Numărul de camere: 3

Încălzire: centrală pe gaz

Etaaj: 4/4

Chirie: fără informații

Stare: de renovat

Tip proprietate: locuință utilizată

Forma de proprietate: drept de proprietate

Libertate de la: 2025-10-28

Tip vânzător: agenție

Informații suplimentare: balcon

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Apartament de 3 camere disponibil pentru vânzare, cu o suprafață utilă de 48 mp, situat în zona Vasile Alecsandri.

Apartamentul este situat la etajul 4/4, fiind format din living, bucatărie cu living, dormitor și baie, la care se adaugă un balcon închis. Dispune de centrală termică proprie și este orientat E. Se află într-o zonă liniștită și bine conectată la mijloacele de transport în comun.

Pentru mai multe detalii sau pentru o vizionare nu ezitați să ne contactați!



Ovidiu Doroltan

OMEN Properties

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Doresc să aflu mai multe despre acest apartament disponibil pentru vânzare. Aștept cu interes răspunsul.

Doresc să aflu mai multe despre apartament disponibil pentru vânzare. Aștept cu interes răspunsul.

Administratorul acestor date este S.C. C Services S R L (Storia) mai mult

Trimite mesajul

SAU

☎ 0755 468 313

Publicitate

Obțineți rapid
Informații
cu formularele
online.

Încercați gratuit



Creați un form

Publicitate

HÖRMANN

UȘI DE CALITATE
PENTRU FIECARE
FAMILIE

Oferta de actualitate

COMPARABILA C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/paltinisului-73-apartament-3-camere-etaj-3-din-4-64-mp-utili-IDETkz>



Paltinisului 73, apartament 3 camere, etaj 3 din 4, 64 mp utili

62 500 € 977 €/m²

Publicitate

[Calculeaza rata lunara](#)

Strada Paltinisului, Vasile Alecsandri, Baia Mare, Maramures

Apartament de vânzare

Suprafață utilă: 64 m²

Numărul de camere: 3



Vlad Ionuț

AGENTIA IMOBILIARA BAYZA

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Mi-ar plăcea să primesc informații suplimentare despre apartamentul de vânzare. Aștept cu interes răspunsul dumneavoastră.

Descriere

O oportunitate accesibila pentru locuinta proprie sau investitie, situata in Baia Mare

- Strada Paltinisului (numere fara sot, bloc 73).
- Suprafata utila
- 64 mp.
- Etaj 3 din 4
- confort sporit, fara probleme de acoperis
- 3 camere de comandate
- compartimentare practica si functionala
- 2 bai, 2 balcoane
- Dotat cu microcentrala termica proprie
- Ferestre termopan
- eficienta termica crescuta
- Fara imbunatatiri majore- ideal pentru personalizare dupa propriul gust
- Cheia de acces la Imobiliare BAYZA Baia Mare
- Proprietate disponibila in exclusivitate prin Imobiliare BAYZA Baia Mare

Oferta de actualitate

Alte oferte

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsonier-modern-str-melodiei-etaj-4-4-mobilat-i-utilat-IDyqTh>



Garsonieră modernă, str. Melodiei - etaj 4/4, mobilată și utilată

28 900 € 1156 €/m²

Publicitate

[Calculează rata lunară](#)

Vasile Alecsandri, Bala Mare, Maramures



Alexandra Bota
Concept Residence Imobiliare

Nume*

Email*

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	25 m ²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	fără informații
Etaj:	4/4
Chirie:	fără informații
Stare:	în construcție
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2025-10-10
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon

Clădire și materiale

Descriere

Concept Residence Imobiliare vă propune spre vânzare o garsonieră decomandată, situată pe strada Melodiei, la etajul 4 din 4, într-un imobil cu hidroizolație recent refăcută.

Caracteristici:

Suprafață utilă: 25 mp
Decomandată
Microcentrală proprie cu instalație în cupru
Instalație electrică refăcută
Geamuri termopan
Gresie, faianță, parchet
Ușă metalică la intrare
Se vinde mobilată și utilată, gata pentru locuire imediată

Îmi puteți oferi mai multe informații despre apartamentul de vânzare cu nerăbdare să aflu mai multe.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

SAU

0740 980 322

Publicitate

**Ascultați-vă
Imaginația,
oriunde v-ați afla**

[Încercați](#)

**Adobe
Creative Cloud Pro**

Publicitate

Agroline
Linemedi

**Vânzare -
echipamente
agricole**

Oferta de actualitate

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

ELEMENTE DE CALCUL	
Chirie lunara negociata, in EURO	300
Venit Brut Potential (EURO/an)	3.600
Grad de neocupare si risc de neincasare	10%
Venit Brut Efectiv (EURO/an)	3.240
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	2%
Venit Net din Exploatare (EURO/an)	3.175
Rata de capitalizare (%)	8,2%
VALOAREA PROPRIETATII IN EURO - rotund	38.700
VALOAREA PROPRIETATII IN LEI - rotund	196.800

curs de lucru - lei/euro 5,0861

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara negociata	300	320	350
Venit Brut Potential (EUR/an)	3.600	3.840	4.200
Grad de neocupare si risc de neincasare	10%	10%	10%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3.240	3.456	3.780
Cheltuieli aferente proprietarului	2%	2%	2%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	3.175	3.387	3.704
Valoarea negociata a proprietatii (EUR)	41.400	41.399	56.250
Rata de capitalizare (%)	7,7%	8,2%	6,6%
Rata de capitalizare selectata (%)	8,2%		

OFERTE CHIRII

<https://www.storia.ro/ro/rezultate/inchiriere/garsoniere/maramures/baia-mare?by=DEFAULT&direction=DESC>

Apartamente de închiriat cu 3 camere: Baia Mare, Maramures

1-36 anunțuri din 74



300 € 5 €/m²



Inchiriez apartament in Baia mare pe strada Vic
Progresul, Baia Mare, Maramures

3 camere 59 m² parter

Vezi descrierea anunțului

Agente imobiliara

Apartamente de închiriat cu 3 camere: Baia Mare, Maramures

1-36 anunțuri din 74



320 € + chirie: 320 €/lună



Chirie - 3 camere !

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

3 camere 62 m²

Vezi descrierea anunțului

SC IMOBITER SRL

Agente imobiliara

Pagina 2 – Apartamente de închiriat cu 3 camere: Baia Mare, Maramures

37-72 anunțuri din 74



350 € 6 €/m²



Inchiriere- Apartament cu 3 camere, decomandat, etajul 4 cu
aer condit

Republicii, Baia Mare, Maramures

3 camere 55 m² 4 etajul

Vezi descrierea anunțului

OK Imobiliare
Agente imobiliara

Apartamente de închiriat cu 3 camere: Baia Mare, Maramures

1-36 anunțuri din 74



Adăugat acum 2 zile

350 € 4 €/m²



Apartament de inchiriat, ultracentral, 350 € / luna
Progresul, Baia Mare, Maramures

3 camere 80 m² 5 etajul

Vezi descrierea anunțului

Agente imobiliara



350 € + chirie: 350 €/lună



Bd. Bucuresti, apartament cu 3 camere, decomandat,
350 €/luna

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

3 camere 55 m² 1 etajul

Vezi descrierea anunțului

GARANTHOUSE IMOBILIARE
Agente imobiliara

INDEX STRĂZI BAJA MARE

Note:

1. Localizarea unei proprietăți imobiliare în zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ și în funcție de poziționarea acesteia din cadrul indexului de străzi.

2. Pentru proprietățile imobiliare amplasate pe străzi nou înființate, cele care se vor înființa sau pentru cele care nu sunt cuprinse în index, încadrarea în zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
1	str.	Afnei	3	
2	str.	Agriculturii	1	
3	str.	Agrieșelor	3	
4	str.	Alba Iulia	3	Muncitorilor
5	str.	Alexandru Odobescu	2	
6	str.	Alunului	3	
7	str.	Amurgului	3	
8	str.	Ana Ipătescu	1	
9	str.	Andrei Mureșan	1	
10	str.	Anton Pann	3	
11	str.	Arenei	3	
12	str.	Argeșului	1	
13	str.	Arieșului	3	
14	str.	Arinului	3	
15	str.	Armoniei	1	Gh. Șincal
16	str.	Arțarului	3	
17	str.	Atleților	3	
18	str.	Aurel Vlaicu	3	
19	str.	Aurora	2	
20	str.	Avântului	3	
21	str.	Aviatorilor	1	
22	str.	Avram Iancu	1	
23	str.	Azaleelor	3	
24	str.	Barbu Ștefănescu Delavrancea	2	
25	str.	Baladei	Femeziu	
26	str.	Banatului	3	
27	str.	Banului	3	
28	str.	Barajului	3	
29	str.	Bazaltului	3	Coralului
30	str.	Băii	1	
31	str.	Berăriei	3	
32	str.	Bernard Shaw	2	
33	str.	Berzei	3	
34	str.	Bidari	Bidari	
35	str.	Bobâlna	2	
36	str.	Bodii	3	
37	str.	Bogdan Vodă	3	
38	str.	Borzaș	3	
39	str.	Brădușelor	3	
40	str.	Brazilor	Finza	
41	str.	Bucovinei	3	
42	bd.	București - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22
43	bd.	București - între bd. Republicii și Pasaj C.F.R.	2	nr. poștale de la 25 - 35, respectiv de la 24 - 40
44	bd.	București - de la Pasaj C.F.R. spre ieșire	3	nr. poștale de la 35A - , respectiv de la 42 -
45	str.	Bujorului	3	
46	str.	Busuiocului	3	
47	str.	Cașilor	3	
48	str.	Cameliei	3	
49	str.	Câmpul lui Traian	Femeziu	
50	str.	Câmpul Tineretului	1	
51	alee	Carierii	3	Aleea Minerilor
52	str.	Carpați	1	
53	str.	Castanilor	3	
54	str.	Căprioarei	3	
55	str.	Cărbușilor	3	
56	str.	Ceahlăului	1	
57	str.	Cehov A.P.	2	
58	str.	Cerbului	3	Topitorilor
59	str.	Cetății	1	
60	str.	Chioarului	3	Vrancei II
61	str.	Ciocârliei - până la strada Trandafirilor	2	
62	str.	Ciocârliei - de la strada Trandafirilor	3	
63	str.	Ciprian Porumbescu	2	
64	str.	Creșelor	3	
65	str.	Cloșca	1	
66	str.	Codrului	3	
67	str.	Colinei	3	
68	str.	Colonia Topitorilor	3	
69	str.	Constantin Brâncuși	2	Zona Han D. Flori
70	str.	Construcției	3	
71	str.	Corbului	3	
72	str.	Corcodușului	3	
73	str.	Cosaiilor	3	
74	str.	Cosmonauților	2	
75	str.	Costache Negruzzi	3	Nord spit. TBC
76	str.	Crinului	1	
77	str.	Cristian	3	
78	str.	Crișan	1	
79	str.	Crișului	1	
80	str.	Crișantemelor	3	
81	str.	Constantin Brâncoveanu	3	Cartierul Mhai Viteazu
82	str.	Cuarțului	3	Alex. Cetățeaș
83	str.	Culturii	1	
84	str.	Cuprului	3	