



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

RAPORT DE EVALUARE

Apartament 1 camera si dependinte



Adresa	Baia Mare, Bdul Regele Ferdinand nr. 112, et.II, ap.11, jud.Maramures
Chirias	Boldis Margareta
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	ŞIMON 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
	Adresa	• Str. Gh. Sincai nr.37, judet Maramures
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIAMARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 1 camera si dependinte, situat la etajul II in bloc de locuinte cu P+4E, fara spatii comerciale la parter. Apartamentul, conform inspectiei, se compune din una camera, bucatarie, baie, hol, balcon inchis la bucatarie. Au = 25,88 mp- conform contract de inchiriere
	CHIRIAS	Boldis Margareta
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, Bdul Regele Ferdinand nr. 112, et.II, ap.11, jud.Maramures • Cod postal 430373
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	89.050 LEI echivalent 17.512 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 31.10.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR, in prezenta chiriasei Boldis Margareta.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	31.10.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EUR = 5,0851 LEI valabil la data de 31.10.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETARI SI DOBANDIRE: Statul Roman –administrator Municipiul Baia Mare conform protocolului de predare-primire nr.6858/17.04.1998 APARTAMENT cu 1 camera si dependinte Su = 25,88 mp Terenul identificat cadastral cu nr.topo.2811/22 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.101423, din care s-au extras urmatoarele date: • nr.cadastral/topo. 2811/22 Su = 25,88 mp mp – conform contract de inchiriere nr. 28.487/01.09.2022 - 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 in anul 1985.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu am avut la dispozitie documentatie cadastrala. Doar extras de Carte Funciara pe bloc si contract 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 Vasile Alecsandri, 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: str. Pasunii , Bd Unirii , str. V.Alecsandri • Feroviar: nu • Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu 1 si 2 benzi 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: Kaufland , LIDL • Unitati de invatamant: la distanta mica, gradinite, scoala nr. 5 • 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: nu este cazul ▪ Altele: nu este cazul
AMBIENT		▪ Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona de referință – periferică. Zona rezidențială. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare fonica și noxe auto redusă. Ambiant civilizat.
11. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZA (BLOCUL)		
AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINȚE P+4E, apartament situat la etaj II	
ANUL PIF	▪ 1984 (comunicat de la Direcția Patrimoniu)	
LOCUINȚE PE PALIER	▪ 4	
ORIENTARE	▪ Fațadă principală ▪ Cardinal: Est	
CARACTERISTICI	▪ Structură: pereți și planșee portante din beton armat ▪ Închideri perimetrale: pereți din beton armat ▪ Compartimentări: pereți din beton armat și înlocuitori ▪ Acoperiș: planșeu terasă din beton armat cu înveliș tip hidroizolație din materiale bituminoase ▪ Acces pe verticală scara din beton armat, fără lift de persoane ▪ Finisaj exterior: tencuieală 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 = 25,88 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, fără aparate electrice. ▪ Instalații funcționale	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI INCALZIRE	▪ Centrală termică proprie cu funcționare pe gaze naturale ▪ Instalații relativ noi	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APA	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Obiecte și armături sanitare de nivel mediu. ▪ Instalații relativ noi	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului. Contorizare individuală. ▪ Alimentează aragazul și CT ▪ Instalații relativ noi.	
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 1 cameră amplasate în blocuri vechi și noi de locuințe ▪ Delimitarea pieței: Baia Mare – Cartier V. Alecsandri și adiacente	
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în conservare ▪ Din punct de vedere economic: oraș în 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: 24.000 EURO ▪ Maxim: 29.000 EURO
CHIRIE OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 150 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 – 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	89.050 LEI echivalent 17.512 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 inchiriat 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 chirilor 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 chiriasul 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 7,3% (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	110.300 LEI echivalent 21.700 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 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 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

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;
- 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 determinata 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 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 ca:

Afirmatiile prezentate si sustinute in 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 influența 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 2025 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.

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	89.050 LEI echivalent 17.512 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 25,88 mp este de

$25,88 \text{ mp} \times 3500 \text{ lei/mp} = 90.580 \text{ lei echivalent } 17.813 \text{ euro}$

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**



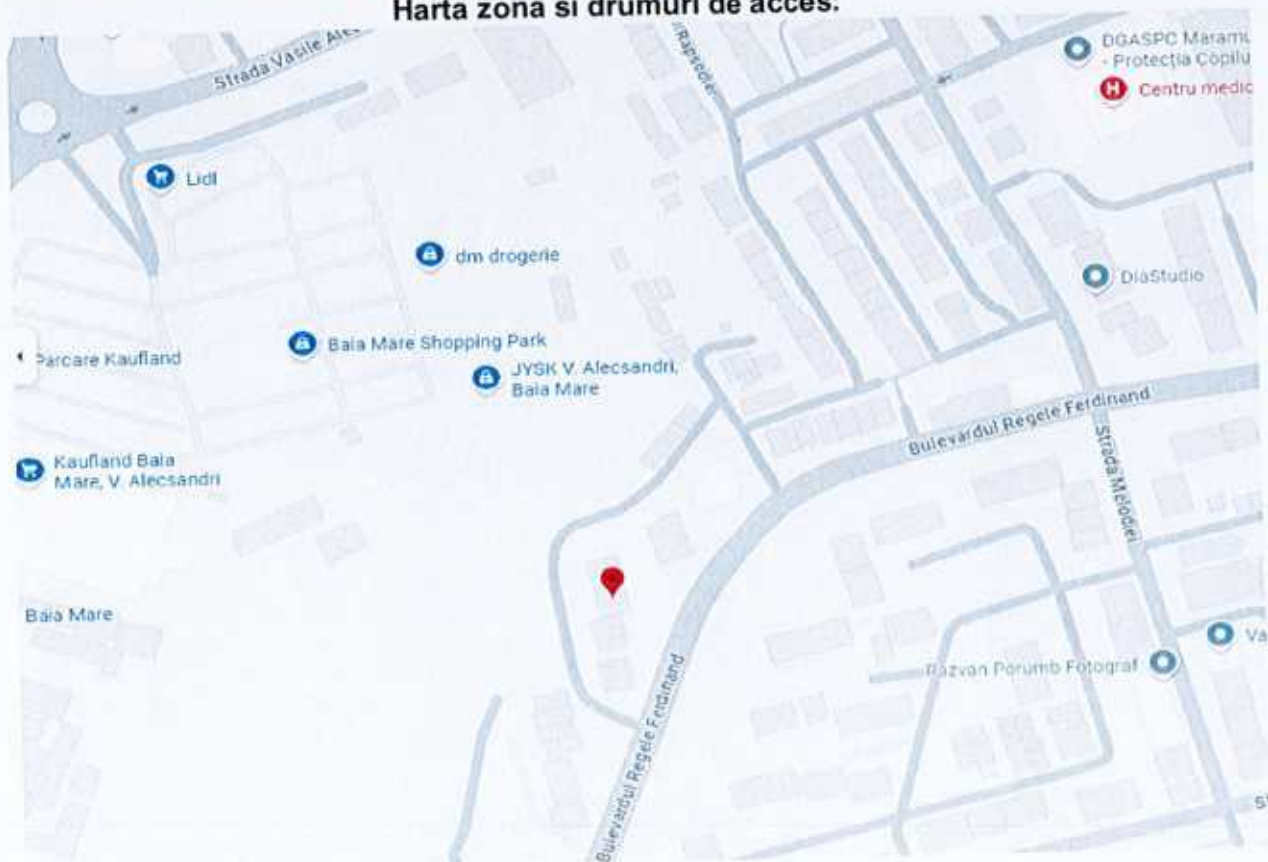
22. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- 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



camera





Bucatarie cu 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)		24.000	29.500	27.500
Preț unitar oferta (EURO)		923	894	1.019
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	octombrie 2025	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Localizare	Bdul Regele Ferdinand nr. 112/11	Bdul Regele Ferdinand	str. Luminisului	str. Melodiei
Suprafata utila (mp)	25,88	26	33	27
Suprafata utila balcon/terasa (mp)	0	0	0	0
Tip constructiv	1 camera	1 camera	1 camera	1 camera
Etaj	2/P+4E	2/P+4E	P/P+4E	P/P+4E
Vechime bloc (ani)	41 (1984)	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	mobilat si utilat	fara	mobilat si utilat

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret oferta (EURO)		24.000	29.500	27.500
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Diminuare negociere oferta		-10%	-10%	-10%
Pret vanzare (EURO)		21.600	26.550	24.750
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat		21.600	26.550	24.750
Conditii de piata	octombrie 2025	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		21.600	26.550	24.750
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Bdul Regele Ferdinand nr. 112/11	Bdul Regele Ferdinand	str. Luminisului	str. Melodiei
Ajustare		0%	-5%	-5%
		0	-1.328	-1.238
Caracteristici fizice				
Suprafata utila (mp)	25,88	26	33	27
Ajustare		0%	-7%	-1%
		0	-1.859	-248
Suprafata utila balcon (mp)	0	0	0	0
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Tip constructiv	1 camera	1 camera	1 camera	1 camera
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Etaj	2/P+4E	2/P+4E	P/P+4E	P/P+4E
Ajustare		0%	2%	2%
		0	531	495
Vechime bloc (ani)	41 (1984)	similara	similara	similara
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Finisaje si dotari	medii	superioare	superioare	superioare
Ajustare		-12%	-10%	-10%
		-2.588	-2.588	-2.588
Sistem incalzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Total ajustari caracteristici		-2.588	-3.916	-2.341
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Componente nonimobiliare	fara	mobilat si utilat	fara	mobilat si utilat

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Ajustare		-7%	0%	-6%
		-1.500	0	-1.500
<i>Ajustare netă pentru caracteristici</i>	x	-4.088	-5.243	-5.078
Pret ajustat		17.512	21.307	19.672
NUMAR AJUSTARI	X	2	4	4
TOTAL AJUSTARI NETE	valoric	-4.088	-5.243	-5.078
	procentual	-19%	-20%	-21%
TOTAL AJUSTARI BRUTE	valoric	4.088	6.305	6.068
	procentual	19%	24%	25%

Valoarea adoptata: COMPARABILA A

V adoptat - EURO	17.512
V adoptat - LEI	89.050
	5,0851 lei/euro

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au efectuat ajustări pentru diferența de suprafața utilă față de subiect la comp. A și C cu cca.5% la fiecare 5mp diferență.
- S-au efectuat ajustări pentru diferența de etaj cu 2% la comp. B și comp. C
- S-au efectuat ajustări pentru diferența de finisaje interioare la comp. A cu -12% și la comp. B și C cu -10%
- S-au efectuat ajustări pentru componente nonimobiliare - existența mobilierului și echipamentelor, cu -1500 euro la comp. A și cu -5000 la comp. C (pret estimat din piață orientativ în funcție de tipul și starea mobilierului și dotărilor, așa cum reiese din fotografii)

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 A** deoarece acestei proprietăți i s-au adus cele mai mici 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/garsoniera-de-vanzare-pe-bd-regele-ferdinand-etaj2-la-25000euro-IDEcwY>



Garsoniera de vanzare pe Bd.Regele Ferdinand, etaj2, la 25000euro

24 000 € 923 €/m²

Pubblicare

[Calcula costul lunara](#)

Strada Granicerilor, Vasile Alecsandri, Bala Mare, Maramures

Jeni lura

Anunt agentie

Nume*

Email*

Te rugam sa completezi acest camp

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	26 m ²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	2/4
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ balcon ☒ terasă ☒ bucătărie separată

Clădire și materiale

Facilități

Cum pot afla mai multe despre
apartament de vânzare? Aștept
nerăbdare răspunsul dumneavoastră

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

Trimite mesajul

SAU

☎ 0749 140 254

Descriere

Pe Bd. Regele Ferdinand (fost Granicerilor), ofer spre vânzare garsoniera 28 mp, etaj 2, numai 4 vecini pe palier, are microcentră, termopane, balcon închis, combina frigorifică, aragaz, mașina de spălat, mobilier, uși noi, ușă metalică la intrare, toate utilitățile contorizate separat, 24 000 euro. zero 749 unu patru zero 254 - va rog sunati pt. inf.

Oferta de actualitate.

COMPARABILA B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-de-vanzare-33-mp-strada-luminisului-IDFfpW>



Garsoniera de vanzare, 33 mp, strada Luminisului

29 500 € 894 €/m²

Publicitate

[Calculatoarele noastre](#)

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures



BLITZ Romania
BLITZ

Nume*

Email*

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:	33 m²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	parter/4
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2025-10-20
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Blitz oferă spre vânzare o garsonieră cochetă, complet amenajată, situată într-o zonă liniștită și ușor accesibilă din Baia Mare.

Locuința se remarcă printr-un spațiu bine compartimentat și luminat natural, compus dintr-o cameră generoasă de zi open-space cu bucătăria, baie, hol și o încăpere suplimentară, versatilă, care poate fi transformată în dormitor, dressing sau chiar în bucătărie separată — în funcție de nevoile viitorului proprietar.

Garsoniera este finisată modern, cu tonuri neutre, pardoseală laminată. Spațiul oferă o atmosferă primitoare, ideală atât pentru locuit, cât și pentru investiție (închiriere).

Am văzut apartamentul de vânzare
interesează să aflu mai multe. Vă
îmi trimiteți detalii.

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

Trimite mesajul

SAU

☎ 0264 333 777

Publicitate



onswear.ro

Publicitate

asics
sport and wellness



Oferta de actualitate

COMPARABILA C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/melodiei-gars-parter-IDDjlu>



Melodiei, gars. parter

27500 € 1 019 €/m²

Publicitate

[Calculați rata lunară](#)

[Vasile Alecsandri, Baia Mare, Maramures](#)



Pittis Maria
Imobiliare Iaka

Nume*

Email*

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	27 m ²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	fără informații
Etaj:	fără informații
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale



Descriere

Melodiei, garsioniera conf. 1, parter, cupru, imbunatatiri, mobilata si utilata, pret 27500E

Tel. [Contactează](#)

Agentia imobiliara Iaka

Oferta de actualitate

Mă interesează acest apartament de vânzare și mi-ar plăcea să prime multe detalii. Aștept răspunsul dumneavoastră.

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

Trimite mesajul

SAU

0740 779 094

Publicitate



Publicitate



Alte oferte

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



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

28 900 € 1 156 €/m²

Publicitate

[Calculează rata lunară](#)

Vasile Alexandri, 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. (București) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

0740 980 322

Publicitate

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

[Încearcă!](#)

**Adobe
Creative Cloud Pro**

Publicitate

Agroline
Linmedia

**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	150
Venit Brut Potential (EURO/an)	1.800
Grad de neocupare si risc de neincasare	10%
Venit Brut Efectiv (EURO/an)	1.620
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	2%
Venit Net din Exploatare (EURO/an)	1.588
Rata de capitalizare (%)	7,3%
VALOAREA PROPRIETATII IN EURO - rotund	21.700
VALOAREA PROPRIETATII IN LEI - rotund	110.300

curs de lucru - lei/euro 5,0851

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara negociata	150	180	180
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.800	2.160	2.160
Grad de neocupare si risc de neincasare	10%	10%	10%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.620	1.944	1.944
Cheltuieli aferente proprietarului	2%	2%	2%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.588	1.905	1.905
Valoarea negociata a proprietatii (EUR)	21.600	26.550	24.750
Rata de capitalizare (%)	7,4%	7,2%	7,7%
Rata de capitalizare selectata (%)	7,3%		

OFERTE CHIRII

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

Garsoniere de închiriat: Baia Mare, Maramures

1-22 anunțuri din 22



180 € + chirie: 180 €/lună

Bdul Bucuresti /Termodinamic garsoniera de inchiriat mobilata utilata

Bulevardul Bucuresti, Depozitelor, Baia Mare, Maramures

1 cameră 28 m² 4 etajul

Vezi descrierea anunțului

ROMA IMOBILIARE
Agenție imobiliară



180 € + chirie: 180 €/lună

Garsonieră de închiriat - Bd. Traian, zona Expocom
Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

1 cameră 25 m² 7 etajul

Vezi descrierea anunțului

Smart imobiliare
Agenție imobiliară



150 € 16 €/m²

Garsonieră de vânzare - Bulevardul Traian, parter, recent renovată

Traian, Baia Mare, Maramures

1 cameră 11 m² parter

Vezi descrierea anunțului

OMEN Properties
Agenție imobiliară



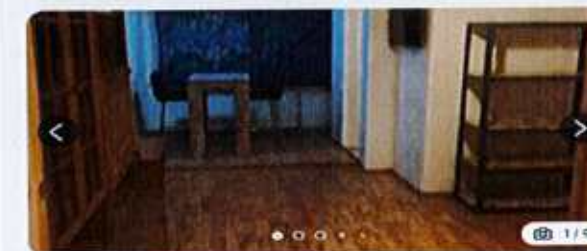
220 € + chirie: 220 €/lună

Cuza Voda, etaj 4, garsoniera mobilata si utilata, 220€/Luna
Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

1 cameră 26 m² 4 etajul

Vezi descrierea anunțului

GABANTI HOUSE IMOBILIARE
Agenție imobiliară



250 € 9 €/m²

Inchiriez garsoniera pe Independentei - privat
Progresul, Baia Mare, Maramures

1 cameră 28 m² 2 etajul

Vezi descrierea anunțului

Agencie imobiliara



210 € 8 €/m²

Inchirie garsoniera bulevardul Traian langa Penny Gară
Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

1 cameră 26 m²

Vezi descrierea anunțului

Agencie imobiliara



200 RON 5 RON/m²

Apartament- regim hotelier
Progresul, Baia Mare, Maramures

1 cameră 40 m² 1 etajul

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
85	str.	Cuza Vodă	2	
86	str.	Dacia	1	
87	str.	Dăliei	3	
88	str.	Dâmbului	Finza	
89	str.	Dealul Crucii	3	Doftana
90	str.	Dealul Florilor	3	
91	bd	Decebal	2	
92	str.	22 Decembrie	1	Scânteii
93	str.	13 Decembrie	3	
94	str.	30 Decembrie	1	
95	str.	Depozitelor	3	
96	str.	Dimitrie Cantemir	2	
97	str.	Dobrogei	1	Aleea Transilvan
98	str.	Doinet	3	
99	str.	Dorobanților	2	
100	str.	Dorului	Femeziu	
101	str.	Dragos Vodă	3	
102	str.	Drum Nou	3	
103	str.	Dumbravei	3	
104	str.	Ecatarina Teodoriu	1	
105	str.	Ecolui	Femeziu	
106	str.	Electrolizei	3	
107	str.	Elberării	3	
108	str.	Emil Racoviță	3	
109	str.	Energiei	3	
110	str.	Europa	3	Drum Centură
111	alee	Expoziției	2	
112	str.	Fabricii	3	
113	str.	Fântănele	Finza	
114	str.	Fazanului	3	
115	str.	16 Februarie	3	
116	str.	Ferenczi Carol	2	
117	str.	Fărăstrăului	3	
118	str.	Fengii	3	
119	str.	Filaturii	3	
120	str.	Finza	Finza	
121	str.	Florilor	1	
122	str.	Forestierilor	Finza	
123	str.	Fragilor	3	
124	str.	Freziei	3	
125	str.	Fructelor	2	nr. postale de la 1 - 15, respectiv de la 2 - 36
126	str.	Fructelor	3	nr. postale de la 17 - , respectiv de la 40 -
127	str.	Frumuseaiei	3	
128	str.	Funicularului	3	
129	str.	Garafelei	3	
130	str.	Gării - între bd. București și str. Traian	2	nr. postale de la 1 - 7, respectiv de la 2 - 4
131	str.	Gării - între bd. Traian și str. Vlad Tepeș	3	nr. postale de la 8 - , respectiv de la 6 -
132	str.	George Coșbuc - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. postale de la 1 - 29, respectiv de la 2 - 34
133	str.	George Coșbuc - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. postale de la 31 - , respectiv de la 36 -
134	str.	George Enescu	3	
135	str.	George Pop de Băsești	2	Ocnii
136	str.	Gheorghe Bălașcu	1	Karl Marx
137	str.	Gheorghe Doja	2	
138	str.	Gheorghe Marinescu	2	
139	str.	Gheorghe Șincai	1	17 Octombrie
140	str.	Ghiocellor	3	
141	str.	Giuseppe Garibaldi	2	
142	str.	Gorunului	3	Stejarului
143	str.	Grănicerilor	3	
144	str.	Grigore Ureche	2	nr. postale de la 1 - 27, respectiv de la 2 - 26
145	str.	Grigore Ureche	3	nr. postale de la 29 - , respectiv de la 28 -
146	str.	Griviței	3	
147	str.	Gutului	3	
148	str.	Haiducilor	3	
149	str.	Hera	1	
150	str.	Herja	3	
151	str.	Hija	3	
152	str.	Holosi și Simon	3	
153	str.	Horea - până la str. Simion Barnuțu	2	nr. postale de la 1 - 39, respectiv de la 2 - 20
154	str.	Horea - de la str. Simion Barnuțu	3	nr. postale de la 41 - , respectiv de la 22 -
155	str.	Hornului	3	
156	str.	Hortensiei	2	
157	str.	Iancu de Hunedoara	3	Cartier Mihai Viteaz
158	str.	Iasomieii	3	
159	str.	Iazului	3	
160	str.	Iederei	3	
161	str.	Ignișului	3	
162	str.	Imașului	Femeziu	
163	bd	Independenței - până la bd. Republicii	1	nr. postale de la 2 - 14
164	bd	Independenței - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. postale de la 16 - 28
165	bd	Independenței - de la bd. Decebal spre ieșire	3	
166	str.	Industriei	2	
167	str.	Inocențiu Micu Klein	2	Spiciului
168	str.	Ioan Țugariu	1	St. Gheorghe
169	str.	Ion Creangă	2	
170	str.	Ion Luca Caragiale	2	
171	str.	Ioan Slavici	2	
172	str.	Istazului	3	
173	str.	Iulu Maniu	1	Ciocanului
174	p-ța	1 Iunie	1	11 Iunie
175	str.	Iza	2	
176	str.	Izvoarelor	1	