



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

ANEXA NR.1 LA HCL nr. _____

RAPORT DE EVALUARE

Apartament 1 camera



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

 Zona situare apartament

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

4. DECLARAREA VALORII

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

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

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

		si exploatare.
13.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piata locuintelor rezidentiale cu 1 camere amplasate in blocuri vechi si noi de locuinte ▪ Delimitarea pietei: Baia Mare– Cartier Dragos Voda și adiacente
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in conservare ▪ Din punct de vedere economic: oras in dezvoltare
	OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Medie
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Medie
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Daca in perioada 2008-2014 preturile au fost in scadere, incepand cu anul 2015 si pana in prima parte a anului 2021 preturile de pe piata imobiliara au inregistrat un trend crescator, iar de la declansarea pandemiei de Covid 19 si a razboiului ruso – ucrainean tranzactiile s-au redus, iar preturile au stagnat. Specialistii in imobiliare estimeaza si eventuale scaderile de preturi, in functie de evolutia pietei si impactul asupra situatiei economice.
	PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 21.000 EURO ▪ Maxim: 24.000 EURO
	CHIRIE OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 140 EURO/luna ▪ Maxim: 250 EURO/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 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	▪ Legislatia in vigoare

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

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

14.1. Abordarea prin piata

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA

100.974 LEI echivalent 20.286 EUR
--

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

14.2. Abordarea prin venit

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

Astfel, se ia in considerare venitul pe care o proprietate il poate genera daca este 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 chiriilor pentru proprietati comparabile.

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

Ipotezele de calcul utilizate au fost urmatoarele:

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

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

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT
--

109.431 LEI echivalent 21.986 EUR
--

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

15. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

15.1 DEFINITII

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

„Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
De asemenea, „Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii.”

15.2 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de client / reprezentantii clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.
 - b) Anexele fotocopiate si materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinata in cadrul lucrarii de fata se refera strict la proprietatea vizionata, ale carei fotografii sunt anexate, fiind identificata in baza indicatiilor clientului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțele 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.
- 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 evaluării;
- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren;
- Documente care sa ateste situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Schita si suprafetele proprietatii.

Alte surse de informatii:

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

17. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

18. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

19. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

EVALUATOR
SIMON GHEORGHE

membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM



22. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

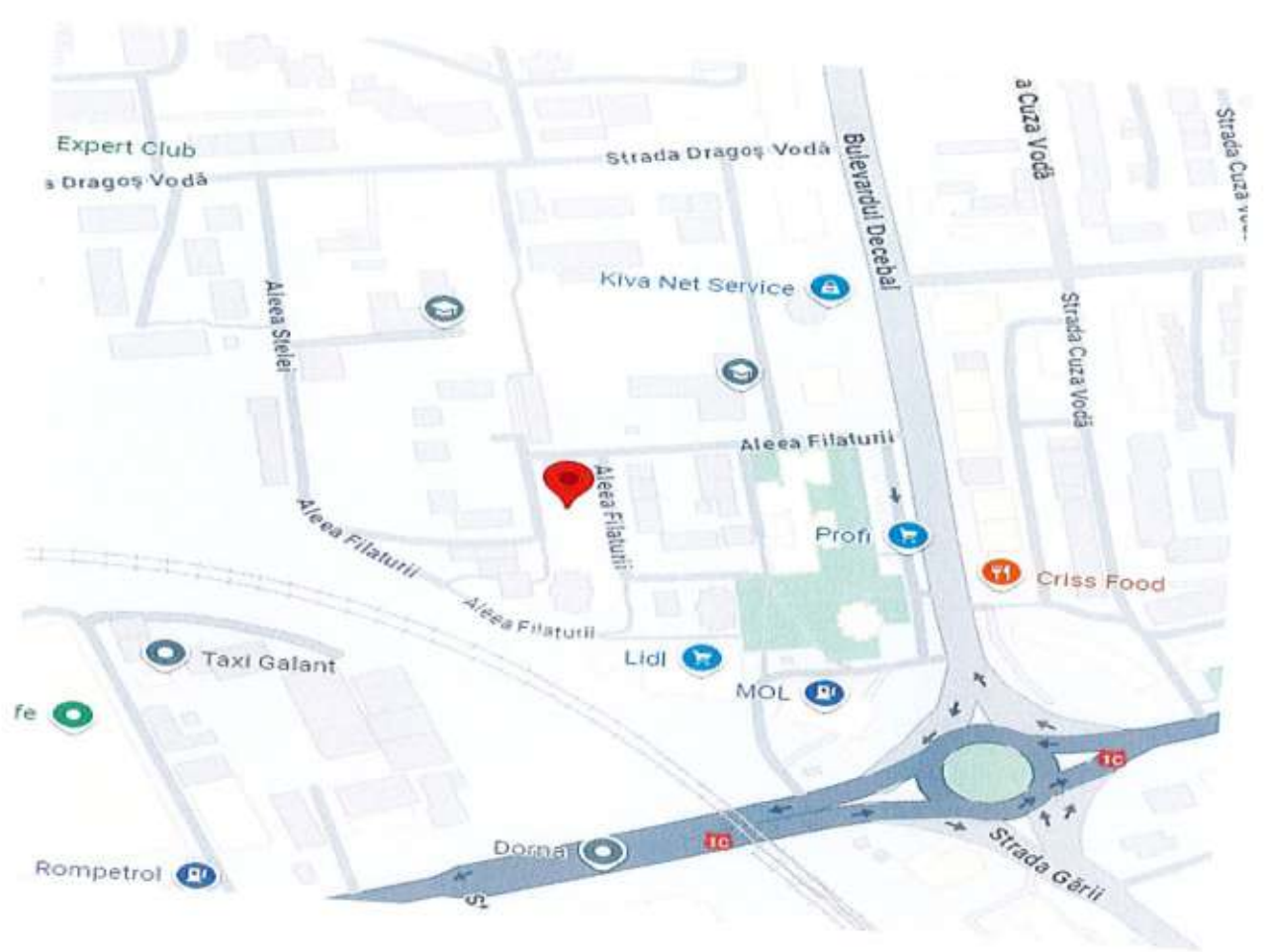
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR



Harta zona amplasare:



Harta zona si drumuri de acces:



Vecinatati, exterioare:



Hol acces



usa acces in apartament



Camera de zi



CT

si



bucatarie



baie