

EVAL PRO

RAPORT DE EVALUARE

EXEMPLU DEMONSTRATIV



Apartament fictiv · Chișinău · 4 septembrie 2026

Acest document ilustrează structura unei livrări EVAL PRO. Nu este un raport de evaluare valid și nu poate fi folosit pentru o tranzacție, finanțare sau decizie oficială.

1. DOSARUL DE EVALUARE

Scopul exemplului

Raportul demonstrează cum documentele, datele despre proprietate, analiza pieței, calculele și anexele pot rămâne legate de același dosar. Persoanele și adresa nu sunt reale.

Date despre obiect

Câmp	Valoare demonstrativă
Tip proprietate	Apartament
Localizare	Adresă fictivă, Chișinău
Suprafață utilă	68,0 m ²
Etaj	3 din 9
Stare	Bună
Drept evaluat	Drept de proprietate - exemplu

Documente și verificări

Element	Stare în exemplu	Responsabilitate
Acte juridice	Fictive / mascate	Evaluatorul confirmă sursa
Inspecție	Ilustrativă	Evaluatorul confirmă observațiile
Comparabile	Date sintetice	Evaluatorul selectează și justifică
Concluzie	Doar exemplu	Evaluatorul o stabilește

Principiu: platforma organizează informația; evaluatorul verifică sursele, ipotezele, ajustările și concluzia.

2. ANALIZA COMPARATIVĂ

Prezentarea comparabilelor

Tabelul de mai jos folosește trei proprietăți fictive. Valorile nu descriu piața curentă și sunt afișate numai pentru a ilustra organizarea analizei.

Caracteristică	Subiect	Analog A	Analog B	Analog C
Tip	Apartament	Apartament	Apartament	Apartament
Suprafață utilă	68,0 m²	68,0 m²	72,0 m²	66,0 m²
Etaj	3 / 9	3 / 9	5 / 9	2 / 9
An construcție	2020	2021	2020	2019
Stare	Bună	Bună	Bună	Bună
Preț ofertă	–	1.620.000	1.700.000	1.550.000
Lei / m²	–	23.824	23.611	23.485

Ajustări explicate

Element	Analog A	Analog B	Analog C
Drepturi	0,0%	0,0%	0,0%
Condiții de vânzare	0,0%	0,0%	0,0%
Localizare	-2,0%	0,0%	+2,0%
Caracteristici fizice	-1,5%	+1,0%	-0,5%
Ajustare totală	-3,5%	+1,0%	+1,5%
Preț ajustat / m²	22.990 lei	23.847 lei	23.837 lei

Sumele sunt rotunjite și intenționat sintetice. Într-un dosar real, fiecare comparabilă și ajustare trebuie susținută prin surse și raționament profesional.

3. CALCUL ȘI RECONCILIERE

Intervalul demonstrativ

După ajustări, exemplele sunt grupate într-un interval orientativ de lucru. Pentru acest scenariu fictiv, o medie simplă a prețurilor ajustate este 23.558 lei/m². Aplicată la suprafața de 68 m², rezultatul aritmetic este aproximativ 1.602.000 lei.

Indicator	Valoare sintetică
Limită ilustrativă inferioară	1.563.000 lei
Rezultat aritmetic demonstrativ	1.602.000 lei
Limită ilustrativă superioară	1.641.000 lei

Reconcilierea nu este o medie automată

Evaluatorul analizează calitatea surselor, gradul de similitudine, actualitatea ofertelor, condițiile pieței și sensibilitatea ajustărilor. El poate acorda ponderi diferite sau poate exclude o sursă dacă justificarea profesională o cere.

Concluzie pentru acest document

Nicio valoare din acest PDF nu este o concluzie profesională. Rezultatul este prezentat exclusiv pentru a demonstra fluxul și structura raportului EVAL PRO.

Revizii și trasabilitate

În platformă, datele, calculele și anexele rămân legate de dosar. Modificările făcute în perioada de revizuire pot fi verificate înainte de generarea unei noi versiuni a raportului.

4. FOTOGRAFII ȘI ANEXE

Fotografie demonstrativă



Imagine generată pentru demonstrație. Nu reprezintă o proprietate identificată și nu constituie o inspecție.

Inventar de anexe

Anexă	Conținut în acest exemplu
A. Documente juridice	Nu sunt incluse - date fictive
B. Plan și extras	Schițe ilustrative în interfața web
C. Surse de piață	Tabel sintetic de comparabile
D. Calcul	Ajustări și reconciliere demonstrative
E. Fotografii	O imagine generată, etichetată clar

Rapoartele reale pot include mai multe pagini și anexe, în funcție de proprietate, scop și conținutul dosarului.