

Raport de evaluare

PROPRIETATI IMOBILIARE

DE TIP CABINETE MEDICALE si ACTIVITATI CONEXE ACTULUI MEDICAL

- Baia Mare Strada Hortensiei nr. 5A
- Baia Mare str. Firiza nr. 74

Client: Consiliul Judetean Maramures – Domeniul Privat al Judetului Maramures
Utilizator desemnat: Consiliul Judetean Maramures – Domeniul Privat al Judetului Maramures
Nr. raport: 2
Data raportului: 21.01.2019

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al CJ Maramures

- Ianuarie 2019 -

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Sabadiș
evaluator autoziat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
Maramureș, Baia Mare , Str. George Coșbuc 25A/30
Tel: 0745022801



CUPRINS

	<u>Pag.</u>
Cuprins	2
Sumar	7
Identificarea si competenta evaluatorului	10
Capitolul 1. Date generale. Termenii de referinta ai evaluarii	11
1.1. Ipoteze si ipoteze speciale	13
1.2. Identificarea si competenta evaluatorului	13
1.3. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	13
1.4. Obiectivul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii	13
1.4.1. Definirea tipului de evaluare si a tipului de raport	13
1.4.2. Obiectul evaluarii	13
1.4.3. Scopul evaluarii	14
1.5. Identificarea obiectivului evaluat. Adresa. Proprietarul	14
1.6. Drepturi de proprietate evaluate	14
1.7. Ipotezi si sarcini	14
1.8. Tipul valorii si definitie	15
1.9. Data evaluarii. Data raportului	15
1.10. Moneda	15
1.11. Inspectia proprietatii	15
1.12. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii. Natura si sursa informatiilor utilizate	15
1.13. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	16
1.14. Declaratia conformitatii evaluarii cu SEV	16
Capitolul 2. Prezentarea datelor	17
2.1. Drepturile de proprietate evaluate. Aspecte juridice	17
2.2. Identificarea investitiilor efectuate de chiriasi (concesionari)	17
2.3. Amplasarea proprietatii	19
2.4. Descrierea proprietatii	20
2.5. Analiza pietei imobiliare	46
2.5.1. Definirea pietei imobiliare	46
2.5.2. Oferta competitiva	47
2.5.3. Analiza cererii	50
2.5.4. Echilibrul pietei	50
Capitolul 3. Analiza datelor, evaluare si concluzii	51
3.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	51
3.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate ca fiind construita	52
3.3. Evaluarea proprietatii	52
3.3.1. Abordarea prin venit	52
3.3.2 Evaluarea investitiilor efectuate de concesionari	66
3.3.3 Abordarea prin cost.....	68
3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	78
Anexe	82

Către: CJ Maramures

Ref: Evaluarea proprietăților situate în **Baia Mare, str. Hortensiei nr. 5A și str. Firiza nr. 74**

Proprietățile imobiliare sunt formate din cabinete medicale si activitati conexe actului medical si spatii cu destinatie comuna, inscrise in:

- CF 119633- C1-U1-U39 conform anexei nr. 1 in suprafata utila totala cu cote parti indivize spatii comune aferente proprietatii de 1545 mp, suprafata de teren totala in cota parte indiviza aferenta acestor spatii, a fost identificata din documentele avute la dispozitie, si este de 489 mp.

-CF 105745 construcțiile C1 și C2 conform anexei nr. 1 in suprafata desfașurată a construcțiilor de C1- 90 mp si C2- 21 mp , suprafata de teren totala a fost identificata din documentele avute la dispozitie este de 238 mp.

La cererea CJ Maramures s-a întocmit prezentul raport de evaluare care contine informatiile necesare pentru intelegere adecvata a evaluarii precum si rationamentul, calculele si opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietatii evaluate.

Opinia evaluatorului este ca, la data de **10.01.2019**, **valoarea de piață a proprietatilor este:**

Valoarea rezultata din abordarea prin venit, care este si ***valoarea de piata recomandata de evaluator*** pentru Cladire Stomatologie nr. 2 din

Baia Mare, str. Hortensiei nr. 5A

$V_{PROPRIETATE} = 564.177$ Euro adica: **$V_{PROPRIETATE} = 2.635.948$ Lei**

Acesta valoare nu contine TVA sau alte taxe asociate.

Valoarea rezultata din abordarea prin cost, care este si ***valoarea de piata recomandata de evaluator*** pentru Dispensar Uman Firiza din

Baia Mare, str. Firiza nr. 74

$V_{PROPRIETATE} = 26.300$ Euro adica: **$V_{PROPRIETATE} = 122.900$ Lei**

Acesta valoare nu contine TVA sau alte taxe asociate.

Valoarea investițiilor la spațiile concesionate str. Hortensiei nr. 5A :

Lucrarile de investiții aplicate spațiilor evaluate au fost descrise la cap. 2.2.

Investițiile descrise vor fi evaluate prin abordarea prin costuri. S-a ținut cont doar de deprecierea fizică, rezultată din analiza vârsta/durata de viață. Deprecierea funcțională și cea externă au fost considerate nule.

Documentele justificative ale lucrărilor de investiții reținute în vederea evaluării conform celor prezentate la cap. 2.2 (copii ale, facturilor și documentelor care fac dovada plății - chitanțe, bonuri fiscale, ordine de plată), sunt prezentate în copie în anexa la raport.

Algoritmurile de evaluare prin abordarea prin costuri ale acestor investiții, evaluare au fost efectuate în baza documentelor doveditoare ale concesionarului.

Rezultatele obținute sunt:

Cabinet	Furnizor	Explicații	Nr. facturii	Data	Valoarea lei fara TVA	Curs EURO	Valoarea facturilor achitate in lei	Valoarea facturilor achitate in euro	DV cf P 135	Vef	deprecie re estimata DV/Vef	Valoarea finala depreciata
Boitor Marta	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
	Praktiker Romania SRL	faianta	2112236	01.09.2009	527,91	4,2229	527,91	125,01	80	9	0,11	14,06
	Praktiker Romania SRL	gresie	2112235	01.09.2009	264,99	4,2229	264,99	62,75	80	9	0,11	7,06
	Total						1364,33	357,08				145
Marchis Dacian	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
		Total						1142,85	338,64			
Demian Roxana	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
		Total						1142,85	338,64			
Marian Mihai	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
		Total						571,43	169,32			
Marchis Cristina	SC Consult Tehno Land SRL	tamplarie pvc	990	29.03.2013	774,2	4,4154	774,2	175,34	80	5	0,06	10,96
	SC Sugar-M SRL	polistiren	428	13.11.2014	1112,31	4,4293	1112,31	251,13	60	4	0,07	16,74

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

	Il Barbul G. Gavril	usa metalica	6	30.01.2014	590	4,5085	590	130,86	80	4	0,05	6,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	Total						3619,36	895,97				283
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	Total						1142,85	338,64				248
	Comimpex Tara	materiale instalatii	102540	12.05.2008	290,59	3,6775	290,59	79,02	35	10	0,29	22,58
	SC Rofix RO SRL	instalatii	2498365	12.05.2008	441,29	3,6775	441,29	120,00	35	10	0,29	34,28
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	Total						1874,73	537,65				305
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	Total						1142,85	338,64				248
	BDM Grup Invest SRL	tamplarie pvc	1003979	15.02.2017	791,61	4,5071	791,61	175,64	80	1	0,01	2,20
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	Total						1934,46	514,28				250
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
	Total						571,43	169,32				124

Aceste valori nu contin TVA sau alte taxe asociate.

Opinia prezentata are la baza valorile obtinute în urma aplicării abordărilor în evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice. Valorile utilizate în raport sunt corespunzătoare prețurilor utilizate la

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Săbădiș
 evaluator autoziat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
 Maramureș, Baia Mare, Str. George Coșbuc 25A/30
 Tel: 0745022801

data evaluării și au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,6722 Lei/Euro, practicat de BNR, valabil la 10.01.2019.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
Sabadis Marius Mihael
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare
Legitimatie nr. 18218



SUMAR

<u>Client</u>	CJ Maramures
<u>Utilizator desemnat</u>	CJ Maramures
<u>Adresa proprietății</u>	Baia Mare, str. Hortensiei nr. 5A Baia Mare, str. Firiza nr. 74
<u>Obiectul evaluării</u>	Au fost evaluate spatiile cu destinatie de cabinete medicale si activitati conexe actului medical si spatii cu destinatie comuna: <ul style="list-style-type: none"> - Baia Mare, str. Hortensiei nr. 5A in suprafata utila totala de 1545 mp, situate in cladire P+4, conform anexei nr. 1 la Caietul de sarcini - Baia Mare, str. Firiza nr. 74 în suprafață utilă totală de 111 compus din C1- 90 mp si C2- 21 mp , regim de inaltime Parter conform anexei nr. 1 la Caietul de sarcini
<u>Proprietar</u>	CJ Maramures- Domeniul Privat
<u>Scopul evaluării</u>	Vanzarea proprietatii

Valoarea rezultata din abordarea prin venit, care este si **valoarea de piata recomandata de evaluator** pentru Cladire Stomatologie nr. 2 din

Baia Mare, str. Hortensiei nr. 5A

V_{PROPRIETATE} = 564.177 Euro adica: **V_{PROPRIETATE} = 2.635.948 Lei**

Acesta valoare nu contine TVA sau alte taxe asociate.

Alocarea valorii pentru cladirea din Baia Mare, str. Hortensiei nr. 5A

Etaj	Spatiu medical	Titularul spatiului	Val de piata totala fara TVA inclusiv teren	investitii cf acord in euro	Val de piata euro fara TVA	Val de piata lei fara TVA
parter	1	Dr. Marchiș Cristina Aurelia	23310	283	23.027	107.587
parter	2	Dr. Demian Roxana Maria	23400	248	23.152	108.171
Etaj 1	3	Nagy Ivan	15970	124	15.846	74.036
Etaj 1	4	Czap Maria	15860	248	15.612	72.942
Etaj 1	5	Pustai Cătălin	15870		15.870	74.148
Etaj 1	6	Tătaru Claudiu	15860		15.860	74.101
Etaj 2	7	Dr. Petruț Florica	20120	248	19.872	92.846
Etaj 2	8	Boitor Marta	15930	145	15.785	73.751
Etaj 2	9	Dr. Bilț Rodica	12200	250	11.950	55.833
Etaj 2	10	Dr. Cuceu Maria Veturia	12160	305	11.855	55.389
Etaj 2	11	Dr. Marchiș Dacian Ovidiu	24720	248	24.472	114.338
Etaj 2	12	Marian Mihai	15870	124	15.746	73.568

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

ec. Marius Mihael Sabadiș
 evaluator autoziat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
 Maramureș, Baia Mare , Str. George Coșbuc 25A/30
 Tel: 0745022801

parter	13	Licitație	19850		19.850	92.743
parter	14	Licitație	19420		19.420	90.734
parter	15	Licitație	19850		19.850	92.743
Etaj 1	16	Licitație	13960		13.960	65.224
Etaj 1	17	Licitație	14090		14.090	65.831
Etaj 1	18	Licitație	13960		13.960	65.224
Etaj 1	19	Licitație	14240		14.240	66.532
Etaj 2	20	Licitație	21220		21.220	99.144
Etaj 3	21	Licitație	109270		109.270	510.531
Etaj 4	22	Licitație	109270		109.270	510.531
		total suprafața utila	566.400	2.223	564.177	2.635.948

Valoarea investițiilor la spațiile concesionate Hortensiei nr. 5A :

Lucrarile de investitii aplicate spatiilor evaluate au fost descrise la cap. 2.2.

Investitiile descrise vor fi evaluate prin abordarea prin costuri. S-a tinut cont doar de deprecierea fizica, rezultata din analiza varsta/durata de viata. Deprecierea functionala si cea externa au fost considerate nule.

Documentele justificative ale lucrarilor de investitii retinute in vederea evaluarii conform celor prezentate la cap. 2.2 (copii ale, facturilor si documentelor care fac dovada platii - chitante, bonuri fiscale, ordine de plata), sunt prezentate in copie in anexa la raport.

Algoritmurile de evaluare prin abordarea prin costuri ale acestor investitii, evaluare au fost efectuate in baza documentelor doveditoare ale concesionarului.

Rezultatele obtinute sunt:

Nr. crt.	Denumire investitii	Valoare aferenta investitiilor lei
1.	Lucrari de investitii la hidroizolatii conform acordului 4403/1571/25.10.2004	14.507,40 lei
2.	Lucrari de investitii efectuate la instalatii - acord 5927/06.11.2008	

Aceste valori nu contin TVA sau alte taxe asociate.

Valoarea rezultata din abordarea prin cost, care este si **valoarea de piata recomandata de evaluator** pentru Dispensar Uman Firiza din
Baia Mare, str. Firiza nr. 74

V_{PROPRIETATE} = 26.300 Euro

adica:

V_{PROPRIETATE} = 122.900 Lei

Acesta valoare nu contine TVA sau alte taxe asociate.

Sabadis Marius Mihael
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare
Legitimatie nr. 18218

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Lucrarea este efectuată de evaluator autorizat membru titular ANEVAR Sabadiș Marius Mihael, specializări dobândite EPI, EBM, posesor legitimație nr. 18218, 2019.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu solicitantul evaluării. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar sau de orice altă natură pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o alta asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR valabile cu 1 ianuarie 2018.

Sabadis Marius Mihael
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare
Legitimație nr. 18218



CAP. 1. DATE GENERALE. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice și prezentarea poziționării proprietatii se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Proprietatea este evaluată ca fiind libera de orice sarcini;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structuri care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situția actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării abordărilor în evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la *estimarea cea mai probabilă a valorii* imobilului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Abordarea prin piață a terenului a fost aplicată luându-se în considerare informațiile existente privind tranzacțiile sau expunerile pe piața de terenuri libere. Metoda a fost aplicată prin corectarea valorilor de piață existente cu o serie de factori care să țină seama efectiv de particularitățile imobilului;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la bunurile în cauză, în afara cazurilor în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil, raportul neputând fi folosit într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

funcție de condițiile viitoare (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului, etc.);

-Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea;

-În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;

-Mentionăm faptul că nu am primit un extras de carte funciara actualizat; suprafețele utile folosite în interiorul raportului de evaluare au fost preluate din documentele cadastrale (relevee, intabulare și tabelul cu suprafețe aferente) puse la dispoziție de client; nu s-au folosit suprafețele înscrise în contractele de concesiune și în actele adiționale corespunzătoare, acestea nefiind actualizate cu situația cadastrală prezentată. Informațiile preluate se consideră a fi corecte. În cazul în care acestea nu corespund cu informațiile din extrasul de carte funciara actualizat, ne rezervăm dreptul de a modifica raportul de evaluare.

Ipoteze speciale

Conform solicitării exprese a beneficiarului Raportului de evaluare și în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini evaluarea se va face în corespondență cu anexa nr.1 – la Caietul de sarcini în sensul determinării valorii de piață a imobilelor așa cum ele au fost delimitate și împartite cu cotele părți aferente și în corespondență cu titularii contractelor de concesiune acolo unde aceștia există. Valorificarea acestor spații cu destinație comercială se va face în conformitate cu anexa nr. 1 la Caietul de sarcini.

Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, se bazează pe ipoteza specială că această utilizare este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar și dacă o eventuală soluție de împartire sau divizare în părți componente, va anula valorile estimate, iar raportul de evaluare va trebui reanalizat ;

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în baza informațiilor puse la dispoziție de către client, iar suprafețele în baza cărora s-au finalizat calculele sunt cele existente în documentele cadastrale (relevee, intabulare și tabelul cu suprafețe aferente).

Se consideră că investițiile efectuate de concesionari sunt făcute în întregime în interiorul spațiilor evaluate, așa cum au fost prezentate ele la inspecție și cum a declarat concesionarii.

În urma analizei de piață a chiriilor spațiilor cu destinație servicii medicale și activități conexe s-a constatat existența unui număr restrâns de oferte de închiriere iar nivelul acestora este echivalent cu chiriile destinate spațiilor comerciale și de birouri astfel ca evaluarea se va face în ipoteza specială că nivelul chiriilor destinate spațiilor cu destinație medicală și conexă acestora este la nivelul chiriilor spațiilor cu destinație comercială și de birouri.

În situația spațiilor care necesită investiții pentru a fi aduse la un nivel de finisaje echivalente cu cele găsite în piață ca reprezentând oferte de închiriere s-a estimat un cost pe mp reprezentând cheltuieli imediate necesare după cumpărare. Evaluatorul nu are calitatea și calificarea de a efectua măsurători cantitative precise asupra lucrărilor ascunse executate.

Terenul a fost evaluat în următoarele ipoteze:

-terenul face parte din proprietatea privată a statului român și prin urmare poate fi vândut;

Raportul este confidențial, având caracter exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării



-suprafata terenului evaluat este de 489 mp pe str. Hortensiei nr. 5A, respectiv 238 mp pe str. Firiza nr. 74

Terenul de pe strada Hortensiei nr. 5A este deținut în condominiu fiind dat în folosință fiecărui apartament, acesta nu poate fi indivizat și evaluat de sine stătător.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de informațiile preluate de pe siturile de largă circulație menționate în raport, considerându-le reale, credibile. Responsabilitatea cu privire la realitatea informațiilor furnizate cade în sarcina acestora. Orice neconcordanță între informațiile preluate și realitate poate invalida prezentul raport.

Valoarea de piata a proprietatii subiect estimata in prezentul raport de evaluare este valabila numai in ipoteza ca proprietatea este libera de orice sarcini si se poate vinde fara restrictii pe piata libera.

1.2. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuată de evaluator autorizat membru titular ANEVAR Sabadiș Marius Mihael, specializări dobândite EPI, EBM, posesor legitimație nr. 18218, 2019.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu solicitantul evaluării. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar sau de orice altă natură pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o alta asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR valabile cu 1 ianuarie 2018.

1.3 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Prezentul raport de evaluare se adresează CJ Maramures în calitate de **client și utilizator desemnat**

Având în vedere Statutul A.N.E.V.A.R. și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă raspunderea decât față de clientul și de utilizatorul desemnat al lucrării.

1.4. Obiectivul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

1.4.1 Definirea tipului de evaluare si a tipului de raport

Evaluarea obiectivului este de tipul « evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare ».

Documentul prin care se prezinta rezultatele evaluarii – raportul de evaluare – va fi de tip explicativ.

1.4.2 Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie o proprietatea imobiliara de tip comercial, cu spatii

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

destinate serviciilor medicale si activitatilor conexe actului medical si spatii cu destinatie comuna, situata intr-un imobil avand regim de inaltime P+4, in Baia Mare str. Hortensiei nr. 5 A și pe strada Firiza nr. 74.

1.4.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este vanzarea proprietatii.

1.5. Identificarea obiectului evaluarii. Adresa. Proprietarul

Obiectul evaluarii:

Obiectul evaluarii il constituie o proprietatea imobiliara de tip comercial, cu spatii destinate serviciilor medicale, si activitatilor conexe actului medical si spatii cu destinatie comuna, situate la adresele:

- Baia Mare Str. Hortensiei nr. 5A: la etajul P, etaj 1 ,etaj 2, etaj 3 si etaj 4 al cladirii cu regim de inaltime P+4, in suprafata utila totala de 1545 mp

Suprafata de teren in cota parte indiviza aferenta acestor spatii, a fost identificata din documentele avute la dispozitie, si este de 489 mp.

Proprietarul:

Proprietar: CJ Maramures – Domeniul Privat

Utilizare actuala : La data inspectiei, spatiul medical era concesionat partial.

- Baia Mare Str. Firiza nr. 74 cladire cabinet medical cu suprafata de 90 mp și cladire anexa cu suprafata de 21 mp.

Suprafata de teren in proprietate aferenta acestor spatii, a fost identificata din documentele avute la dispozitie, si este de 238 mp.

Proprietarul:

Proprietar: CJ Maramures – Domeniul Privat

Utilizare actuala : La data inspectiei, spatiul medical era concesionat partial- Hortensiei 5A.

1.6. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul absolut si deplin de proprietate al CJ Maramures – Domeniul Privat asupra proprietatilor descrise mai sus. Din documentele avute la dispozitie rezulta ca:

- dreptul de proprietate asupra proprietatii din str. Hortensiei nr. 5A este intabulat in CF nr. 119633, Baia Mare , cu nr. cadastral 119633- C1 U1-U39. Mentionam ca extrasul de carte funciara avut spre analiza dateaza din data de 20.07.2018.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare se considera, pentru scopul lucrarii de fata, a fi deplin.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii din str. Firiza nr. 74 este intabulat in CF nr. 105745 Baia Mare cu nr. cadastral 105745 C1 si 105745 C2. Mentionam ca extrasul de carte funciara avut spre analiza dateaza din data de 14.09.2010.

1.7. Ipoteци si sarcini

Dreptul de proprietate este grevat de un drept subordonat de folosinta prin concesiune. Acest fapt rezulta din Hotarea Consiliului Judetean Maramures nr. 150/23.12.2009. Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului contractele de concesiune , in consecinta se presupune ca acestea exista si sunt actualizate acestea fiind mentionate in Hotararea Consiliului Judetean Maramures nr. 150/23.12.2009

Mentionam ca la data inspectiei spatiile functionau ca si cabinete medicale, laboratoare dentare si spatii auxiliare de analize si tratament, pe specialitatea stomatologie.

Pentru scopul lucrarii de fata se considera ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

1.8. Tipul valorii si definitie

Tipul de valoare adecvat este **valoarea de piata**.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018, *SEV 104-Tipuri ale valorii*, **valoarea de piata** este : « **suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vinzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.** »

1.9. Data evaluarii. Data raportului

Data evaluarii este **10.01.2019**.

Raportul de evaluare a fost intocmit in perioada 03.01.2019 – 21.01.2019 si finalizat la data de 21.01.2019.

1.10. Moneda

Moneda la care se raporteaza rezultatele evaluarii este **LEU**. Cursul de schimb folosit in lucrare este cel stabilit de BNR la data de 10.01.2019 : **1 EUR=4,6722 LEI**.

1.11. Inspectia proprietății

Proprietatea a fost inspectată de către Sabadis Marius la data de 10.01.12.2019 pentru Hortensiei 5 A si 17.01.2019 – Firiza , in prezenta reprezentanților solicitantului evaluării, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către acesta, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind acestuia din urmă.

1.12. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii. Natura si sursele informatiilor utilizate

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile, fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Documentele de lucru au fost puse la dispozitie de reprezentantii clientului.

Sursele principale de informatii pe care se bazeaza evaluarea sunt :

1. Informatii despre piata imobiliara locala si nationala, au fost obtinute din baze de date proprii, baze de date ale agentilor imobiliare, site-uri de specialitate si presa de specialitate scrisa si on-line :

- www.ins.ro; www.pmb.ro; www.imobiliare.ro; www.spatiicomerciale.ro; www.espaco.ro; www.cbimobiliare.ro; www.galaxyimob.ro; www.imobiliare.net; www.esop.ro; www.euroest.ro www.imopedia.ro; www.tocmai.ro; www.olx.ro; www.refinder.ro; www.orpheas.ro; www.magazinuldecase.ro ; www.regatta.ro; www.zf.ro; www.expertimobiliar.com; www.colliersinternational.com.
- Ziarul Financiar, Bursa, Romania Libera, etc.

2. Informatii de natura statistica cu caracter public, au fost obtinute de la organisme recunoscute si abilitate in acest sens : INS, companii specializate in analize

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

de piata prin publicatii de specialitate ;

3. Documente de lucru : documente de proprietate, hotarari CJ Maramures , documente cadastrale, planuri, etc., puse la dispozitie de client si prezentate in Anexa nr. 1 la prezenta lucrare:

- Hotararea CJ Maramures nr. 150/23.12.2009
- Relevee Cabinete medicale nr. 1- 39 precum si tabelul cu suprafetele aferente fiecarui cabinet, din care rezulta caracteristicile tehnice ale spatiului;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului inregistrat la OCPI sub nr. 61243/26.11.2015
- Conventia de apartamentare nr. 1118/19.07.2018 emisa de notal public Pop Brandusa Maria
- Documentatie cadastrala vizata de OCPI sub nr. 31822/05.06.2018
- Intabularea proprietatii ce se evalueaza, cu incheierea nr. 41632/20.07.2018 a OCPI Baia Mare- imobil Hortensiei nr. 5 A;
- Extras de carte funciara nr. 119633-C1-U1-U39 de infiintare a cartilor funciare rezultate in urma apartamentarii constructiei
- Extras CF nr. 119633 pentru informare - Teren intravilan 489 mp
- Extras de CF pentru informare nr. 105745 – Firiza
- Intabularea proprietatii ce se evalueaza, cu incheierea nr. 30700 /14.09.2010 a OCPI Baia Mare- imobil Firiza ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului inregistrat la OCPI sub nr. 30700/14.09.2010

Documentele care au stat la baza realizarii evaluarii, au fost furnizate de client presupunandu-se a fi autentice. Responsabilitatea pentru autenticitatea documentelor revine in exclusivitate proprietarului si clientului. Verificarea deplinei si legalei proprietati asupra imobilului nu este in sarcina evaluatorului.

1.13. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus in nici un document destinat publicitatii si nu va fi publicat in nici un fel, fara acordul scris si prealabil al clientului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul este destinat pentru scopul declarat si numai pentru uzul partilor sus mentionate. Acest raport este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate, fata de nici o persoana, cu exceptia clientului, niciodata si in nici o circumstanta.

1.14. Declaratia conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2018**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluarii
- SEV102 – Implementare;
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipuri ale valorii
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV400 – Verificarea evaluării
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

CAP. 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Drepturile de proprietate evaluate. Aspecte juridice

A fost supus evaluării dreptul deplin asupra proprietății descrise mai sus. Dreptul de proprietate este definit și caracterizat conform documentelor prezentate de client:

- Hotărârea CJ Maramures nr. 150/23.12.2009
- Relevee Cabinete medicale nr. 1- 39 precum și tabelul cu suprafețele aferente fiecărui cabinet, din care rezulta caracteristicile tehnice ale spațiului;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului înregistrat la OCPI sub nr. 61243/26.11.2015
- Convenția de apartamentare nr. 1118/19.07.2018 emisă de notar public Pop Brandusa Maria
- Documentație cadastrală vizată de OCPI sub nr. 31822/05.06.2018
- Intabularea proprietății ce se evaluează, cu încheierea nr. 41632/20.07.2018 a OCPI Baia Mare- imobil Hortensiei nr. 5 A;
- Extras de carte funciara nr. 119633-C1-U1-U39 de înființare a cartilor funciare rezultate în urma apartamentării construcției
- Extras CF nr. 119633 pentru informare - Teren intravilan 489 mp
- Extras de CF pentru informare nr. 105745 – Firiza
- Intabularea proprietății ce se evaluează, cu încheierea nr. 30700 /14.09.2010 a OCPI Baia Mare- imobil Firiza ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului înregistrat la OCPI sub nr. 30700/14.09.2010

2.2. Identificarea investițiilor efectuate de chiriasi (concesionari)

În conformitate cu prevederile OUG nr. 68/2008 și ale Metodologiei de aplicare a OUG nr. 68, aprobată prin HCGMB nr. 195/28.09.2011, la cererea concesionarilor, CJ Maramures în calitate de proprietar a transmis acestora acordul sau pentru efectuarea unor lucrări de investiții, după cum urmează:

-Prin adresa nr. 5927/15.10.2008 medicii transmit solicitarea de efectuare a „lucrărilor de modernizare , amenajare și întreținere în mod individual”

-Prin adresa nr. 5927/06.11.2008 , , se emite acordul pentru "... executarea lucrărilor enumerate pentru fiecare cabinet în parte ...".

Prin adresa nr. 5927/15.10.2008 medicii transmit solicitarea de efectuare a „lucrărilor de modernizare , amenajare și întreținere în mod individual”

-Prin adresa nr. 4403/1571/25.10.2004 , se emite acordul pentru "... realizarea de lucrări de instalații pentru laboratoarele dentare și pentru realizarea încălzirii cabinetelor medicale și a laboratoarelor pe cheltuiala proprie a fiecărui concesionar sau în asocieră ...".

Prin adresa nr. 365/6182/16.01.2019 CJ Maramures a înaintat către evaluator cu adresa o serie de documente înaintate de către medici și tehnicienii dentari concesionari ai spațiilor .

Evaluatorul a analizat documentele înaintate și considera că pentru o parte din acestea **nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de OUG nr. 68/2008 și ale Metodologiei de aplicare a OUG nr. 68/2008, în sensul că:**

- pentru ca aceste lucrări să fie considerate ca fiind investiții aduse spațiilor**

concesionate, trebuie sa fie realizate pe de o parte dupa existenta acordului din partea CJ Maramures pentru a efectua lucrarile si pe de alta parte sa aiba la baza documente justificative corespunzatoare legal (contracte, facturi, documente de plata , procese verbale de receptie finala , certificate de garantie alucrarilor) si sa poat fi considerate ca fiind investitii aduse spatiilor concesionate .Exemple de documente care au fost transmise si care nu pot fi considerate investitii (ex. lucrari de intretinere curente , achizitionare de mobilier, aer conditionat,vopsea lavabila etc.)

In urma selectarii documentelor au rezultat urmatoarele cheltuieli care au fost luate in considerare de evaluator:

Cabinet	Furnizor	Explicatii	Nr. facturii	Data	Valoare lei fara TVA
Boitor Marta	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	Praktiker Romania SRL	faianta	2112236	01.09.2009	527,91
	Praktiker Romania SRL	gresie	2112235	01.09.2009	264,99
	Total				
Marchis Dacian	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	Total				
Demian Roxana	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	Total				
Marian Mihai	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	Total				
Marchis Cristina	SC Consult Tehno Land SRL	tamplarie pvc	990	29.03.2013	774,2
	SC Sugar-M SRL	polistiren	428	13.11.2014	1112,31
	Il Barbul G. Gavril	usa metalica	6	30.01.2014	590
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	Total				
Petrut Florica	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	Total				
Maria Cuceu	Comimpex Tara	materiale instalatii	102540	12.05.2008	290,59
	SC Rofix RO SRL	instalatii	2498365	12.05.2008	441,29
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluarii

	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	Total				
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
Czap Maria	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	Total				
	BDM Grup Invest SRL	tamplarie pvc	10039791	15.02.2017	791,61
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
Bitl Rodica	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
	Total				
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000
Nagy Ivan	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000
	Total				

2.3. Amplasarea proprietatii

Proprietatea evaluata este situata pe Hortensiei nr. 5A, in zona cuprinsa intre Aleea Expoziției, și str. Rozelor. Zona de amplasament este una complet dezvoltata, predominant formata din complexuri rezidentiale, cu blocuri de locuinte colective P+4, cu locuinte individuale cu regim de inaltime max. P+4, precum si cu spatii comerciale la parterul blocurilor si cladiri independente. De asemenea, mobilarea urbanistica este completata de cladiri cu destinatie publica Casa de Asigurari de Sanatate Maramures, ANAF Maramures, Camera de Comert Maramures, Directia permise si pasapoarte Maramures (scoli generale si gimnaziale), cladiri comerciale si de spatii de agrement (Parcul Mara).

Linii de transport in comun din apropierea obiectivului:
-liniile de autobuz.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca fiind foarte buna, formata preponderent din cladiri de tip rezidentiale dar si de cladiri administrativ-comerciale. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Poluarea este in parametri normali.

Dotarile utilitare din zona:

- retea de apa potabila;
- retea de canalizare;
- retea de gaze naturale;
- retea de energie electrica;
- retea de telefonie fixa.
- retea locala de televiziune prin cablu.

Conditii de sol si subsol sunt normale. Din informatiile detinute nu rezulta ca ar fi restrictii de construire in zona.

Proprietatea evaluata este situata pe str. Firiza nr. 74 la periferia localitatii Baia Mare. Zona de amplasament este una complet dezvoltata, predominant formata din proprietati rezidentiale unifamiliale

Dotarile utilitare din zona:

- retea de apa potabila;
- retea de energie electrica;
- retea de telefonie fixa.
- retea locala de televiziune prin cablu.

2.4. Descrierea proprietatii

Proprietatea de evaluat este de tip comercial, formată din spatii amplasate într-o clădire P+4 cu destinația Policlinica medicala, fiind compusa din cabinete medicale propriu zis formate din incaperi si din cota parte din spatiile de folosinta comuna (sali de tratamente, debara, laborator tehnica dentara grupuri sanitare, hol de acces), toate amplasate la parter, etajul 1 , 2 ,3 si 4 ale cladirii.

Compartimentarea spatiilor si destinația fiecărei incaperi in parte, este prezentata in planurile din Anexa nr. 1.

Aria utila totala rezultata din insumarea ariilor cabinetelor propriu-zis si al cotei parti indivize ale spatiilor de folosinta comuna, este de 1545 mp. Nu avem informatii despre celelalte tipuri de suprafete caracteristice (suprafata construita, suprafata construita desfasurata).

Suprafata totala a terenului pe care este edificata cladirii policlinicii este de 489 mp.

Detalii privind:

- **Constructia** - Din informatiile obtinute, imobilul Policlinicii, s-a edificat in jurul anului 1986. Imobilul are regim de inaltime P+4. Aspectul interior al imobilului se prezinta ingrijit. Aspectul fatadei este satisfacator.
- **Structura** - Solutia constructiva este cea cu fundatii continue cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat. Zidaria exterioara de inchidere este realizata din caramida, iar cea interioara, aferenta compartimentarii initiale din caramida, peretii fiind tencuiti cu mortar si zugraviti.
- **Acoperisul** - Cladirea este prevazuta cu un acoperis tip terasa necirculabila. In urma inspectiei s-a constatat ca hidroizolarea este in stare tehnica corespunzatoare fiind refacuta in anul 2007.
- **Finisaje** - Tencuiala fatadelor exterioare, clasica si nevopsita, este în stare satisfacatoare.
- **Tamplaria** - Tamplaria exterioara si interioara este din lemn cu geam sticla si partial cu PVC .
- **Utilitati** - Proprietatea beneficiaza de curent electric, gaz, apa si canalizare din retele publice.
- **Instalatii de incalzire** - Proprietatea este conectata la rețeaua publica de incalzire iar contorizarea consumului se face prin repartitoare individuale.

La data inspectiei, imobilul analizat se afla într-o stare generala satisfacatoare (vezi Anexa nr. 2, Documentar foto), finisajele si instalatiile vor fi prezentate mai jos

In timpul inspectiei vizuale a imobilului, nu am observat defecte structurale deformatii sau crapaturi vizibile dar s-au identificat zone cu finisaje inechite, la tavan si pereti.

Din informatiile culese in teren sau constatat urmatoarele :



SPATII - PARTER

AP.1- dr. Marchis Cristina	
Finisaje	Nr. de incaperi 5- Cabinet medical, Hol, Sala deseuri , Sala asteptare ,Sala tratament .Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior cu placaje din gresie ceramica, linoleum sanitar, functie de destinatia fiecarei incaperi, iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	funcioanala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

AP.2- Camera- spatiu comun	
Finisaje	Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefuncioanala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz .

AP.3- Cabinet medical - licitatie	
Finisaje	Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefuncioanala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz .

AP.4- dr. Demian Roxana Maria	
Finisaje	Nr. de incaperi 5- Cabinet medical, Hol, Sala deseuri , Sala asteptare ,Sala tratament .Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior cu placaje din gresie ceramica, linoleum sanitar, functie de destinatia fiecarei incaperi, iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	funcioanala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluarii



AP.5- HOL - spatiu comun	
Finisaje	Pereti tencuiti ,zugraveala veche
Tamplarie	-
Instalatie electrica	functioanala
Instalatie de incalzire	-
Observatii	Stare corespunzatoare

AP.6- Cabinet medical - licitatie	
Finisaje	Nr. de incaperi - Cabinet medical, Hol, Vestiar . Pereti tencuiti ,zugraveala veche , parchet
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.7- Cabinet medical - licitatie	
Finisaje	Cabinet medical,. Pereti tencuiti ,zugraveala veche , parchet
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.8- Cabinet medical - licitatie	
Finisaje	Cabinet medical. Pereti tencuiti ,zugraveala veche , parchet
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.9- Grup sanitar – spatiu comun	
Finisaje	.Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt plăcați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nu

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire , instalatie de incalzire , wc
------------	---

AP.10- Licitatie	
Finisaje	Nr. de incaperi 5- Cabinet medical, Hol, Sala deseuri , Debara ,Sala tratament .Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior cu placaje din gresie ceramica, linoleum sanitar, functie de destinatia fiecarei incaperi, iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	functionala
Instalatie de incalzire	Nefunctionala -convector gaz
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, necesita instalatie gaz- convector

AP.11- HOL - spatiu comun	
Finisaje	Pereti tencuiti ,zugraveala veche
Tamplarie	-
Instalatie electrica	functionala
Instalatie de incalzire	-
Observatii	Stare corespunzatoare

ETAJ 1

AP.12- Nagy Ivan - Laborator tehnica dentara	
Finisaje	Cabinet tehnica dentara .Pardoseala interioara este din beton, parchet laminat iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	functionala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

AP.13- Czap Maria - Laborator tehnica dentara	
Finisaje	Cabinet tehnica dentara .Pardoseala interioara este din beton, parchet laminat iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	functionala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic



AP.14- Laborator tehnica dentara- licitatie	
Finisaje	Cabinet medical. Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.15- Laborator tehnica dentara- licitatie	
Finisaje	Cabinet medical. Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.16- Laborator tehnica dentara- licitatie	
Finisaje	Cabinet medical. Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.17- Pustai Catalin - Laborator tehnica dentara	
Finisaje	Cabinet medical. Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lipsa , tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	Exista dar este nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, geam termopan , instalatie electrica inlocuire, usa intrare

AP.18- Tataru Claudiu - Laborator tehnica dentara	
Finisaje	Cabinet medical. Pereti tencuiti ,zugraveala lavabila , sapa beton , linoleum sanitar
Tamplarie	Usa intrare termopan , tamplarie geam exterior termopan

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Instalatie electrica	functionanala
Instalatie de incalzire	Existenta - convector pe gaz
Observatii	Stare corespunzatoare- investitii efectuate de medic

AP.19- HOL - spatiu comun

Finisaje	Pereti tencuiti ,zugraveala veche
Tamplarie	-
Instalatie electrica	functionanala
Instalatie de incalzire	-
Observatii	Stare corespunzatoare

AP.20- Laborator tehnica dentara- licitatie

Finisaje	Cabinet medical. Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionanala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.21- Prelucrare – licitatie- spatiu comun

Finisaje	Spatiu prelucrare . Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior termopan
Instalatie electrica	nefunctionanala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.22- Gipsare – licitatie- spatiu comun

Finisaje	Camera gipsare . Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior termopan
Instalatie electrica	nefunctionanala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .



AP.23- Grup sanitar – spatiu comun	
Finisaje	3 incapaeri- 2 grupuri sanitare si un hol Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	nefuncioanala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire

AP.24- Turnare – spatiu comun	
Finisaje	4 incaperi- 2 Bebara, 1 sala turnare, 1 Hol Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	nefuncioanala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire

ETAJ 2

AP.25- Petrut Florica - Birou administrativ	
Finisaje	Birou administrativ . Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior cu linoleum , iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn , tamplarie geam lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefuncioanla
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire

AP.26- Petrut Florica - cabinet medical	
Finisaje	Cabinet medical 2 incapaeri . Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior cu linoleum , iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn , tamplarie geam lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluarii



AP.27- Turnare – spatiu comun similar cu ap. 24	
Finisaje	Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	nefuncioanala
Instalatie de incalzire	nefuncionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire

AP.28- Boitor Marta - Laborator tehnica dentara	
Finisaje	Cabinet tehnica dentara .Pardoseala interioara este din beton, parchet laminat iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	funcioanala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

AP.29- Bilt Rodica - Cabinet Medical	
Finisaje	Cabinet medical .Pardoseala interioara este din beton, parchet laminat iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	funcioanala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

AP.30- Cuceu Rodica Veturia - Cabinet medical	
Finisaje	Cabinet medical .Pardoseala interioara este din beton, parchet laminat iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	funcioanala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

AP.31- Marchis Dacian Ovidiu - Cabinet medical	
Finisaje	Cabinet medical .Pardoseala interioara este din beton, gresie , iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metalica, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	funcioanala
Instalatie de incalzire	convector gaz –in cabinetul medical

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

incalzire	
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

AP.32- HOL - spatiu comun	
Finisaje	Pereti tencuiti ,zugraveala veche
Tamplarie	-
Instalatie electrica	functionala
Instalatie de incalzire	-
Observatii	Stare corespunzatoare

AP.33- Marchis Dacian Ovidiu - Birou administrativ	
Finisaje	Birou administrativ .Pardoseala interioara este din beton, mocheta , iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	Existenta functionala
Instalatie de incalzire	Inexistenta nefunctionala
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

AP.34- Cabinet medical – licitatie	
Finisaje	Cabinet medical . Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.35- Cabinet medical – licitatie	
Finisaje	Cabinet medical . Pereti tencuiti ,zugraveala veche , sapa beton
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam exterior lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje – zugraveli lavabile simple, parchet, instalatie electrica inlocuire, instalatie gaz- convector .

AP.36- grup social (wc) – spatiu comun	
Finisaje	Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire

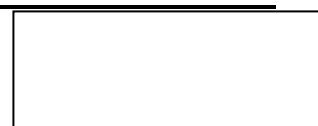
AP.37- Marian Mihai – Laborator tehnica dentara	
Finisaje	Laborator tehnica dentara .Pardoseala interioara este din beton, , iar pereții sunt zugrăviți cu vopsele lavabile
Tamplarie	Usa intrare metal, tamplarie geam termopan
Instalatie electrica	functionala
Instalatie de incalzire	functionala
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii, investitii efectuate de medic

ETAJ 3

AP. 38 –incaperile 1,2, 3, 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, - licitatie	
Finisaje	Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile , ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire

ETAJ 4

AP. 39 –incaperile 1-14 - licitatie	
Finisaje	Pardoseala interioara este din beton mozaicat acoperita ulterior, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam lemn
Instalatie electrica	nefunctionala
Instalatie de incalzire	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare- necesita finisaje simple lavabile, gresie ,instalatie electrica inlocuire ,si instalatie de incalzire inlocuire



Detalii privind:

- **Constructia str. Firiza nr. 74.** Din informatiile obtinute, imobilul Policlinicii, s-a edificat in jurul anului 1966. Imobilul are regim de inaltime Parter. Aspectul interior al imobilului se prezinta neingrijit. Aspectul fatadei este satisfacator.
- **Structura** - Solutia constructiva este cea cu fundatii continue cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat. Zidaria exterioara de inchidere este realizata din caramida, iar cea interioara, aferenta compartimentarii initiale din caramida, peretii fiind tencuiti cu mortar si zugraviti.
- **Acoperisul** - Cladirea este prevazuta cu un acoperis tip șarpanta cu invelitoare de internit.
- **Finisaje** - Tencuiala fatadelor exterioare, clasica si nevopsita, este în stare satisfacatoare.
- **Tamplaria** - Tamplaria exterioara si interioara este din lemn cu geam sticla.
- **Utilitati** - Proprietatea beneficiaza de curent electric, apa din retele publice.
- **Instalatii de incalzire** - Proprietatea este conectata la sistem de incalzire cu convector.

Dispensar uman Firiza C1	
Cabinet medical	Pardoseala interioara este din gresie, iar pereții sunt zugrăviți și parțial sunt placați cu faianță
Tamplarie	Usa intrare lemn, tamplarie geam lemn
Instalatie electrica	functionala
Instalatie de incalzire	Functionala cu lemne pe sobe de teracota
Observatii	Stare corespunzatoare- finisaje medii

Dispensar uman Firiza C2	
Lemnarie	
Structura	lemn
Acoperis	Sarpanta cu invelitoare de internit
Tamplarie	Usa intrare lemn,
Instalatie electrica	nefunctionala
Observatii	Stare necorespunzatoare

Conform solicitarii exprese a beneficiarului Raportului de evaluare si in conformitate cu prevederile Caietului de sarcini evaluarea se va face in corespondenta cu anexa nr.1 – la Caietul de sarcini in sensul determinarii valorii de piata a imobilelor asa cum ele au fost delimitate si impartite cu cotele parti aferente si in corespondenta cu titularii contractelor de concesiune acolo unde acestia exista . Valorificarea acestor spatii cu destinatie comerciala se va face in conformitate cu anexa nr. 1 la Caietul de sarcini.



Nr. crt.	Elemente de identificare a spațiilor medicale	Titularul contractului de concesiune
1.	<p>- APARTAMENTUL Nr. 1, nivel P, cod unitate individuală U1, nr. CF individuală 119633-C1-U1 Baia Mare, în suprafață utilă UI = 41,40 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4140/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1332/48900 parte, compusă din: Cabinet medical (S = 16,25 mp), Hol (S = 4,57 mp), Sală deșeuri (S = 1,16 mp), Sală așteptare (S = 9,45 mp), Sală tratament (S = 9,97 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 5, nivel P, cod unitate individuală U5, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, în suprafață utilă UI =16,21 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1621/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 522/48900 parte, compusă din: Hol (S=16,21 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr.11, nivel P, cod unitate individuală U11, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, în suprafață utilă UI =15,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1572/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 506/48900 parte, compus din: Hol (S=15,72 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 9, nivel P, cod unitate individuală U9, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, în suprafață utilă UI =18,91 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1891/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 609/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=18,91 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 2, nivel P, cod unitate individuală U2, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare, în suprafață utilă UI = 21,17 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2117/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 681/48900, compusă din: Cameră (S = 21,17 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U1 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare</p>	Dr. Marchiș Cristina Aurelia
2.	<p>- APARTAMENTUL Nr.4, nivel P, cod unitate individuală U4, nr. CF individuală 119633-C1-U4 Baia Mare, în suprafață utilă UI=41,60 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4160/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1339/48900 parte, compusă din: Cabinet medical (S=21,14 mp), Sală deșeuri (S=1,25 mp), Sală așteptare (S=10,12 mp), Sală tratament (S = 9,09 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 5, nivel P, cod unitate individuală U5, nr. CF individuala 119633-C1-U5 Baia Mare, în suprafață utilă UI =16,21 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1621/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 522/48900 parte, compusă din: Hol (S=16,21 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr.11, nivel P, cod unitate</p>	Dr. Demian Roxana Maria

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>individuală U11, nr.CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, în suprafață utilă UI =15,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1572/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 506/48900 parte, compus din: Hol (S=15,72 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 9, nivel P, cod unitate individuală U9, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, în suprafață utilă UI =18,91 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1891/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 609/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=18,91 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 2, nivel P, cod unitate individuală U2, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare, în suprafață utilă UI = 21,17 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2117/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 681/48900, compusă din: Cameră (S = 21,17 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U4 Baia Mare, CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare</p>	
<p>3.</p>	<p>- APARTAMENTUL Nr.12, nivel I, cod unitate individuală U12, nr.CF individuală 119633-C1-U12 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,23 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2123/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 683/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=21,23 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. F individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86 mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate</p>	<p>Nagy Ivan</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării



	<p>individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U12 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	
<p>4.</p>	<p>- APARTAMENTUL Nr. 13, nivel I, cod unitate individuală U13, nr. CF individuală 119633-C1-U13 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,98 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2098/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 675/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=20,98 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86 mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U13 Baia Mare, nr. CF individuală</p>	<p>Czap Maria</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	
<p>5.</p>	<p>- APARTAMENTUL Nr.17, nivel I, cod unitate individuală U17, nr. CF individuala 119633-C1-U17 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,01 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2101/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 676/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=21,01 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86 mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U17 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	<p>Pustai Cătălin</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

<p>6.</p>	<p>- APARTAMENTUL Nr. 18, nivel I, cod unitate individuală U18, nr.CF individuala 119633-C1-U18 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,98 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2098/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 675/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=20,98 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr.CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86 mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U18 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	<p>Tătaru Claudiu</p>
<p>7.</p>	<p>- APARTAMENTUL Nr.25, nivel II, cod unitate individuală U25, nr. CF individuală 119633-C1-U25 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,44 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2044/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 658/48900 parte, compusă din: Birou administrativ (S=20,44 mp);</p> <p>- APARTAMENTUL Nr.26, nivel II, cod unitate individuală U26,</p>	<p>Dr. Petruț Florica</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>nr. CF individuală 119633-C1-U26 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,75 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2075/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 668/48900 parte, compusă din: Vestiar (S=6,71 mp), Cabinet medical (S=14,04 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 32, nivel II, cod unitate individuală U32, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,73 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3873/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1246/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,73 mp), suprafață utilă = 38,73 mp, Balcon (S=3,14 mp), Balcon (S=3,22 mp), suprafață totală = 45,05 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 36, nivel II, cod unitate individuală U36, nr. CF individuala 119633-C1-U36 Baia Mare, în suprafață utilă UI =40,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1307/48900 parte, compusă din: Hol, depozit materiale curățenie (S=4,46 mp), WC Personal, Spațiu depozitare deșeuri cu risc biologic (S=15,56 mp), WC Pacienți (S=20,60 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U25 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U26 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U32 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U36 Baia Mare</p>	
<p>8.</p>	<p>- APARTAMENTUL Nr. 28, nivel II, cod unitate individuală U28, nr. CF individuală 119633-C1-U28 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,91 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2091/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 673/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=20,91 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 32, nivel II, cod unitate individuală U32, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,73 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3873/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1246/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,73 mp), suprafață utilă = 38,73 mp, Balcon (S=3,14 mp), Balcon (S=3,22 mp), suprafață totală = 45,05 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 36, nivel II, cod unitate individuală U36, nr. CF individuală 119633-C1-U36 Baia Mare, în suprafață utilă UI =40,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1307/48900 parte, compusă din: Hol, depozit materiale curățenie (S=4,46 mp), WC Personal, Spațiu depozitare deșeuri cu risc biologic (S=15,56 mp), WC Pacienți (S=20,60 mp);</p> <p>- cota de 1/2 din APARTAMENTUL Nr. 27, nivel II, cod unitate individuală U27, nr. CF individuală 119633-C1-U27 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,90 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2090/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 673/48900 parte, compusă din: Gipsare, prelucrare,</p>	<p>Boitor Marta</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării



	<p>turnare (S=20,90 mp),conform datelor de carte funciară: nr. CF individuală 119633-C1-U28 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U32 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U36 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U27 Baia Mare</p>	
9.	<p>- APARTAMENTUL Nr. 29, nivel II, cod unitate individuală U29, nr. CF individuală 119633-C1-U29 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 664/48900 parte, compusă din: Birou, hol, vestiar (S=4,61 mp), Cabinet medical (S=16,01 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 32, nivel II, cod unitate individuală U32, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,73 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3873/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1246/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,73 mp), suprafață utilă = 38,73 mp, Balcon (S=3,14 mp), Balcon (S=3,22 mp), suprafață totală = 45,05 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 36, nivel II, cod unitate individuală U36, nr. CF individuala 119633-C1-U36 Baia Mare, în suprafață utilă UI =40,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1307/48900 parte, compusă din: Hol, depozit materiale curățenie (S=4,46 mp), WC Personal, Spațiu depozitare deșeuri cu risc biologic (S=15,56 mp), WC Pacienți (S=20,60 mp), conform datelor de carte funciară: nr. CF individuală 119633-C1-U29 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U32 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U36 Baia Mare</p>	Dr. Bilț Rodica
10.	<p>- APARTAMENTUL Nr. 30, nivel II, cod unitate individuală U30, nr. CF individuală 119633-C1-U30 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,52 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2052/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 660/48900 parte, compusă din: Hol, birou, vestiar, cabinet medical (S=20,52 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 32, nivel II, cod unitate individuală U32, nr. CF individuală 119633-C1-U32 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,73 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3873/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1246/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,73 mp), suprafață utilă = 38,73 mp, Balcon (S=3,14 mp), Balcon (S=3,22 mp), suprafață totală = 45,05 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 36, nivel II, cod unitate individuală U36, nr. CF individuală 119633-C1-U36 Baia Mare, în suprafață utilă UI =40,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1307/48900 parte, compusă din: Hol, depozit materiale curățenie (S=4,46 mp), WC Personal, Spațiu depozitare deșeuri cu risc biologic (S=15,56 mp), WC Pacienți (S=20,60 mp), conform</p>	Dr. Cuceu Maria Veturia

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>datelor de carte funciară: nr. CF individuală 119633-C1-U30 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U32 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U36 Baia Mare</p>	
11.	<p>- APARTAMENTUL Nr. 31, nivel II, cod unitate individuală U31, nr. CF individuala 119633-C1-U31 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,88 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2088/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 672/48900 parte, compusă din: Hol, vestiar (S=4,65 mp), Cabinet medical (S=16,23 mp);</p> <p>- APARTAMENTUL Nr. 33, nivel II, cod unitate individuală U33, nr. CF individuala 119633-C1-U33 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,09 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2109/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 679/48900 parte, compusă din: Birou administrativ (S=21,09 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 32, nivel II, cod unitate individuală U32, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,73 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3873/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1246/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,73 mp), suprafață utilă = 38,73 mp, Balcon (S=3,14 mp), Balcon (S=3,22 mp), suprafață totală = 45,05 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 36, nivel II, cod unitate individuală U36, nr. CF individuala 119633-C1-U36 Baia Mare, în suprafață utilă UI =40,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1307/48900 parte, compusă din: Hol, depozit materiale curățenie (S=4,46 mp), WC Personal, Spațiu depozitare deșeuri cu risc biologic (S=15,56 mp), WC Pacienți (S=20,60 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuala 119633-C1-U31 Baia Mare, nr. CF individuala 119633-C1-U33 Baia Mare, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, nr. CF individuala 119633-C1-U36 Baia Mare</p>	Dr. Marchiș Dacian Ovidiu
12.	<p>- APARTAMENTUL Nr.37, nivel II, cod unitate individuală U37, nr. CF individuală 119633-C1-U37 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,75 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2075/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 668/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=20,75 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 32, nivel II, cod unitate individuală U32, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,73 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3873/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1246/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,73 mp), suprafață utilă = 38,73 mp, Balcon (S=3,14 mp), Balcon (S=3,22 mp), suprafață totală = 45,05 mp);</p> <p>- cota de 1/10 din APARTAMENTUL Nr. 36, nivel II, cod unitate</p>	Marian Mihai

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>individuală U36, nr. CF individuala 119633-C1-U36 Baia Mare, în suprafață utilă UI =40,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1307/48900 parte, compusă din: Hol, depozit materiale curățenie (S=4,46 mp), WC Personal, Spațiu depozitare deșeuri cu risc biologic (S=15,56 mp), WC Pacienți (S=20,60 mp);</p> <p>- cota de 1/2 din APARTAMENTUL Nr. 27, nivel II, cod unitate individuală U27, nr. CF individuala 119633-C1-U27 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,90 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2090/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 673/48900 parte, compusă din: Gipsare, prelucrare, turnare (S=20,90 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U37 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U32 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U36 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U27 Baia Mare</p>	
<p>13.</p>	<p>APARTAMENTUL Nr.3, nivel P, cod unitate individuală U3, nr. CF individuala 119633-C1-U3 Baia Mare, în suprafață utilă UI = 21,20 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2120/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 682/48900 parte, compusă din: Cabinet medical (S = 21,20 mp);</p> <p>APARTAMENTUL Nr.8, nivel P, cod unitate individuală U8, nr. CF individuala 119633-C1-U8 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,99 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2199/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 708/48900 parte, compusă din: Cabinet medical (S=21,99 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 5, nivel P, cod unitate individuală U5, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, în suprafață utilă UI =16,21 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1621/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 522/48900 parte, compusă din: Hol (S=16,21 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr.11, nivel P, cod unitate individuală U11, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, în suprafață utilă UI =15,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1572/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 506/48900 parte, compus din: Hol (S=15,72 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 9, nivel P, cod unitate individuală U9, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, în suprafață utilă UI =18,91 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1891/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 609/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=18,91 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 2, nivel P, cod unitate individuală U2, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare, în suprafață utilă UI = 21,17 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2117/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 681/48900, compusă din: Cameră (S = 21,17 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U3 Baia Mare, nr. CF individuală</p>	<p>Licitație</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării



	<p>119633-C1-U8 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare</p>	
14.	<p>APARTAMENTUL Nr.6, nivel P, cod unitate individuală U6, nr. CF individuala 119633-C1-U6 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,88 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2088/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 672/48900 parte, compusă din: Hol (S=3,18 mp), Cabinet medical (S=16,33 mp), Vestiar (S=1,37 mp);</p> <p>APARTAMENTUL Nr.7, nivel P, cod unitate individuală U7, nr. CF individuala 119633-C1-U7 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,05 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2105/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 677/48900 parte, compusă din: Cabinet medical (S=21,05 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 5, nivel P, cod unitate individuală U5, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, în suprafață utilă UI =16,21 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1621/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 522/48900 parte, compusă din: Hol (S=16,21 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr.11, nivel P, cod unitate individuală U11, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, în suprafață utilă UI =15,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1572/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 506/48900 parte, compus din: Hol (S=15,72 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 9, nivel P, cod unitate individuală U9, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, în suprafață utilă UI =18,91 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1891/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 609/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=18,91 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 2, nivel P, cod unitate individuală U2, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare, în suprafață utilă UI = 21,17 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2117/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 681/48900, compusă din: Cameră (S = 21,17 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U6 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U7 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare</p>	Licitație
15.	<p>APARTAMENTUL Nr.10, nivel P, cod unitate individuală U10, nr. CF individuala 119633-C1-U10 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,15 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4115/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de</p>	Licitație

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>1324/48900 parte, compusă din: Sală deșeuri (S=1,10 mp.), Hol (S=7,61 mp), Debara (S=1,71 mp), Sală Tratament (S=14,55 mp), Cabinet medical (S=16,18 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 5, nivel P, cod unitate individuală U5, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, în suprafață utilă UI =16,21 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1621/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 522/48900 parte, compusă din: Hol (S=16,21 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr.11, nivel P, cod unitate individuală U11, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, în suprafață utilă UI =15,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1572/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 506/48900 parte, compus din: Hol (S=15,72 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 9, nivel P, cod unitate individuală U9, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, în suprafață utilă UI =18,91 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 1891/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 609/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=18,91 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 2, nivel P, cod unitate individuală U2, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare, în suprafață utilă UI = 21,17 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2117/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 681/48900, compusă din: Cameră (S = 21,17 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U10 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U5 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U11 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U9 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U2 Baia Mare</p>	
16.	<p>APARTAMENTUL Nr.14, nivel I, cod unitate individuală U14, nr.CF individuala 119633-C1-U14 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,66 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2066/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 665/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=20,66 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune</p>	Licitație

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr .CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86 mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U14 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	
<p>17.</p>	<p>APARTAMENTUL Nr.15, nivel I, cod unitate individuală U15, nr.CF individuala 119633-C1-U15 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,03 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2103/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 677/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=21,03 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr .CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86</p>	<p>Licitație</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U15 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	
<p>18.</p>	<p>APARTAMENTUL Nr.16, nivel I, cod unitate individuală U16, nr.CF individuala 119633-C1-U16 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,64 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2064/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 664/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=20,64 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr .CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86 mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform</p>	<p>Licitație</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	<p>datelor de carte funciară: nr. CF individuală 119633-C1-U16 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	
<p>19.</p>	<p>APARTAMENTUL Nr.20, nivel I, cod unitate individuală U20, nr.CF individuala 119633-C1-U20 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,45 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2145/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 690/48900 parte, compusă din: Laborator tehnică dentară (S=21,45 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 19, nivel I, cod unitate individuală U19, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,10 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3810/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1226/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,10 mp); suprafață utilă = 38,10 mp, Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), suprafață totală = 44,51 mp;</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 21, nivel I, cod unitate individuală U21, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,72 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2072/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 667/48900 parte, compusă din: Prelucrare (S=20,72 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 22, nivel I, cod unitate individuală U22, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,68 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2068/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 666/48900 parte, compusă din: Gipsare (S=20,68 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 23, nivel I, cod unitate individuală U23, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, în suprafață utilă UI =41,41 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4141/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1333/48900 parte, compusă din: Grup sanitar (S=15,86 mp), Hol (S=4,59 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp);</p> <p>- cota de 1/8 din APARTAMENTUL Nr. 24, nivel I, cod unitate individuală U24, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare, în suprafață utilă UI =20,26 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2026/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 652/48900 parte, compusă din: Hol (S=1,83 mp), Debara (S=1,09 mp), Debara (S=1,14 mp), Turnare (S=16,20 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuală 119633-C1-U20 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U19 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U21 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U22 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U23 Baia Mare, nr. CF individuală 119633-C1-U24 Baia Mare</p>	<p>Licitație</p>

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

20.	<p>APARTAMENTUL Nr.34, nivel II, cod unitate individuală U34, nr.CF individuala 119633-C1-U34 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,09 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2109/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 679/48900 parte, compusă din: Cabinet medical (S=21,09 mp);</p> <p>APARTAMENTUL Nr.35, nivel II, cod unitate individuală U35, nr.CF individuala 119633-C1-U35 Baia Mare, în suprafață utilă UI =21,07 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 2107/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 678/48900 parte, compusă din: Cabinet medical (S=21,07 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 32, nivel II, cod unitate individuală U32, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, în suprafață utilă UI =38,73 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 3873/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1246/48900 parte, compusă din: Hol (S=38,73 mp), suprafață utilă = 38,73 mp, Balcon (S=3,14 mp), Balcon (S=3,22 mp), suprafață totală = 45,05 mp);</p> <p>- cota de 1/5 din APARTAMENTUL Nr. 36, nivel II, cod unitate individuală U36, nr. CF individuala 119633-C1-U36 Baia Mare, în suprafață utilă UI =40,62 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 4062/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 1307/48900 parte, compusă din: Hol, depozit materiale curățenie (S=4,46 mp), WC Personal, Spațiu depozitare deșeurii cu risc biologic (S=15,56 mp), WC Pacienți (S=20,60 mp), conform datelor de carte funciară:</p> <p>nr. CF individuala 119633-C1-U34 Baia Mare, nr. CF individuala 119633-C1-U35 Baia Mare, nr. CF individuala 119633-C1-U32 Baia Mare, nr. CF individuala 119633-C1-U36 Baia Mare</p>	Licitație
21.	<p>APARTAMENTUL Nr.38, nivel III, cod unitate individuală U38, nr.CF individuala 119633-C1-U38 Baia Mare, în suprafață utilă UI =310,32 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 31032/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 9987/48900 parte, compusă din: Cameră (S=21,30 mp), Cameră (S=20,98 mp), Cameră (S=20,66 mp), Cameră (S=21,03 mp), Cameră (S=20,64 mp), Cameră (S=21,01 mp), Cameră (S=20,98 mp), Hol (S=38,10 mp), Cameră (S=21,45 mp), Cameră (S=20,72 mp), Cameră (S=20,69 mp), Grup sanitar (S=20,58 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp), Cameră (S=21,22 mp); Suprafață utilă = 310,32 mp; Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), Suprafață totală = 316,73 mp;</p>	Licitație
22.	<p>APARTAMENTUL Nr.39, nivel IV, cod unitate individuală U39, nr.CF individuala 119633-C1-U39 Baia Mare, în suprafață utilă UI =310,32 mp, cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI în cotă de 31032/151944 parte, cotă parte teren aferent UI în cotă de 9987/48900 parte, compusă din: Cameră (S=21,30 mp), Cameră</p>	Licitație

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

	(S=20,98 mp), Cameră (S=20,66 mp), Cameră (S=21,03 mp), Cameră (S=20,64 mp), Cameră (S=21,01 mp), Cameră (S=20,98 mp), Hol (S=38,10 mp), Cameră (S=21,45 mp), Cameră (S=20,72 mp), Cameră (S=20,69 mp), Grup sanitar (S=20,58 mp), Grup sanitar (S=20,96 mp), Cameră (S=21,22 mp); Suprafață utilă = 310,32 mp; Balcon (S=3,15 mp), Balcon (S=3,26 mp), Suprafață totală = 316,73 mp.	
23.	<p style="text-align: center;">Imobil Dispensar uman Firiza, nr. 74</p> <p style="text-align: center;">CF 105745 – nr. cadastral 105745-C1 cabinet medical – supraf. construită = 90 mp</p> <p style="text-align: center;">- nr. cadastral 105745-C2 anexă – supraf. construită = 21 mp</p> <p style="text-align: center;">Teren în suprafață de 238 mp</p>	Dr. Lazăr Narcisa

2.5. Analiza pietei imobiliare

2.5.1 Definirea pietei imobiliare

Piata imobiliara este definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate, contra altor bunuri, in speta banii. Fiind sensibila la fluctuatiile economice din zona, la analiza trebuie luati in calcul factori cum ar fi:

- Tipul de proprietate si localizarea;
- Tipul investitorilor si al proprietarului;
- Nivelul salariilor, rata somajului;
- Potentialul de a produce venituri.

Piata imobiliara are caracteristici diferite fata de alte tipuri de piete care sunt mult mai eficiente. Eficienta unei pieti se bazeaza pe ipotezele privind comportamentul cumparatorilor si vanzatorilor, dar si pe caracteristicile produselor traditionale.

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

- Fiecare proprietate este unica, beneficiind de un amplasament fix;
- Piata imobiliara este dependenta de nivelul salariilor, stabilirea veniturilor si numarul locurilor de munca;
- Nivelul preturilor este influentat de tipul de finantare oferit (valoarea creditului, dobanzile, durata rambursarii, marimea avansului);
- Decalaj intre cerere si oferta;
- Informatia nu este intotdeauna prompta si sigura, aparand o dezinformare atat a cumparatorului cat si a vanzatorului;
- Proprietatea imobiliara este un produs durabil, cu grad scazut de lichiditate, tranzactiile presupunand sume mari de bani, finantarea neputand fi asigurata imediat in cele mai multe cazuri.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Piata spatiilor comerciale

Disponibilitatea relativ mare a spatiilor comerciale stradale a generat o diminuare a chiriilor pe acest segment. Cererea este activa, insa activitatile

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

comerciale prestate nu au capacitatea de a sustine costurile de ocupare, fortand chiriasii sa paraseasca spatiile ocupate. In general, chiriile lunare pentru spatiile comerciale variaza intre 5-12 Euro/mp in zonele centrale si semicentrale , intre 3-6 Euro/mp in zonele secundare si periferice. Ofertele de piata sunt negociabile.

Cererea pe segmentul spatiilor comerciale a fost generata de comerciantii de imbracaminte, incaltaminte si prestatorii de servicii. **Chiriile pentru spatiile comerciale si asimilate acestora se vor mentine intre intervalele inregistrate in 2018 cu tendinte de scadere.**

Piata serviciilor medicale

Principalii operatori de servicii medicale private din Romania vor continua si in 2019 investitiile in extinderea cu noi clinici si diversificarea serviciilor, intr-o piata care creste in medie cu 8-10% anual si in care s-ar putea incheia mai multe fuziuni si achizitii in urmatoarele 24 de luni.

Primii doi jucatori din aceasta piata, **MedLife si Regina Maria**, au anuntat investitii si in anul 2019

“Regina Maria face tranzactii in continuare, doar ca nu prea le-am mai anuntat in ultimul timp. In 2018 am facut tranzactii, mai facem in continuare, mai urmeaza cateva tranzactii mici si medii, mari nu stiu inca, probabil sunt cateva companii la care merita sa te uiti numai ca, la momentul de fata, nu sunt disponibile pe piata”, a precizat Fady Chreih, CEO-ul furnizorului de servicii medicale private Regina Maria.

Piata spatiilor comerciale pentru servicii medicale, ca parte componenta a pietei imobiliare, a avut si are in continuare o evolutie strans legata de evolutia pietei imobiliare in ansamblu dar si de evolutia pietei de servicii medicale.

Se estimeaza o usoara crestere a cererii de spatii si a chiriei unitare, mai pronuntata in zonele centrale cu trafic pietonal mare, dar si in imediata vecinatate a spitalelor administrate de stat si a marilor clinici private.

In zonele periferice, in marile cartiere rezidentiale colective se estimeaza o stagnare a cererii pe termen scurt si mediu.

Piata specifica este una cu o dinamica scazuta, avand in vedere ca de obicei astfel de dezvoltari nu sunt speculative

Aria de piata identificata pentru proprietati similare obiectivului, este reprezentata de zona geografica central si periferica a Municipiului Baia Mare, a spatiilor comerciale si de birouri la parter de blocuri sau la etaje intermediare și in clădiri individuale regim de inaltime parter.

2.5.2 Oferta competitiva

Analiza ofertelor competitive s-a facut in primul rand pe site-urile de specialitate, pe care sunt afisate peste 90% din oferte (presa scrisa si celelalte mijloace de publicitate detinand restul de 10%). Sursele consultate au fost:

-www.imobiliare.ro; -www.spatiicomerciale.ro; -www.imopedia.ro; -
www.imobiliare.net; -www.tocmai.ro; -www.olx.ro (mercador.ro); -www.espaco.ro; -
www.regatta.ro; -www.galaxyimob.ro; -www.directproprietar.ro; -
www.magazinuldecase.ro; -www.anuntulimobiliar.ro; -www.anuntul.ro.

Spatii comerciale cu destinatie servicii medicale si de birouri :

In aria de piata definita mai sus ca fiind cea similara sau considerata similara obiectivului (spatii de birouri la parter de blocuri sau etaje intermediare), precum si in

celelalte zone adiacente sau invecinate cu aceasta, au fost identificate in perioada documentarii lucrarii, un numar de 23 oferte (la nivelul intregii arii a Municipiului Baia Mare) .

In piata sunt oferte de vanzare ale investitorilor privati sau ale proprietarilor persoane fizice, care insumeaza insa suprafete mici (sub 100 mp din analiza facuta de evaluator pentru documentare) si sunt amplasate dispersat in Baia Mare, in blocuri de locuinte (cabinete stomatologice, de fizioterapie, de birouri, etc.). Preturile de oferta ale acestora sunt cuprinse in intervalul 490EURO/mp Au÷1000 EURO/mp Au.

Oferta la inchiriere pentru astfel de spatii comerciale si asimilate acestora in perioada documentarii lucrarii, in piata libera, au fost identificate un numar de 35 de anunturi de inchiriere active dispersate pe tot cuprinsul orasului Baia Mare. Chiriile lunare unitare cerute sunt in plaja 4.5 EURO/mp Au÷13.5 EURO/mp Au.

Din informatiile culese telefonic am constatat ca toti ofertantii sunt dispusi la o marja de negociere de 20%.

Caracteristicile principale comune ale ofertei de vanzare de spatii pentru servicii medicale, la data evaluarii, sunt:

- tranzactiile, sunt putine;
- oferta este mai mare ca volum decat cererea;
- ofertele vin in majoritate de la persoane fizice, si mai putin de la persoane juridice sau dezvoltatori;
- ofertele ies in mod repetat la publicare iar preturile de oferta de obicei sunt in scadere.

Ultracentral, Baia Mare (MM)	700 EUR	8.43 euro/mp	Spatiu comercial	83 mp.	spatiu nou cu suprafata mare de expunere si vitrina la bulevard.dotari;aer conditionat,alarma,centrala noua etc	Proprietar	+40740816336
Granicerilor, Vasile Alecsandri, Baia Mare (MM)	300 EUR	6 euro/mp	Spatiu comercial	50 mp.	spatiu comercial de inchiriat, str. granicerilor intersectie cu pasunii, 50 mp, toate utilitatile.	Proprietar	+40744790229
Baia Mare (MM)	196 EUR	4.45 euro/mp	Spatiu comercial	44 mp.	inchiriez spatiu (44mp) pe strada carpati langa piata mare, la 3 minute de mers pe jos de centrul vechi. spatiul este bun pentru birou, second hand etc. chiria este de 900 de lei pe luna, valabil de la 1 ianuarie. pentru mai multe detalii sunati la numarul 741 - arata telefon - .	Proprietar	+40741638505
Marasesti, Baia Mare (MM)	200 EUR	10 euro/mp	Spatiu comercial	20 mp.	inchiriez spatiu comercial pe strada marasesti de 20 de metrii patrati sau caut asociat pentru o afacere profitabila .mai multe informatii la telefon	Proprietar	+40746504773
Vasile Alecsandri, 15, Vasile Alecsandri, Baia Mare (MM)	10 EUR	10 euro/mp	Spatiu comercial	830 mp.	dau in chirie un imobil cu 2 spatii comerciale : 30 ma?, 90ma? si 650ma?de curte, in baia mare zona piata de alimente.spatiile au toate utilitatile, intrare din strada inclusiv curtea, vad comercial, pretabile pentru comert sau birou.pentru mai multe informatii tel : 0749095139, suprafata utila: 830, suprafata totala: 650, suprafata construita: 170	Proprietar	+40749095139
Baia Mare (MM)	9 EUR	9 euro/mp	Spatiu comercial	40 mp.	atrium - cladire de birouri in baia mare inchiriez birou, cu 3 incaperi, in suprafata totala utila de 55 mp	Proprietar	+40749936688
Baia Mare (MM)	174 EUR	5.8 euro/mp	Spatiu comercial	30 mp.	spatiu comercial 30 mp, bulevardul bucuresti, nr.57	Proprietar	+40771767496
Baia Mare (MM)	350 EUR	5.14 euro/mp	Spatiu comercial	68 mp.	birouri in cladirea atrium	Proprietar	+40742067772
R.F.N., Baia Mare (MM)	320 EUR	10.66 euro/mp	Spatiu comercial	30 mp.	spatiu de inchiriat in zona rfn inf la telefon 744 - arata telefon -	Proprietar	+40744549955
Bucuresti, Baia Mare (MM)	600 EUR	7.5 euro/mp	Spatiu comercial	1998, 80 mp.	inchiriez spatiu comercial situat pe b-dul bucuresti (fosta tipografie actual sediul elefant.ro), suprafata utila 80mp, cu toate utilitatile.acces din b-dul bucuresti si parcare in spatele saptiului cu acces auto., incalzire: centrala proprie, stadiul constructiei: finalizat, numar etaj: 1, numar camere: 1, numar loc de parcare: 1, suprafata utila: 80, suprafata construita: 95, anul constructiei: 1998	Proprietar	+40728110112

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

Victor Babes, doctor, Săsar, Baia Mare (MM)	150 EUR	5 euro/mp	Spatiu comercial	2 camere, 1994, 30 mp.	spatiu ,30 mp ,pretabil comert ,patiserie ,placintarie ,mini fast food. (langa spitalul tbc) .detina curent trifazic.	Proprietar	+40745537472
Baia Mare (MM)	250 EUR	3.84 euro/mp	Spatiu comercial	65 mp.	inchiriez spatiu comercial 65 mp. stare foarte buna adaptabil oricarei tip de activitate, zona buna, bloc stradal, utilitati asigurate, intrare separata . tel : 0722 - 965525	Proprietar	+40758980102
Baia Mare (MM)	300 EUR	6 euro/mp	Spatiu comercial	50 mp.	inchiriez spatiu cu toate utilitatile, baia mare, str. podul viilor.	Proprietar	+40744840893
Progresului, Progresul, Baia Mare (MM)	710 EUR	7.88 euro/mp	Spatiu comercial	90 mp.	dau in chirie spatiu de 90 mp cu acces direct la strada principala si cu terasa teren privat in suprafata de 24 mp, ideal birou, cabinet, magazin, frizerie sau alte activitati comerciale inclusive activitati de alimentatie publica . spatiu este situat pe strada progresului, baia mare . tel 0744807559 intentiile /termen serioase se pot discuta.	Proprietar	+40744807559
Traian, Baia Mare (MM)	500 EUR	5.55 euro/mp	Spatiu comercial	90 mp.	inchiriez spatiu 90 m2	Proprietar	+40740913973
Baia Mare (MM)	5 EUR	5 euro/mp	Spatiu comercial	60 mp.	centru vechi - baia mare. spatiu pentru birou adecvat pentru servicii contabile sau juridice. intre 30 si 100 mp. informatii tel 744 - arata telefon - .	Proprietar	+40744596094
Unirii, 4, Ultracentral, Baia Mare (MM)	990 EUR	13.75 euro/mp	Spatiu comercial	72 mp.	inchiriez/vand spatiu ultracentral, suprafata utila 72 mp, vitrina 8 m, incalzire cu centrala proprie, aer conditionat, sist. alarma si camere supraveghere, tamplarie termopan aluminiu, gresie, faianta, etc. tel. 0771763382, incalzire: gaz, suprafata utila: 72.	Proprietar	+40771763382
Republicii, Republicii, Baia Mare (MM)	450 EUR	6.42 euro/mp	Spatiu comercial	3 camere, 1998, 70 mp.	sistem supraveghere videoaer conditionat, etc, numar etaj: 1, numar camere: 3, numar loc de parcare: 0, suprafata utila: 70, suprafata totala: 70, suprafata construita: 70, anul constructiei: 1998	Proprietar	+40749915968
Culturii, 4, Ultracentral, Baia Mare (MM)	450 EUR	9 euro/mp	Spatiu comercial	1980, 50 mp.	inchiriez sau vand spatiu comercial, ultracentral, cu suprafata de 50 mp. situat pe strada culturii nr 4\24 pe colt la intrarea liceului vasile lucaciului. pentru chirie 450 euro pentru vanzare 110000 de euro sau schimb cu imobile	Proprietar	+40755598253
Bucuresti, Ultracentral, Baia Mare (MM)	450 EUR	8.18 euro/mp	Spatiu comercial	55 mp.	inchiriez spatiu comercial ultracentral, b-dl bucuresti 15a / 2, suprafata utila 55 mp, pret 450a??/luna. poate fi folosit ca spatiu comercial sau birou , incalzire: centrala proprie, suprafata utila: 55, suprafata totala: 55	Proprietar	+40749563708
Ultracentral, Baia Mare (MM)	163 EUR	6.52 euro/mp	Spatiu comercial	25 mp.	zona ultracentrala - langa piata de alimente spatiu comercial complet utilat si dotat in casa particulara suprafata utila: 25 mp ideal pentru birou, vanzare alimente, haine, fast food, salon, coafura, patiserie geam si usa termopan, vitrina stradala, grup sanitar	Proprietar	+40735502091
Central, Baia Mare (MM)	350 EUR	5.83 euro/mp	Spatiu comercial	2 camere, 60 mp.	inchiriez spatiu centru vechi, pretabil pentru birou sediu firma, contabilitate, arhitectura, it, cabinet, salon, numar camere: 2, suprafata utila: 60, suprafata totala: 60	Proprietar	+40722354039
Baia Mare (MM)	500 EUR	7.70 euro/mp	Spatiu comercial	65 mp.	inchiriez spatiu comercial situat in zona centrala: str george cosbuc intersectie cu bulevardul unirii. disponibil de la 1 noiembrie. tel: 742 - arata telefon - 749 - arata telefon -	Proprietar	+40742131282
Baia Mare (MM)	250 EUR	3.12 euro/mp	Spatiu comercial	80 mp.	inchiriez spatiu, proaspat renovat, in centrul vechi, zona liceului sincai, 80 mp pe doua nivele, cu doua intrari la strada, izolat exterior, ideal pt sediu de firma, birouri, depozit pt magazin online, spatiu it, etc.	Proprietar	+40740545530
Traian, 24, Baia Mare (MM)	500 EUR	7.14 euro/mp	Spatiu comercial	70 mp.	inchiriez spatiu comercial situat pe bulevardul traian cu vitrina stradala. pentru mai multe informatii 740 - arata telefon -	Proprietar	+40740014427, +40749268977
Ultracentral, Baia Mare (MM)	300 EUR	6.52 euro/mp	Spatiu comercial	46 mp.	inchiriez spatiu comercial ultracentral pe strada george cosbuc suprafata 46 mp. pretabil pentru cabinet medical, birou, etc, ocupabil imediat. pret chirie 300 euro+plata utilitatilor	Proprietar	+40733292404
Independentei, 21, Baia Mare (MM)	150 EUR	4.68 euro/mp	Spatiu comercial	32 mp.	dau in chirie spatiu comercial situat pe str motorului nr 6, cu extensie la strada. exista spatiu pentru loc de parcare. centrala termica este noua.	Proprietar	+40745621864

Raportul este confidențial, având caracter exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Sabadiș
 evaluator autoziat EPI, EBM Membru Titular ANEVAR
 Maramureș, Baia Mare, Str. George Coșbuc 25A/30
 Tel: 0745022801
 49/96

Traian, Baia Mare (MM)	780 EUR	11.14 euro/mp	Spatiu comercial	70 mp.	situat pe bd. traian 22a, colt cu str. cosmonautilor, in cladire cu destinatie de spatii comerciale si birouri (nu extindere la parter) care nu necesita acordul vecinilor privind desfasurarea activitatilor comerciale. dam spre inchiriere spatiu situat la parterul unui imobil cu destinatia spatii comerciale+birouri, format din p+4+m, pe o suprafata de 70mp cu inaltime de 3m, open space (fost vodafone, fost fast food chinezesc). spatiul este pretabil pentru orice activitate comerciala. dotat cu: apa, gaz, curent trifazic+monofazic, aer conditionat, tavan casetat, alarma, baie, incalzire cu centrala, etc. spatiul dispune de posibilitatea de parcare atat pe bd. traian, cat si pe str. cosmonautilor.	Proprietar	+40755092965
Baia Mare (MM)	8 EUR	8 euro/mp	Spatiu comercial	64 mp.	dau in chirie spatiu comercial in suprafata de 64 mp. este situat pe b-dul bucuresti nr 35 zona dorna. inf la tel 741 - arata telefon -	Proprietar	+40741255024
Baia Mare (MM)	9.5 EUR	9.5 euro/mp	Spatiu comercial	80 mp.	zona gara-penny, 80mp, utilitati, pretabil activitati diverse!pret 9.5 euro/mp., suprafata utila: 80, suprafata totala: 80	Proprietar	+40770502435
Baia Mare (MM)	900 EUR	9.67 euro/mp	Spatiu comercial	93 mp.	vand spatiu comercial an suprafata de 93ma?,b.dul republicii,	Proprietar	+40745804700
Traian, Baia Mare (MM)	400 EUR	8 euro/mp	Spatiu comercial	50 mp.	Nr. Inreg. 2312-Lux Imobiliare inchiriaza cabinet medical echipat pentru stomatologie.Compartimentare: sala de asteptare, birou, grup sanitar pacienti, grup sanitar personal, sala de tratament. Dispune de geamuri termopan, microcentrala, gresie, faianta, parchet.Se inchiriaza pe termen lung.Pret: 400 euro/luna. Informatii la telefon: (folosesti formularul de contact)	Agentie	40773300692
Baia Mare (MM)	400 EUR	7.14 euro/mp	Spatiu comercial	56 mp.	Se inchiriaza cabinet medical echipat pt. stomatologie, intersectia str. Petru Rares cu Matei Basarab, cu acces din strada.Compartimentare: sala de asteptare, birou, grup sanitar pacienti, grup sanitar personal, sala de tratament.Dispune de geamuri termopan, microcentrala, gresie, faianta, parchet.Se inchiriaza pe termen lung.Pret: 400 euro/luna.Pt. mai multe informatii la tel. 747648052 , 766316397 , 00393203163501.Nu raspund la mesaje!	Proprietar	40747648052
Baia Mare (MM)	400 EUR	10 euro/mp	Spatiu comercial	40 mp.	Inchiriez spatiu comercial 44 mp, situat pe strada Scolii, in Baia Mare . Relatii la telefon 752824073	Proprietar	40752824073
Baia Mare (MM)	565,21 EUR	12.56 euro/mp	Spatiu comercial	45 mp.	Spatiu comercial de inchiriat in zona ultracentrala si trafic pietonal in Baia Mare, b-dul Bucuresti.	Agentie	0040(758)910453

2.5.3 Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți similare se manifestă, din partea persoanelor fizice sau juridice cu venituri peste medie. Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii chiriași sau cumpărători, de cât de important este ca să se asigure un acces facil locatarilor (clienților) și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

Din analiza datelor furnizate de agentile imobiliare, a rezultat ca cererea pentru constructii cu destinatie comerciala, in zonele analizate, este inca destul redusa in sa se apreciaza ca este la nivelul ofertei. De asemenea se inregistraza aceiasi tendinta a cererii si pe segmentul inchirieri.

Reducerea cererii pentru produsele imobiliare traditionale a condus si la scaderea preturilor de vanzare si de inchiriere pentru un mp de suprafata utila.

2.5.4 Echilibrul pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, deoarece, datorita caracterului dinamic al economiei, piata imobiliara raspunde la stimuli pe termen mai lung.

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Concluzii:

- Echilibru precar;
- Exista un dezechilibru in favoarea ofertei;
- Preturile proprietatilor ar putea sa mai scada avand in vedere perioada mare de stagnare a ofertelor pe site-urile de specialitate.

Evaluarea proprietatii analizate se va face in conditiile de plata integrala cash, deoarece este modalitatea de plata predominanta.

CAP. 3. ANALIZA DATELOR, EVALUARE SI CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU), este un concept de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, CMBU este definita ca: "Utilizarea cea mai probabila a unei proprietati, posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii".

Avand in vedere faptul ca nu se cunoaste exact delimitarea si forma terenului cota indiviza ca parte componenta a imobilului evaluat, teren ce este parte indiviza a unui lot intreg aflat in coproprietate, analiza CMBU va fi facuta pentru suprafata totala de teren aferenta cladirii policlinicii in care este situat obiectivul iar rezultatele se considera a fi corecte si pentru cotele parti indivize aferente.

Terenul analizat este situat in Municipiul Baia Mare, Strada Hortensiei nr. 5 A și str. Firiza nr. 74, este teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in prezent ocupat cu constructii dar care este considerat liber in analiza CMBU.

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber

In conformitate cu PUG al Municipiului Baia Mare, in vigoare la data evaluarii, zona in care este amplasat obiectivul este zona mixta, cu functiuni mixte, functiuni rezidentiale unifamiliale si colective dar si functiuni comerciale, de servicii, birouri etc.,

Deoarece alte utilizari nu sunt permise rezulta ca utilizarile maxim posibile sunt **utilizarea comerciala (pentru comert, servicii si birouri) si utilizarea rezidentiala.**

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

Acest test analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale, afecteaza utilitatea pe care o poate avea un lot de teren.

Utilizarile maxim posibile din punct de vedere legal, coroborata cu caracteristicile tehnice ale amplasamentului, conduc la concluzia ca este posibil fizic ca terenul sa fie dezvoltat **comercial, cu cladiri si constructii specifice activitatilor comerciale, pentru servicii, birouri sau rezidential.**

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

Atata timp cat o utilizare potentiala are valoare pozitiva in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Din analiza pietei (oferta, cererea, capacitatea de absorbtie si analiza veniturilor si cheltuielilor), rezulta ca o dezvoltare **comerciala** poate fi o solutie mai fezabila decat una rezidentiala.

Motivatii:

-utilizarea rezidentiala nu exploateaza intotdeauna la maximum parametrii urbanistici impusi prin PUG, in cele mai multe cazuri din motive de confort al locatarilor (fiind necesare zone cu spatii verzi, locuri de joaca pt. copii, etc.);

-randamentele exploatarei comerciale sunt intotdeauna mai mari decat a celei rezidentiale, datorita chiriilor de piata mult mai mari dar si preturilor mai mari pe mp.

Avand in vedere caracterul zonei si caracteristicile terenului analizat, opinam ca **CMBU** pentru acest teren este **utilizarea comerciala, pentru servicii sau pentru birouri**, foarte apropiata de cea actuala.

3.2 Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate ca fiind construite

Se considera a fi aceeasi ca si pentru terenurile considerate libere.

3.3 Evaluarea proprietatii

In activitatea de estimare a valorii de piata a unei proprietati imobiliare, standardele de evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, si anume: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin costuri.

Proprietatea imobiliara care face obiectul evaluarii in lucrarea de fata va fi supusa prin abordarea prin venit și prin costuri.

Abordarea evaluarii proprietatii prin piata, nu a putut fi utilizata datorita specificului acesteia (proprietate comerciala cu destinatie pentru servicii medicale), pentru care segmentul de piata are caracter de nisa iar informatiile din piata sunt putine, nerelevante, dispersate si nu pot sa se constituie in comparabile adecvate.

In cadrul abordarilor mentionate au fost parcurse urmatoarele etape:

- Documentarea, culegerea informatiilor si analiza acestora;
- Inspectia in teren;
- Stabilirea limitelor si a ipotezelor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Reconcilierea valorilor.

La elaborarea raportului s-a tinut cont de Standardele de Evaluare ANEVAR (editia 2018), precum si de recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

3.3.1 Abordarea prin venit – Clădire Stomatologie nr. 2 str. Hortensiei nr. 5A

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii, prin aplicarea metodelor de analiza a capacitatii proprietatii subiect de a genera venituri si de transformare a acestor venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.

Abordarea ia in considerare venitul pe care o proprietate il va genera pe durata ei de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de capitalizare.

Abordarea prin venit va conduce la o valoare a dreptului total de proprietate (drept de proprietate pentru constructie si drept de proprietate pentru teren cota indiviza).

Metodele inscrite in abordarea prin venit, sunt:

-fluxul de numerar actualizat (pentru active generatoare de fluxuri de numerar variabile in timp, anuitati variabile);

-capitalizarea venitului (pentru proprietati inchiriabile, generatoare de anuitati constante);

Pentru proprietatea ce face obiectul evaluării prin această abordare se va utiliza **metoda capitalizării veniturilor**.

Se adoptă această metodă deoarece proprietatea generează în prezent venituri anuale constante echivalente unei chirii, are potențial de a genera același tip de venituri și în viitor, la o chirie ce se consideră a fi o chirie de piață. Veniturile astfel obținute pot fi considerate anuități constante.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului brut potențial (VBP), a ratei de neocupare și neincasare a chiriei și a venitului brut efectiv (VBE)
2. Estimarea cheltuielilor de exploatare și a venitului net efectiv (VNE)
3. Estimarea ratei de capitalizare totale (R_o)
4. Convertirea VNE în valoare prin intermediul R_o cu formula: $V_{cap} = VNE / R_o$

1. Venitul brut potențial (VBP) va fi estimat ca și venit obținabil din închirierea proprietății la nivelul chiriei din piață, fără a deduce din acesta cheltuielile cu întreținerea curentă și utilități, cheltuieli care revin chiriasului.

Estimarea chiriei lunare adecvate s-a făcut în baza ofertelor de închiriere active din piață, cu ajutorul grilei relative de comparație.

Evaluatorul a realizat o analiză a chirilor de piață pentru spații cu caracteristici apropiate și cu destinații similare sau apropiate, pentru Municipiul Baia Mare. Chiriile sunt provenite dintre ofertele active on-line. Analiza s-a făcut pentru un număr total de 35 oferte active identificate din care au fost selectate 5 oferte:



Oferta 1:

<https://homezz.ro/inchiriez-spatiu-comercial-str-progresului-1256568.html>

Inchiriez spatiu comercial str. Progresului

710 EUR

2005coffe Break

0744807559

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

Dau in chirie spatiu de 90 mp cu acces direct la strada principala si cu terasa teren privat in suprafata de 24 mp , ideal birou ,cabinet ,magazin , frizerie sau alte activitati comerciale inclusive activitati de alimentatie publica . Spatiu este situat pe strada Progresului , Baia Mare . Tel 0744807559
Intentiile /termen serioase se pot discuta.

ID #3593925

Progresului

710 €

ACTIVITATE

Netto

Proprietar

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (2)

Page (0)

Promovare (0)

Taxiuri (0)

Calendar (0)



Oferta 2:

<https://www.olx.ro/oferta/dau-in-chirie-spatiu-comercial-str-george-cosbuc-IDb8NWz.html>

Dau in chirie spatiu comercial str. George Cosbuc
Baia Mare, Județ Maramureș · Adăugat La 21.47, 8 noiembrie 2018, Numar anunt: 144628245


300 €

Ofertă de: **Proprietar** · Vânzare/Trădărire · **Închiriere**

Suprafața utilă: **46 m²**

Telefon: **Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8!**

Închiriere spațiu comercial ultracentral pe strada George Cosbuc suprafața 46 mp. potrivit pentru cabinet medical, birou, etc. ocupabil imediat. pret chirie 300 euro+plata utilitatilor



Ultracentral, Baia Mare (...)
REZOLUȚIE NR. 1 / 2018

300 €
Pret actual

Descriere
Închiriere spațiu comercial ultracentral pe strada George Cosbuc suprafața 46 mp. potrivit pentru cabinet medical, birou, etc. ocupabil imediat. pret chirie 300 euro+plata utilitatilor

Localizare
Ultracentral, Baia Mare (MM)

Data publicării
Tranzacție: **Închiriere**
Tip proprietate: **Spațiu comercial**
Suprafață: **46 m²**

Surse
<https://www.olx.ro/oferta/dau-in-chirie-spatiu-comercial-str-george-cosbuc-IDb8NWz.html>

ACTIVITATE

Interacțiuni	Ultimele date	Zile în urmă	Zile în urmă

→ Nici o activitate

Contacte (1)

Proprietar
+40 733 250 404

Adaugă la contacte
Tuote anunțurile (0)

Figuri (0)

Prevederi (0)

Tacturi (0)

Calendar (0)



Oferta 3:

<https://www.olx.ro/oferta/cabinet-medical-de-inchiriat-in-zona-bd-traian-IDbG4ja.html#5423fc7928>

Cabinet medical de inchiriat în zona Bd. Traian
Baia Mare, județ Maramureș Adăugat la 13:57, 1 ianuarie 2019, Numar anunt: 172566036

400 €

Contact prin Storia.ro
0773 300 692

Sala Mare, județ Maramureș
Vezi pe harta

Diana P.
Pe site din oct 2018

Anunțurile utilizatorului

Ofertă de: **Agentie** Suprafața utilă: **50 m²**

Telexton: **Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note4!**

Nr. Inreg: 2312
Lux Imobiliare inchiriază cabinet medical echipat pentru stomatologie.
Compartimente: sala de asteptare, birou, grup sanitar pacienti, grup sanitar personal, sala de tratament.
Dăpune de granit/termoapan, microcentrală, gresie, faianta, parchet.
Se inchiriază pe termen lung.
Preț: 400 euro/luna
Informații la telefon: (folosești formularul de contact)

Oferta 4:

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDbB8Mt.html>

Inchiriez spatiu comercial
Baia Mare, județ Maramureș Adăugat la 15:24, 5 noiembrie 2018, Numar anunt: 171391589

500 €

Ofertă de: **Proprietar** Vânzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafața utilă: **65 m²**

Telexton: **#Livemas la job. Trimite-ne CV-ul!**

Inchiriez spatiu comercial situat in zona centrala: str George Coșbuc, Intersectie cu hulevarul Unirii. Disponibil de la 1 Noiembrie.

Tel:
742131282
749155800



Baia Mare (MM)
TEJAN PERETA | 0511098

800 €
Preț solicitat

Descriere
Inchiriez spatiu comercial situat in zona centrala, str. george coastuc intersectie cu bulevardul unirii, disponibil de la 7 noiembrie. tel: 742 - anata telefon - 748 - anata telefon -

Localizare
Baia Mare (MM)

Date proprietate
Tranzactie: **inchiriere**
Tip proprietate: **spatiu comercial**
S. utila: **65 m²**

Baza
<https://www.sfs.ro/oferta/inchiriere-spatiu...>

ACTIVITATE

0	0	0	75
Interacțiuni	Prima dată	Zile inactive	Zile recente

Notă
Click aici pentru a vizualiza oferta

Contacte (1)
Proprietar
+40 742 101 282

Adaugă la contacte
Toate anunțurile (3)

Figuri (0)

Profiluri (0)

Texturi (0)

Calendar (0)

Oferta 5:

<https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-cabinet-medical-ID9t0pL.html#ed2d48b8a2>

400 €

Trimite mesaj
0747 648 052

Baia Mare, Jaleț Maramureș
Vezi pe hartă

Ioana
Pe site din aug 2017

De inchiriat cabinet medical
Baia Mare, Jaleț Maramureș · Adăugat la 22.01, 3 luni în urmă, Număr anunț: 139900130

De inchiriat **Identitate**

Prezintă anunțul **Actualizează anunțul**

Ofertă de **Proprietar** **Vânzare/Inchiriere** **Inchiriere**

Suprafața utilă **56 m²**

Se inchiriază cabinet medical echipat pt. stomacologie, intersectia str. Petru Florescu cu Mălai Basarab, cu acces din strada.
Compartimentare: sala de asteptare, birou, grup sanitar pacient, grup sanitar personal, sala de tratament,
Dispună de geamuri termopan, microcentrală, gresie, faiență, parchet.
Se inchiriază pe termen lung.
Preț: 400 euro/luna

Pt. mai multe informații la tel. 747648052 . 766316397 . 00393203163501.

Nu răspund la mesaje!



Chiria bruta lunara obtenabila pentru spatiile de evaluat, rezultata din grila comparatiilor relative, este cuprinsa in intervalul 5.2÷6.4 EURO/mp Au . Pentru calculul VBP a fost aleasa valoarea de **5 EURO/mp Au** (valoarea comparabilei cu cea mai mica ajustare negativa, comparabila care are caracteristicile mult mai apropiate de cele ale proprietatii subiect decat comparabila cu cea mai mare ajustare pozitiva), valoare pe care evaluatorul o considera adecvata caracteristicilor spatiului evaluat.

Aria utila inchiriabila la care se raporteaza chiria este de 1 mp.

Venitul brut potential lunar rezultat este de:

$$\text{VBP} = 5 \text{ EURO/mp} \times 1 \text{ mp} = 5 \text{ EURO}$$

ce corespunde unui venit brut potential anual de:

$$\text{VBP} = 60/\text{mp EURO}$$

Rata de neocupare si neincasare a chiriei a fost estimata prin analiza pietei, in principiu folosind raportul dintre durata de publicitate a ofertei de inchiriere pe piata si durata medie a unui contract de inchiriere. Din analiza efectuata, a rezultat ca gradul de ocupare al acestora cu chiriasi in ultimii ani a fost cuprins intre 90% si 100%. Pentru lucrarea de fata se va considera adecvat un grad de ocupare de **90%**.

Venitul brut efectiv, VBE, este venitul rezultat din VBP dupa amendarea lui cu pierderea din neocupare si neincasare.

2. Cheltuielile de exploatare ce privesc pe proprietar luate in considerare, au fost reprezentate doar de cele fixe, si anume cele legate de impozite si asigurari:

-s-a considerat un impozit anual aferent cladirii de 1,3% din valoarea contabila 612.490 lei aferenta anului 2017 conform evidentei proprietarului imobilului (conform Codului Fiscal),

- -s-a considerat o polita de asigurare completa a cladirii (spatiului) pe valoarea contabila, cu o prima anuala in cuantum de 0,40%, prima aleasa din piata asigurarilor, pentru cladiri cu vechimea obiectivului (cca. 32 ani).

Venitul net din exploatare anual este VBE din care s-au sczut toate cheltuielile de exploatare.

3. Rata de capitalizare (yield) „Ro”, reprezinta relatia rezultata din raportul dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile

Nu exista studii de piata personalizate pe spatii comerciale cu destinatie medicala. De aceea, pentru proprietatea ce face obiectul evaluarii, rata de capitalizare Ro, a fost extrasa din piata imobiliara specifica. S-au folosit doar comparabile expuse pe canalele de publicitate imobiliara atat la inchiriere cat si la vanzare, pentru a se evita corectii suplimentare. Rata de capitalizare estimata variaza intre 8 % si 11.2 % si depinde in mod evident de localizare geografica, amplasare, suprafata utila, etc. Rata ce capitalizare aleasa (**11 %**) este cea corespunzatoare comparabilei cu amplasarea si caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect (comparabila “C”).

4. Evaluarea este prezentata in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Specificatie	Explicatii	Valori
1.	Venit brut potential anual [EUR]	Chirie unitara lunara x A _u x12 luni	60
2.	Pierdere din neocupare [EUR]	-10%	6
3.	Venit brut efectiv [EUR]		54
4.	Cheltuieli de exploatare anuale [EUR]:		6.57
	-impozit cladiri si constructii	1,3%	5

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Nr. crt.	Specificatie	Explicatii	Valori
	-asigurare	0,40%	1.57
5.	Venit net efectiv anual [EUR]:		47.43
6.	Rata de capitalizare adecvata [%]	Ro	11%
9.	Curs valutar [lei/EUR]		4,66
11.	Valoarea unitara echivalenta [EURO/mp Au]		430

Aceste valori nu contin TVA, deoarece atat ofertele folosite la analiza chiriilor si ratei de capitalizare, cat si cheltuielile fixe luate in calcul, nu contin aceasta taxa.

In situatia spatiilor care necesita investitii pentru a fi aduse la un nivel de finisaje echivalente cu cele ragasite in piata ca reprezentand oferte de inchiriere s-a estimat un cost pe mp reprezentand cheltuieli imediate necesare dupa cumparare ,rezultand un cost pe mp de 87 euro reprezentand (finisaje- zugravit simplu,montat gresie, inlocuit instalatie de incalzire- convector, inlocuit instalatie electrica ,inlouiit usa intrare)

Tipul	Tipul de constructie	Denumire	Anul P&F	Grupul de Clasificare Anual	Starea Fizica	Valoarea Costului pe m ²	Valoarea Coeficientului de Pondrare	Suprafata constructiilor (mp)	Costul nou de constructie (EUR)	Costul nou de constructie (EUR)	Costul (costul fizic) (%)	Deprecierea functionala (%)	Deprecierea externa (%)	Costul net constructiilor (EUR)	Costul net constructiilor (EUR)	Costul de reabilitare (%)	Costul total (costul reabilitare + costul net)
1		instalatie electrica brau	2010	111	FB	0	0	1	142	30	0	0	0	142	30	100,00	0
2		gac incalzire - convector	2010	111	FB	0	0	1	07	21	0	0	0	07	21	100,00	0
3		Zugravnala	2010	111	FB	0	0	1	70	17	0	0	0	70	17	100,00	0
4		gresie	2010	111	FB	0	0	1	01	10	0	0	0	01	10	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII						4	407	87				407	87		0
Altele		- Valoarea din tabel nu contin TVA.															
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciatile.															



Estimarea ratei de capitalizare:

Date	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabilele D	Comparabila E
	Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Ofertele 4	Oferta 5
Descriere	La vanzare si la inchiriere: Spatii comerciale in in bloc P+4, cu utilizari potentiale multiple, str. Zona central mp Au 30 mp la inchiriere, chirie estimate in piata 8 E/mp, valoare oferta vanzare 30000 EUR	La vanzare si la inchiriere: Spatii comerciale in in bloc P+4, cu utilizari potentiale multiple, str. Zona centrala mp Au 120 mp la inchiriere, chirie estimate in piata 8 E/mp, valoare oferta vanzare 125000 EUR	La vanzare si la inchiriere: Spatii comerciale in in bloc P+4, cu utilizari potentiale multiple, str. Zona clinicii somesan mp Au 30 mp la inchiriere, chirie estimate in piata 8 E/mp, valoare oferta vanzare 22500 EUR	La vanzare si la inchiriere: Spatii comerciale in bloc P+4, cu utilizari potentiale multiple, str. Zona Independentei mp Au 85 mp la inchiriere, chirie estimate in piata 8 E/mp, valoare oferta vanzare 68800 EUR	La vanzare si la inchiriere: Spatii comerciale in in bloc P+4, cu utilizari potentiale multiple, str. Babes mp Au 72 mp la inchiriere, chirie estimate in piata 8 E/mp, valoare oferta vanzare 54000 EUR
Stare/utilitati	Starea tehnica a finisajelor este similar buna la proprietate, toate utilitatile, dotari asemanatoare	Starea tehnica a finisajelor este similar buna la proprietate, toate utilitatile, dotari asemanatoare	Starea tehnica a finisajelor este similar buna la proprietate, toate utilitatile, dotari asemanatoare	Starea tehnica a finisajelor este similar buna la proprietate, toate utilitatile, dotari asemanatoare	Starea tehnica a finisajelor este similar buna la proprietate, toate utilitatile, dotari asemanatoare
Chirie [EUR/ luna]	8.00	8	8.00	8.00	8.00
Venit brut din chirii [EUR/an]	2880	11520	2880	8160	6912
Corectie pentru comisioane si marje negocieri [%]	-20	-20	-20	-20	-20.00
Corectie pentru grad de neocupare [%]	-10	-10	-10	-10	-10.00
Venit brut efectiv (VBE) [EUR/mp Au]	2073.6	8294.4	2073.6	5875.2	4976.64
Cheltuieli fixe anuale (taxe, impozite, asigurari), estimat din piata, cca. 1.3% din cost CIB (1 E/mp Au) [EUR]	30	120.00	30	85	72

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Sa
 evaluator autoziat EPI,EBM Membr
 Maramureș, Baia Mare , Str. Georg
 Tel: 0745022801
 60/96

Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

Date	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabilele D	Comparabila E
	Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Ofertele 4	Oferta 5
Alte cheltuieli (1.0% din VBE)[EUR/mp Au]	20.73	82.94	20.73	58.75	49.76
Total cheltuieli [EUR]	50.73	202.94	50.03	143.75	121.76
Venit net din exploatare (VNE) [EUR/an]	2022.87	8091.45	2022.87	5731.45	4854.88
Valoarea ofertei de vanzare [EUR]	30000.00	125000.00	22500	68800	54000.00
Corectie pentru marje negocieri si comisioane [%]	-20	-20.00	-20.00	-20.00	-20.00
Corectie pentru starea tehnica actuala a finisajelor si pentru alte dotari [%]	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Valoarea de piata [EUR/mp Au]	24000	100000.00	18000	55040	43200
Rata de capitalizare [%]	8.4	8	11.2	10.40	11.2
Rata de capitalizare aleasa [%]					

Nota: S-a selectat comparabila C- cu o rata de capitalizare de 11.2 fiind comparabila cea mai apropiata de subiect fiind rotunjita la 11 %

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

ec. Marius Mihael Sa
 evaluator autoziat EPI,EBM Membr
 Maramureș, Baia Mare , Str. Georg
 Tel: 0745022801
 61/96

Comparabile estimare rata de capitalizare:

The screenshot shows a real estate listing for a dental clinic in Baia Mare. The listing includes the following details:

- Price:** 30,000 €
- Area:** 30 m²
- Rooms:** 2
- Location:** Baia Mare (MM)
- Description:** Magazin ultracentral (28 m. p. cu posibilitate de extindere) magazinul este dotat cu toate utilitatile, poate fi folosit ca locuinta, birou, cabinet medical, salon de masaj, etc.
- Localizare:** HAICA
- Data proprietate:** Vanzare
- Tip proprietate:** Spatiu comercial
- Numar camere:** 2
- Suprafata:** 30 m²
- An c-tic:** 1985

<https://www.olx.ro/oferta/cabinet-stomatologic-de-vanzare-zona-centrala-125-000e-IDbEXsm.html#3e226d97c8>

The screenshot shows a real estate listing for a dental clinic in Baia Mare. The listing includes the following details:

- Price:** 125 000 €
- Area:** 120 m²
- Description:** Cabinet stomatologic de VANZARE, zona Centrala - 125.000E
- Location:** Baia Mare, judet Maramures
- Contact:** Contact prin Storia.ro, 0748 357 808
- Agent:** Mihaela S.
- Image:** A photograph of the dental clinic interior, showing a dental chair and various equipment.



Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

Apartament transformat în cabinet stomatologic, cu extindere la bloc, intrare separată (de la strada/ traseu), zona centrală în Baia Mare, destinat în prezent unui cabinet stomatologic, suprafața aproximativ 120 mp, et P.

Actualmente funcționează 2 cabinete stomatologice.

Compartimentare: 1 sală de așteptare, 2 cabinete dentare, 2 birouri, 1 camera sterilizare, 1 camera radiografie, 3 toa, 2 holuri.

Îmbunătățiri: microcentrală, geamuri termopan, instalații electrice și sanitare, gresie, faianță, parchet, instalație exterioară, 1 loc de parcare.

Spatiul se vinde, cu sau fara aparatura de specialitate:

Spatiu cu aparatura (parțial) - 150.000€

Spatiu gol - 125.000€

Beneficii oferite de zona:

-Supermarket' uit,

-stații de autobuz,

-școli și grădinițe în apropiere,

-bimbur, clinici, spital, etc.

Spatiul/ Apartamentul se vinde, PREȚ: 125.000€(cu apă) / 150.000€(cu aparatura)

Tel: Poștesți formularul de contact (Mihael), Nr. înreg: 3120

Anunțul Cabinet stomatologic, str. VÂNZARE, zona Centrală - 125.000€ este adăugat de pe Scanta.ro.

ID #4158875

Baia Mare (MM)
47% DLE PERIODA / 12/01/2018

22.500 €
Preț neto

ACTIVITATE

0	—	—	478
Interacțiuni	Ultima dată	Zile inactive	Zile rezolvate

Notă

Clasa de spațiu comercial - mediu

Descriere

vand spatiu comercial 30 mp util, in zona clinici somesan, avand 2 incaperi spatioase, baie cu cabina dus si o debara, incalzire centrala in cupru izolat, instalat protalel pentru birou, salon infumusetari, cabinet stomatologic, etc. tel. 0730940016

Localizare

Baia Mare (MM)
CLINICA SOMESAN

Data proprietate:

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Spatiu comercial
Suprafata:	30 m ²

Contacte (1)

Proprietar
+40 730 940 016

Adaugă la contacte
Toate alăturările (0)

Figuri (0)

Procese (0)

Taskuri (0)

Calendar (0)

<https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-birou-sau-cabinet-medical-independentei-nr-6-IDbUAH8.html#3e226d97c8>

68 800 €

Trmite mesaj

0742 938 672

Baia Mare, judet Maramures
Vezi pe harta

NELU POP KAPETZ
*Că Trebuie rapit
Nu are din noi 2018

Anunțările utilizatorului

Vând spațiu birou sau cabinet medical Independenței nr 6

Baia Mare, judet Maramures Adăugat de pe telefon La 08:54, 1 Ianuarie 2019.
Numar anunt: 176027122

Promitește anuntul Actualizează anuntul

Oferit de: **Proprietar** Vanzare/licitație: **Vanzare**

Suprafata utila: **85 m²**

Apartment cu extindere Baia Mare bobul Independenței nr 6 are trei camere intrări separate extindere cu uși din exterior terasapan două bai .Este lângă Facultatea de litere .

**IA-ȚI MAȘIN
ACUM**

**PLĂTEȘTE
PE URMĂ**

ID #4000872

Babes Victor
998 232 PE.PUTA | 14/01/2018

54.000 €
Preț actual **GRAFIC**

Descriere
sediu birou cabinet salon coofor suprafata construita 90mp , utila 72mp , pe doua nivele

Localizare **HARTA**

Babes Victor
Baia Mare (MM)

Data proprietatei

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Spatiu comercial
Nr.camere:	3
S.utila:	72 m ²
S.construita:	90 m ²

ACTIVITATE

0	0	0	5%
Interacțiuni	Ultimele date	23+ inactive	Cile viziteaza

→ Notă

Click aici pentru a vizualiza toate notele

Contacts (1)

Proprietar
+41 722 304 039

Adaugă la contacte
Toate anunțurile (0)

Figuri (0)

Promocare (0)

Tachuri (0)

Calendar (0)



Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

Alocarea valorii estimata prin venituri pentru cladirea din str. Hortensiei nr. 5A:

Etaj	Spatiu medical	Titularul spatiului	CABINET mp	COTE COMUNE mp	cota spatiu comun hol mp	Cote comune total	euro/mp	euro/mp	val de piata cabinet + casa scarii	val de piata spatiu comun	suprafata totala al spatiului	Val de piata totala fara TVA inclusiv teren	Val de piata euro/mp	investitii (DV/Vef) cf acord 5927/06. 11.2008 si 4403/157 1/25.10.2004 euro	Val de piata euro fara TVA	Val de piata lei fara TVA
parter	1	Dr. Marchiș Cristina Aurelia	41,4	8,02	6,386	14,40	430	345	20.547,98	2.765,52	55,80	23.310	418	283	23.027	107.587
parter	2	Dr. Demian Roxana Maria	41,6	8,02	6,386	14,40	430	345	20.633,98	2.765,52	56,00	23.400	418	248	23.152	108.171
Etaj 1	3	Nagy Ivan	21,23	12,88	5,56	18,45	430	345	11.521,31	4.444,89	39,68	15.970	402	124	15.846	74.036
Etaj 1	4	Czap Maria	20,98	12,88	5,56	18,44	430	345	11.412,20	4.444,98	39,42	15.860	402	248	15.612	72.942
Etaj 1	5	Pustai Cătălin	21,01	12,88	5,56	18,44	430	345	11.425,10	4.443,60	39,45	15.870	402		15.870	74.148
Etaj 1	6	Tătaru Claudiu	20,98	12,88	5,56	18,44	430	345	11.412,20	4.443,60	39,42	15.860	402		15.860	74.101
Etaj 2	7	Dr. Petruț Florica	41,19	8,12	9,01	17,13	345	345	17.319,00	2.802,78	58,32	20.120	345	248	19.872	92.846
Etaj 2	8	Boitor Marta	20,91	14,52	4,5	19,02	430	345	10.926,30	5.008,37	39,93	15.930	399	145	15.785	73.751
Etaj 2	9	Dr. Biț Rodica	20,62	4,07	4,5	8,57	430	345	10.801,60	1.403,12	29,19	12.200	418	250	11.950	55.833
Etaj 2	10	Dr. Cuceu Maria Veturia	20,52	4,07	4,5	8,57	430	345	10.758,60	1.403,12	29,09	12.160	418	305	11.855	55.389
Etaj 2	11	Dr. Marchiș Dacian Ovidiu	41,97	8,12	9,01	17,13	430	345	21.921,40	2.802,78	59,10	24.720	418	248	24.472	114.338
Etaj 2	12	Marian Mihai	20,75	14,52	4,5	19,02	430	345	10.857,50	5.008,37	39,77	15.870	399	124	15.746	73.568
parter	13	Licitație	43,19	8,02	6,386	14,40	345	430	17.103,72	2.745,98	57,59	19.850	345		19.850	92.743
parter	14	Licitație	41,93	8,02	6,386	14,40	345	430	16.669,02	2.745,98	56,33	19.420	345		19.420	90.734
parter	15	Licitație	41,15	8,02	6,386	14,40	345	430	16.399,92	3.446,88	55,55	19.850	357		19.850	92.743
Etaj 1	16	Licitație	20,66	12,88	5,563	18,45	430	345	2.392,09	11.572,85	39,11	13.960	357		13.960	65.224
Etaj 1	17	Licitație	21,03	12,89	5,563	18,45	430	345	2.392,09	11.700,68	39,48	14.090	357		14.090	65.831
Etaj 1	18	Licitație	20,64	12,89	5,563	18,45	430	345	2.392,09	11.566,13	39,09	13.960	357		13.960	65.224
Etaj 1	19	Licitație	21,45	12,89	5,563	18,45	430	345	2.392,09	11.845,58	39,90	14.240	357		14.240	66.532
Etaj 2	20	Licitație	42,16	8,12	9,01	17,13	430	345	3.874,30	17.347,98	59,29	21.220	358		21.220	99.144
Etaj 3	21	Licitație	316,73			316,73		345		109.271,85	316,73	109.270	345		109.270	510.531
Etaj 4	22	Licitație	316,73			316,73		345		109.271,85	316,73	109.270	345		109.270	510.531
		TOTAL										566.400		2223	564.177	2.635.948

Raportul este confidențial, având circuli exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Sa
 evaluator autoziat EPI,EBM Membr
 Maramureș, Baia Mare , Str. Georg
 Tel: 0745022801
 65/96

3.3.2. Evaluarea investițiilor efectuate de concesionari

Lucrarile de investitii aplicate spatiilor evaluate au fost descrise la cap. 2.2.

Proprietarul a transmis acorduri pentru efectuarea investițiilor solicitate de concesionar prin adrese succesive prezentate detaliat la cap. 2.2.

Investitiile descrise vor fi evaluate prin abordarea prin costuri. S-a tinut cont doar de deprecierea fizica, rezultata din analiza varsta/durata de viata. Deprecierea functionala si cea externa au fost considerate nule.

Costurile cu investitiile la spatiile comune au fost achitate de catre concesionari si au fost transmise evaluatorului impreuna cu documentele justificative

Documentele justificative ale lucrarilor de investitii retinute in vederea evaluarii conform celor prezentate la cap. 2.2 (copii ale contractelor, facturilor si documentelor care fac dovada platii - chitante, bonuri fiscale, ordine de plata), sunt prezentate in copie.

Rezultatele obtinute sunt:

Nr. crt.	Denumire investitii	Valoare aferenta investitiilor lei
1.	Lucrari de investitii la hidroizolatii conform acordului 4403/1571/25.10.2004	14.507,40 lei
2.	Lucrari de investitii efectuate la instalatii - acord 5927/06.11.2008	

Cabinet	Furnizor	Explicatii	Nr. facturii	Data	Valoare lei fara TVA	Curs EURO	Valoarea facturilor achitate in lei	Valoarea facturilor achitate in euro	DV cf P 135	Vef	deprecie re estimata DV/Vef	Valoare finala depreciata
Boitor Marta	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
	Praktiker Romania SRL	faianta	2112236	01.09.2009	527,91	4,2229	527,91	125,01	80	9	0,11	14,06
	Praktiker Romania SRL	gresie	2112235	01.09.2009	264,99	4,2229	264,99	62,75	80	9	0,11	7,06
	Total							1364,33	357,08			
Marchis Dacian	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	Total						1142,85	338,64				248
Demian Roxana	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	Total						1142,85	338,64				248
Marian Mihai	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

	Total						571,43	169,32				124
Marchis Cristina	SC Consult Tehno Land SRL	tamplarie pvc	990	29.03.2013	774,2	4,4154	774,2	175,34	80	5	0,06	10,96
	SC Sugar-M SRL	polistiren	428	13.11.2014	1112,31	4,4293	1112,31	251,13	60	4	0,07	16,74
	Il Barbul G. Gavril	usa metalica	6	30.01.2014	590	4,5085	590	130,86	80	4	0,05	6,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	Total							3619,36	895,97			
Petrut Florica	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	Total						1142,85	338,64				248
Maria Cuceu	Comimpex Tara	materiale instalatii	102540	12.05.2008	290,59	3,6775	290,59	79,02	35	10	0,29	22,58
	SC Rofix RO SRL	instalatii	2498365	12.05.2008	441,29	3,6775	441,29	120,00	35	10	0,29	34,28
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	Total						1874,73	537,65				305
Czap Maria	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	Total						1142,85	338,64				248
Bilt Rodica	BDM Grup Invest SRL	tamplarie pvc	1003979	15.02.2017	791,61	4,5071	791,61	175,64	80	1	0,01	2,20
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	Total						1934,46	514,28				250
Nagy Ivan	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
	Total						571,43	169,32				124

Aceste valori nu contin TVA sau alte taxe asociate.

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Sabadiș
 evaluator autoziat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
 Maramureș, Baia Mare , Str. George Coșbuc 25A/30
 Tel: 0745022801
 67/96



3.3.3 Abordarea prin costuri – Dispensar uman Firiza nr. 74

Evaluarea terenului

Pentru teren libere sau considerat liber, sunt recunoscute de catre standardele de evaluare 6 metode si tehnici de evaluare ale drepturilor de proprietate, toate incadrandu-se intr-una sau intr-o combinatie a celor trei tipuri de abordari.

Cele 6 metode si tehnici de evaluare sunt:

1. Comparatia directa;
2. Tehnica alternativa a extractiei;
3. Tehnica alternativa a alocarii;
4. Tehnica capitalizarii directe; tehnica reziduala;
5. Tehnica capitalizarii directe; capitalizarea rentei funciare;
6. Tehnica actualizarii; Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelarii si dezvoltarii.

In cazul obiectivului de fata, datorita specificului proprietatilor, a datelor de intrare avute la dispozitie si a scopului lucrarii, se va utiliza metoda comparatiilor directe (analiza pe perechi de date) pentru terenul aferent imobilului din Baia Mare str. Firiza nr. 74.

Celelalte 5 tehnici de evaluare nu pot fi utilizate sau nu sunt adecvate, din urmatoarele motive:

1. Tehnicile alternative ale extractiei, alocarii si capitalizarii directe prin tehnica reziduala presupun existenta unor date de piata suficiente si credibile pentru tranzactii cu proprietati construite, aflate in CMBU a proprietatii subiect construite, si mai putin pentru terenuri libere. De asemenea, trebuie mentionat ca aceste tehnici nu dau intotdeauna indicatii decisive privind valoarea si sunt utilizate ca si tehnici de verificare sau certificare a valorii rezultate prin alte metode. Caracteristicile proprietatilor subiect nu fac posibila folosirea acestor doua tehnici, in primul rand pentru ca piata nu ofera date de intrare suficiente despre tranzactii cu proprietati construite similare.
2. Tehnica actualizarii – analiza fluxului de numerar actualizat, analiza parcelarii si dezvoltarii, nu se utilizeaza deoarece CMBU este cea actuala, dezvoltarea rezidentiala nefiind fezabila, prin urmare este inutila parcelarea si imposibila dezvoltarea alternativa.
3. De asemenea, caracteristicile tehnice si amplasarea terenurilor analizate exclud utilizarea exclusiv in scopuri agricole, implicit fiind exclusa si utilizarea tehnicii capitalizarii rentei funciare.

Metodologia de calcul in metoda aleasa, se bazeaza pe ipoteza ca terenurile sunt considerate libere, neocupate si de asemenea in ipoteza ca proprietatea respectiva este libera de sarcini.

Metoda comparatiei directe

Metoda se bazeaza pe principiul economic al substitutiei. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii. Analiza preturilor sau a ofertelor de vanzare de terenuri similare libere este urmata de efectuarea unor corectii ale preturilor comparabilelor. Tehnica folosita in interiorul acestei metode este **tehnica analizei relative**.

In grila datelor de piata au fost preluate, sintetizate si utilizate toate informatiile culese pentru comparatie, care sa justifice ajustarile aduse (operate) asupra pretului de



vanzare (oferta) al fiecarei proprietati similar comparabile.

Din considerente ce tin de caracterul puțin activ al pietei proprietatilor imobiliare, comparabilele au fost selectate dintre ofertele la vanzare iar criteriul de comparatie pe baza caruia s-a facut analiza a fost **pret/mp**.

Criteriile de alegere a comparabilelor au fost:

- ofertele sa fie active si credibile
- sa aiba o utilizare potential asemanatoare cu a obiectivului;
- zona geografica cat mai apropiata de obiectiv;
- comparabilele sa aiba suprafete cat mai apropiate de cea a obiectivului (ofertele cu suprafete extreme nu s-au retinut ca si comparabile);
- sa contina informatii care sa serveasca analizei prin tehnica perechilor de date.

Proprietatile si caracteristicile principale ale terenului subiect, definite ca si criterii de comparatie, sunt:

Teren situat in Baia Mare	
Amplasare	Str. Firiza nr. 74.
Descriere sumara	Teren intravilan – curti constructii, situat in Baia Mare la periferie, teren cu o suprafata de 238 mp, cu forma regulata, cu vecinatati formate din cladiri comerciale (pensiuni) si rezidentiale.
Drept de proprietate transmis	Considerat deplin
Restrictii legale	Considerat fara
Conditii de finantare	Presupus cash
Conditii de vanzare	Obiective
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu sunt identificate
Conditii ale pietei; data evaluarii	Ianuarie 2019
Suprafata [mp]	238 mp
Acces la cai de transport	Acces pietonal si auto, prin drum public asfaltat.
Deschiderea la cai de transport, raportul laturilor	Deschidere la strada Principala, forma regulata.
Urbanism	Intravilan, parametri urbanistici specifici.
Zonare	Periferica
Utilitati	Utilitati: apa, energie electrica.



Caracteristicile principale ale comparabilelor utilizate sunt:

<https://www.olx.ro/oferta/pamant-de-vanzare-in-firiza-35-ari-pret-negociabil-IDbnSP0.html>

Pământ de vânzare în Firiza 35 ari preț negociabil

Baia Mare, județ Maramureș Adușag de pe telefon La 18:52, 9 Ianuarie 2019, Numar anunt: 168231978

800 €

Negociabil

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Pământ de vânzare în Firiza 35 ari preț negociabil. Utilități la intrare pe teren. Canalizare, apă, curent electric.

The screenshot shows a mobile application interface for an OLX advertisement. At the top, there is a search bar with the ID #4445541. Below it, the title of the ad is 'Firiza, Baia Mare (MM)'. The price is listed as 800 € and is marked as 'Negociabil'. The ad is categorized as 'Proprietar'. The description mentions 'Pământ de vânzare în Firiza 35 ari preț negociabil. Utilități la intrare pe teren. Canalizare, apă, curent electric.' The interface also shows a list of related items on the right side.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-firiza-IDbQERu.html>

Vand teren firiza

Baia Mare, județ Maramureș Adușag La 13:42, 9 Decembrie 2018, Numar anunt: 17088230

690 €

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

3700 m²

vand teren firiza la strada intravilan 690 euro / ari. raportat doar la telefon 752007123



Grila de piață a terenului:

Nr. crt.	Specificatie	Terenul subiect evaluat	Terenuri comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1.	Adresa	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza
2.	Descriere sumara	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica
3.	Valoarea ofertei [EUR/mp]		8	7	11
	Ajustare de negociere [%]		-10	-10	-10
4.	Pret de vanzare/ pret probabil de vanzare [EURO/mp]		7,20	6,30	9,90
Ajustari specifice tranzactionarii					
5.	Dreptul de proprietate transmis	Considerat deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Comparabilitate		similar	similar	similar
6.	Restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Comparabilitate		similar	similar	similar
7.	Conditii de finantare	Presupus cash	Cash	Cash	Cash
	Comparabilitate		similar	similar	similar
8.	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
	Comparabilitate		similar	similar	similar
9.	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Comparabilitate		similar	similar	similar
10.	Conditii ale pietei; data ofertei	ianuarie 2019	ianuarie 2019	ianuarie 2019	ianuarie 2019
	Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustari specifice proprietatii					
11.	Localizare	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza	Judetul Maramure, Baia Mare Cartier Firiza
	Comparabilitate		similara	similara	similara
12.	Marimea lotului; suprafata [mp]	238	3.500	3.700	3.000
	Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
13.	Regim juridic/indicatori urbanistici	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica	Intravilan, categ de folosinta: CC amplasare periferica
	Comparabilitate		similara	similara	similara

Raportul este confidențial, având circulație exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

Evaluarea constructiilor

Presupune estimarea costului curent al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de toate formele de depreciere (deteriorarea sau uzura fizica, deprecierea functionala si deprecierea externa), rezultand o valoare denumita costul de inlocuire net, CIN, care este echivalent cu o valoare de piata estimata.

Abordarea prin cost in cazul proprietatilor imobiliare, presupune de asemenea stabilirea valorilor separate ale terenului, cladirilor, constructiilor si constructiilor speciale, valoarea finala rezultand prin insumarea acestora. Se estimeaza o valoare curenta a terenului in ipoteza CMBU considerat liber, la care se va adauga costul actual (de inlocuire) al cladirilor, constructiilor si constructiilor speciale, diminuat cu deprecierea cumulata.

Evaluarea terenului a fost abordata la subcapitolul anterior. In continuare se va proceda la evaluarea cladirilor edificate pe teren si identificate la data inspectiei.

Valoarea cladirilor si constructiilor s-a stabilit prin **metoda costurilor segregate (costului de inlocuire sau de reconstructie segregat brut, amendat cu deprecierea segregata cumulata).**

1. Costul de inlocuire (de reconstructie) segregat brut :

Costul de inlocuire sau de reconstructie, dupa caz, pentru toate cladirile ce fac obiectul evaluarii (costul de inlocuire sau de reconstructie brut – CIB), va fi determinat functie de tipul cladirii sau al constructiei din Catalogul "Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale" –Vol I, autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval Bucuresti, 2009 corelat cu catalogul "Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale"- Vol II, autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval Bucuresti, 2010 si cu « Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale » - Vol III, autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval Bucuresti, 2014. De asemenea a fost folosita lucrarea « Metoda costurilor segregate », autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval Bucuresti, 2012.

Costul de inlocuire sau de reconstructie segregat brut s-a determinat dupa criteriul functionalitatii cladirii sau constructiei, pentru fiecare element constitutiv al acesteia.

Elementele luate in calcul au fost :

-Suprafetele luate in calcul, au fost definite si determinate de evaluator pe baza documentelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor efectuate cu ocazia inspectiei.

-Suprafetele luate in calcul pentru infrastructura si suprastructura a fost aceleasi cu suprafetele construite desfasurate corespunzatoare.

-Corectiile operate sunt cele stabilite in Cataloagele mentionate, corespunzatoare cladirii sau constructiei evaluate.

-Indicii (coeficientii) de actualizare sunt cei publicati de autori pentru perioada August 2018 – August 2019.

-Valorile sunt exprimate in moneda specificata (LEI sau EURO).

Algoritmul determinarii costurilor de inlocuire sau de reconstructie brute sunt:



Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

RAPORT DE EVALUARE nr. 326
Beneficiar raport: Dispensar Uman Firiza Destinatari:
Proprietate Evaluata: ,

Data evaluării: 10.01.2019 / Curs la data evaluării: 4,672 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Dispensar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Cantitate	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/EUR)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FOBFS	Fisaj obisnuit fara scara, pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pic pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatata la baie si bucatarie, fatate tencuite (tencuiri la atrop)	60	mpAd	S	90	776,92	69.922,80	100,00	69.923	0	1	35
2	ELNGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	35	mpAd	S	90	76,70	6.903,00	100,00	6.903	0	1	37
3	INCCONV	Incalzire cu convectoare	35	mpAd	S	90	96,81	8.712,90	100,00	8.713	0	1	37
4	LAVWC	Lavaz + WC (obisnuit)	25	area mbu	S	1	1.238,31	1.238,31	100,00	1.238	0	1	37
5	FCBSV3	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,40 m	100	Ac zona fara subsol	S	90	486,72	44.884,90	100,00	44.885	0	1	11
6	FTERASIT	Fataa cu terasit	50	mp fatada	S	90	183,71	16.533,90	100,00	16.534	0	1	36
7	INVAZBO	Involtura din abociment ondulat pe astereala, fixata pe speri de lemn de rasnoase	20	mp Ad	S	90	34,34	3.090,50	100,00	3.091	0	3	51
8	ZIDCARQ4PS	Structura cadru parter (cu scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stăpicioii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar	100	mpAd	S	90	661,17	59.505,30	100,00	59.505	0	1	20
9	ZIDCAR2M	Structura mansarda - Zidarie caramida 24 cm - include stăpicioii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei	100	mpAd mansarda	S	90	298,13	26.831,70	100,00	26.832	0	1	32
TOTAL FISA								237.623		237.623	0		

Note:

-Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recipit deviz analitic, Coef.chief indreiede din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluari si corectat cu coef.pt dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indiceilor de actualizare valabili la data evaluari

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadru, anexe gospodaresti, structuri MIT si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL

-Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kostplus.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821B1, nr.08952/2017)

RAPORT DE EVALUARE nr. 326
Beneficiar raport: Dispensar Uman Firiza Destinatari:
Proprietate Evaluata: ,

Data evaluării: 10.01.2019 / Curs la data evaluării: 4,672 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 2 - Lemnarie

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Cantitate	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/EUR)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGZID	Structura masaj cu pereti din zidarie caramida pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reactiona involtoarea, pardoseli din parchet tratat sau beton simplu, usi duigheresti, ferestre cu schisuri fixe	100	mp Ad	S	21	496,76	10.473,96	100,00	10.474	0	3	51
2	INVAZBO	Involtura din abociment ondulat pe astereala, fixata pe speri de lemn de rasnoase	20	mp Ad	S	21	34,34	721,14	100,00	721	0	3	51
TOTAL FISA								11.195		11.195	0		

Note:

-Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recipit deviz analitic, Coef.chief indreiede din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluari si corectat cu coef.pt dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indiceilor de actualizare valabili la data evaluari

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadru, anexe gospodaresti, structuri MIT si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL

-Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kostplus.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821B1, nr.08952/2017)

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intro parte cite Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Sabadiș
evaluator autoziant EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
Maramureș, Baia Mare , Str. George Coșbuc 25A/30
Tel: 0745022801
75/96



2. Deprecierea cumulata

Deprecierea cumulata se calculeaza de regula prin metoda deprecierei segregate, ca suma intre deprecierea fizica sau gradul de uzura real, neadecvarea functionala si deprecierea externa.

Deprecierea fizica sau gradul de uzura real se estimeaza de evaluator in functie de starea tehnica actuala a cladirii, de sistemul constructiv si cu respectarea "Ghidului cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I Constructii", indicativ P135/1999, elaborat de INCERC Bucuresti si aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 85/N/1999.

Deprecierea fizica recuperabila se estimeaza de regula in valori nete, ca fiind costul actual de refacere a acelor elemente cu uzura totala sau care lipsesc complet, identificate cu ocazia inspectiei (tencuieli, zugraveli la pereti si tavane, pardoseli neconforme cu catalogul, furnituri instalatii electrice, sanitare si de incalzire).

Deprecierea fizica nerecuperabila se stabileste ca raport procentual intre durata de viata consumata pe fiecare componenta in parte si duratele de viata normate uzuale (pentru infrastructura, structura si fatada, cf. Normativ P135 calcul ponderat sau conform HG 2139/30.11.2004, dupa caz) sau durata de viata ramasa pentru inlocuiri totale sau reparatii capitale (finisaje, instalatii, invelitori, etc.) pentru cladiri cu aceeasi destinatie, durata estimata de evaluator cu ocazia inspectiei. Formula de calcul utilizata este :

$$Df = \frac{V_{uef}}{V_{uef} + D_{vur}} \cdot 100$$

unde:

V_{uef} = varsta utila efectiva

D_{vur} = durata de viata utila ramasa, apreciata de evaluator;

FISA NR. 1 - Dispensar							Pondere	Calculul uzurii fizice				
Nr crt	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)		Varsta efectiva	Durata fizica de viata P 135	Valoarea uzurii fizice	Valoarea uzurii fizice	Costul net de inlocuire LEI
1	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)	mpAd	S	90	776,92	69.922,80	29%	53	80	66,25	46.324	23.599
2	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	S	90	76,70	6.903,00	3%	20	35	57,14286	3.945	2.958

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării



Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

3	Incalzire cu convectoriatoare	mpAd	S	90	96,81	8.712,90	4%	10	35	28,57143	2.489	6.224
4	Lavoar + WC (obisnuite)	ansamblu	S	1	1.238,31	1.238,31	1%	10	25	40	495	743
5	Fundatie beton simplu 0,60 x 1,40 m	Ac zona fara subsol	S	90	498,72	44.884,80	19%	53	100	53	23.789	21.096
6	Fatada cu terasit	mp fatada	S	90	183,71	16.533,90	7%	20	50	40	6.614	9.920
7	Invelitoare din azbociment ondulat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase	mp Ad	S	90	34,34	3.090,60	1%	10	20	50	1.545	1.545
8	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar	mpAd	S	90	661,17	59.505,30	25%	53	100	53	31.538	27.967
9	Structura mansarda - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei	mpAd mansarda	S	90	298,13	26.831,70	11%	53	100	53	14.221	12.611
TOTAL FISA LEI						237.623	100%					106.600

Euro 22.800

FISA NR. 2 - Lemnarie							Pondere	Calculul uzurii fizice				
Nr. crt.	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Canitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)		Varsta efectiva	Durata fizica de viata P 135	Valoarea uzurii fizice	Valoarea uzurii fizice	Costul net de inlocuire LEI
1	Structura magazie cu pereti din zidarie caramida pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe	mp Ad	S	21	498,76	10.473,96	94%	53	100	53,00	5.551	4.923
2	Invelitoare din azbociment ondulat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase	mp Ad	S	21	34,34	721,14	6%	15	20	75	541	180
TOTAL FISA						11.195	100%	3			0	5.100

Euro 1.090

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

ec. Marius Mihael Sabadiș
 evaluator autoziat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
 Maramureș, Baia Mare , Str. George Coșbuc 25A/30
 Tel: 0745022801
 77/96



Neadecvarea functionala reprezinta pierderea din valoarea sau din utilitatea initiala a unei proprietati din cauza ineficientelor sau inadecvarilor caracteristice proprietatii insasi, atunci cand este comparata cu o proprietate mai eficienta sau cu una mai putin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie (ex. cheltuieli de exploatare excesentare, supradimensionare, cost excesentar de capital).

Pentru proprietatile ce fac obiectul evaluarii, neadecvarea functionala a fost considerata 0%.

Deprecierea externa este definita ca pierderea din valoare sau utilitatea deplina a unei proprietati cauzata de factori externi acesteia. Estimarea este exprimata in procente si are la baza date statistice cu privire la piata specifica prezenta si de perspectiva.

Deprecierea externa a fost considerata 0%.

3. Valoarea cladirilor (costul de inlocuire net, CIN)

Se obtine prin amendarea costului de inlocuire brut cu deprecierea cumulata. Astfel:

Nr. crt.	Denumire cladire	Cost de inlocuire net, CIN, fara TVA [LEI]
1	Cladire Dispensar uman Firiza	106.600
2	Anexa Lemnarie	5.100
3	Teren	11.200
	Total LEI	122.900
	Total euro	26.300

Aceste valori nu contin TVA sau alte taxe asociate

Valoarea totala a proprietatii imobiliare, rezultata in urma abordarii prin cost, este definita ca fiind suma valorilor terenului si cladirilor.

3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Proprietatea imobiliara a fost supusa prin abordarea prin venit si prin abordarea prin cost (pentru lucrarile de investitii) și pentru proprietatea de pe strada Firiza nr. 74.

Abordarea evaluarii proprietatii prin piata, nu a putut fi utilizata datorita specificului acesteia (proprietate comerciala cu destinatie pentru servicii medicale), pentru care segmentul de piata are caracter de nisa iar informatiile din piata sunt putine, nerelevante, dispersate si nu pot sa se constituie in comparabile adecvate.

Valoarea rezultata din abordarea prin venit, care este si **valoarea de piata recomandata de evaluator** pentru Cladire Stomatologie nr. 2 din

Baia Mare, str. Hortensiei nr. 5A

$V_{PROPRIETATE} = 564.177 \text{ Euro}$ adica: **$V_{PROPRIETATE} = 2.635.948 \text{ Lei}$**
Acesta valoare nu contine TVA sau alte taxe asociate.

Valoarea rezultata din abordarea prin cost, care este si **valoarea de piata recomandata de evaluator** pentru Dispensar Uman Firiza din **Baia Mare, str. Firiza nr. 74**

$V_{PROPRIETATE} = 26.300$ Euro adica: **$V_{PROPRIETATE} = 122.900$ Lei**

Acesta valoare nu contine TVA sau alte taxe asociate.

Valoarea investitiilor la spatiile concesionate str. Hortensiei nr. 5A :

Lucrarile de investitii aplicate spatiilor evaluate au fost descrise la cap. 2.2.

Investitiile descrise vor fi evaluate prin abordarea prin costuri. S-a tinut cont doar de deprecierea fizica, rezultata din analiza varsta/durata de viata. Deprecierea functionala si cea externa au fost considerate nule.

Documentele justificative ale lucrarilor de investitii retinute in vederea evaluarii conform celor prezentate la cap. 2.2 (copii ale, facturilor si documentelor care fac dovada platii - chitante, bonuri fiscale, ordine de plata), sunt prezentate in copie in anexa la raport.

Algoritmurile de evaluare prin abordarea prin costuri ale acestor investitii, evaluare au fost efectuate in baza documentelor doveditoare ale concesionarului.

Rezultatele obtinute sunt:

Cabinet	Furnizor	Explicatii	Nr. facturii	Data	Valoare lei fara TVA	Curs EURO	Valoarea facturilor achitate in lei	Valoarea facturilor achitate in euro	DV cf P 135	Vef	deprecie re estimata DV/Vef	Valoare finala depreciata
Boitor Marta	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
	Praktiker Romania SRL	faianta	2112236	01.09.2009	527,91	4,2229	527,91	125,01	80	9	0,11	14,06
	Praktiker Romania SRL	gresie	2112235	01.09.2009	264,99	4,2229	264,99	62,75	80	9	0,11	7,06
	Total							1364,33	357,08			
Marchis Dacian	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	Total						1142,85	338,64				248
Demian Roxana	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate Datele, informatiile și conținutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	Total						1142,85	338,64				248
Marian Mihai	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
	Total						571,43	169,32				124
Marchis Cristina	SC Consult Tehno Land SRL	tamplarie pvc	990	29.03.2013	774,2	4,4154	774,2	175,34	80	5	0,06	10,96
	SC Sugar-M SRL	polistiren usa metalica	428	13.11.2014	1112,31	4,4293	1112,31	251,13	60	4	0,07	16,74
	Il Barbul G. Gavril		6	30.01.2014	590	4,5085	590	130,86	80	4	0,05	6,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
Total							3619,36	895,97				283
Petrut Florica	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	Total						1142,85	338,64				248
Maria Cuceu	Comimpex Tara	materiale instalatii	102540	12.05.2008	290,59	3,6775	290,59	79,02	35	10	0,29	22,58
	SC Rofix RO SRL	instalatii	2498365	12.05.2008	441,29	3,6775	441,29	120,00	35	10	0,29	34,28
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
Total							1874,73	537,65				305
Czap Maria	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
Total						1142,85	338,64				248	
Bilt Rodica	BDM Grup Invest SRL	tamplarie pvc	1003979	15.02.2017	791,61	4,5071	791,61	175,64	80	1	0,01	2,20
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	357,14	105,87	15	11	0,73	77,64
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	285,72	84,53	15	11	0,73	61,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	142,85	42,37	15	11	0,73	31,07
	Total						1934,46	514,28				250

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării

Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare

Nagy Ivan	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	5	20.09.2007	5000	3,3733	178,57	52,94	15	11	0,73	38,82
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	6	27.09.2007	4000	3,3803	142,86	42,26	15	11	0,73	30,99
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	1	03.10.2007	2000	3,3711	71,43	21,19	15	11	0,73	15,54
	SC Construct SRL	lucrari hidroizolatii	2	04.10.2007	5000	3,3735	178,57	52,93	15	11	0,73	38,82
	Total						571,43	169,32				124

Aceste valori nu contin TVA sau alte taxe asociate.

Justificarea valorilor recomandate :

- Abordarile alese sunt cele recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2018;
- Valoarea exprimata este o opinie a evaluatorului ;
- Valoarea exprimata a tinut cont numai de ipotezele, rationamentul si aprecierile prezentate in prezentul raport, care sunt conforme cu standardele nationale de evaluare (SEV si GME) in vigoare, cu standardele europene si internationale in domeniu ;
- Valoarea este o predictie.
- Abordarea prin venit este abordarea care, in opinia evaluatorului, ofera estimarea valorii de piata cea mai adecvata scopului lucrarii, in conditiile pietei actuale ;

Raportul de evaluare a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

evaluator autorizat membru titular ANEVAR
ec. Sabadiș Marius Mihael



Documentar foto



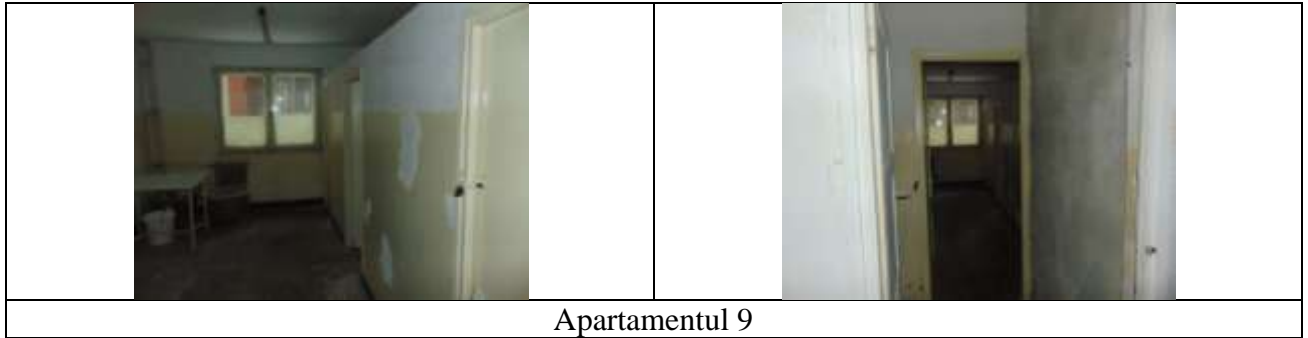
Apartamentul 1





Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.





Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.







Apartamentul 14



Apartamentul 15,16



Apartamentul 17

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.







Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

ec. Marius Mihael Sabadiș
evaluator autoziat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
Maramureș, Baia Mare , Str. George Coșbuc 25A/30
Tel: 0745022801
88/96





Apartamentul 25



Apartamentul 26



Apartamentul 28





Apartmentul 29



Apartmentul 30





Apartamentul 31



Apartamentul 32-hol



Apartamentul 33





Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.





Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

ec. Marius Mihael Sabadiș
evaluator autozitat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
Maramureș, Baia Mare , Str. George Coșbuc 25A/30
Tel: 0745022801
93/96





Etajul 3

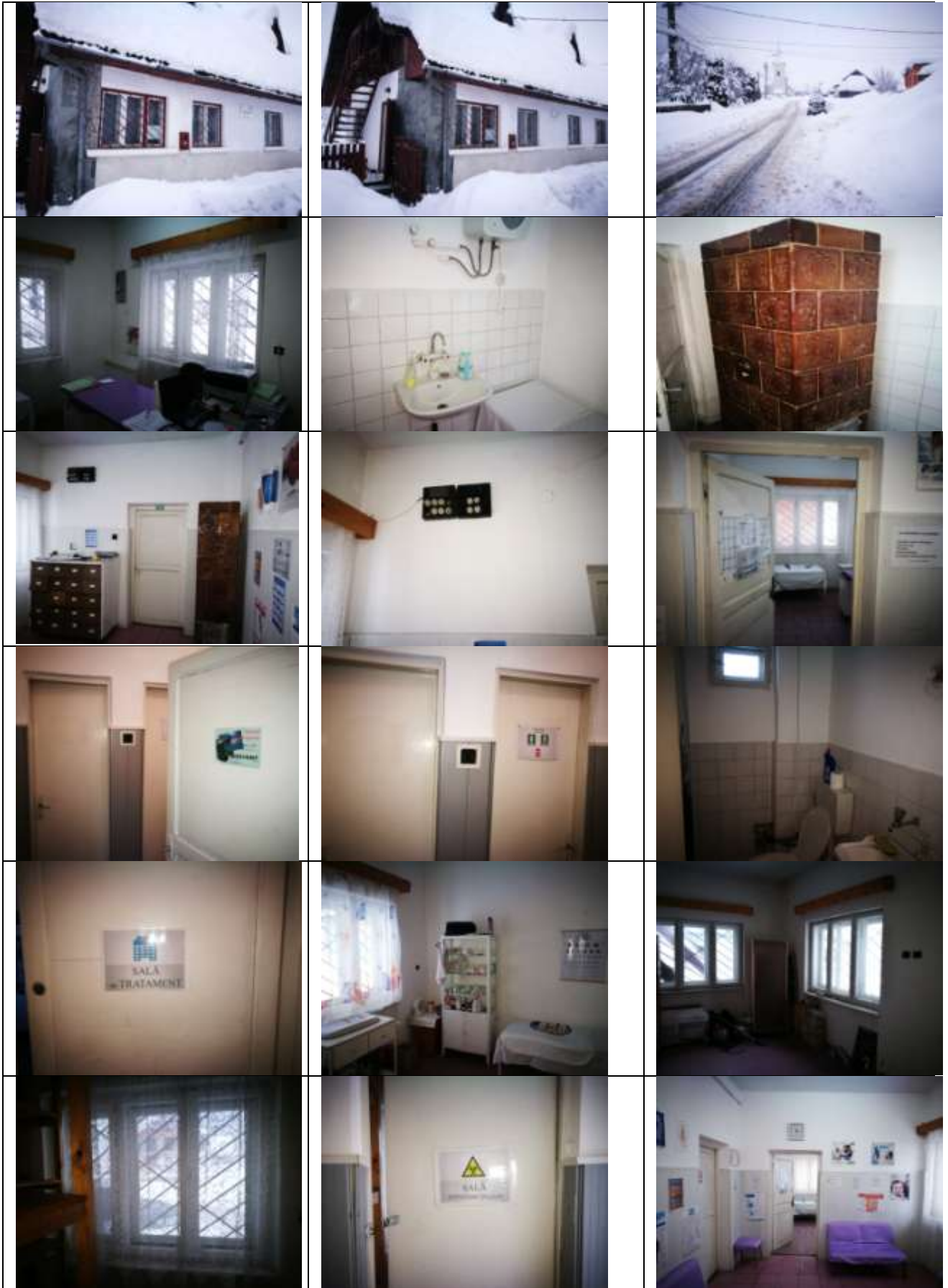


Etajul 4

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.



Raport de evaluare imobil str. Hortensiei nr. 5A și imobil str. Firiza nr. 74 Baia Mare



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului evaluării.

ec. Marius Mihael Sabadiș
evaluator autozitat EPI,EBM Membru Titular ANEVAR
Maramureș, Baia Mare, Str. George Coșbuc 25A/30
Tel: 0745022801
95/96





Dispensar Uman Firiza nr. 74

