



Evaluari imobiliare

• apartamente • case/vile • clădiri de birouri • terenuri • spații comerciale • hale industriale

Expert evaluator ANEVAR: RUGINOSU DOINITA
Evaluator proprietati imobiliare

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT A.N.L.

MUNICIPIUL ROMAN, JUDETUL NEAMT
STRADA Alea Vasile Lupu, Bloc 2, Apartament 3
(Crăciun Andreea)

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

iulie 2025

**Proprietate imobiliara apartament A.N.L.- Strada Alea Vasile Lupu,
bloc 2, apartament 3**

Municipiul Roman, jud. Neamt

EVALUATOR	RUGINOSU DOINITA
Expert evaluator	RUGINOSU DOINITA
Legitimatie ANEVAR	Nr. 15812
Reprezentant	Ruginosu Doinita
Asigurare profesionala	Valabila pana la 31.12.2025

DECLARAREA VALORII ESTIMATA A PROPRIETATII

- Valoare vanzare apartament= 89.646,49 lei (Inclusiv TVA), din care 887,59 lei comision 1%

Condiții limitative

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când acesta a fost convenită, scris și prealabil;
- A fost pusă la dispoziție documentația (acte de proprietate) privind situația juridică a proprietății;

Referitor evaluare:

La solicitarea primită, prin Dispoziția Primarului Municipiului Roman nr. 969/06.09.2012, s-a procedat la identificarea și evaluarea unui imobil (apartament cu una cameră, cu destinația de locuință);

Imobilul este situat în municipiul Roman, Strada Alea Vasile Lupu, bloc 2, ap. 3;

Tema și scopul efectuării raportului de evaluare

Estimarea valorii imobilului în vederea vânzării – cumpărării proprietății evaluate;

Tipul de valoare estimată

Prețul de vânzare al locuinței, construită din fondurile statului și recepționată în anul 2005, luna 7;

Se va calcula în condițiile : Legea 152/1998-R, Legea 85/1992-R, HG 962/2001, Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, HG 1174/28.10.2021

Date de referință în raportul de evaluare

Data de referință a evaluării : mai 2025 ;

Data întocmirii raportului de evaluare : iulie 2025;

Evaluarea apartamentului

Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un

comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

Valoarea de vânzare stabilită conform prevederilor de mai sus, se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare

Stabilirea valorii de investiție s-a făcut prin defalcarea valorii totale în raport direct proportional cu suprafata construita.

- Suprafata construita apartament- **44,86 mp**
- Suprafata cote indivize aferente- **30,32 mp**
- Total suprafata vanzare- **75,18 mp**

Valoare de intrare (2005, luna 7) conform adresa ANL nr. 72393/23.09.2021, a întregii scări **1.050.316,8**

- Suprafata totala desfasurata , - **1775 mp**
- Valoare aferenta de intrare pe metru patrat: **$1.050.316,8 : 1775 = 591,72$ lei/mp**
- Valoare aferenta de intrare a apartamentului cu nr. 3:
 $591,72 \text{ lei/mp} \times 75,18 \text{ mp} = 44.486,09 \text{ lei}$
- Din aceasta valoare se scade chiria virata catre ANL.
 $44.486,09 - 4829,89 = 39.656,20 \text{ lei}$

Aceasta valoare se actualizeaza cu indicele inflatiei pentru perioada iulie 2005-mai 2025, care este de 248,69 %.
 $(39.656,20 \times 248,69) : 100 = 98.621 \text{ lei}$

- **$98.621 \times 0,90 (\text{coeficient de ponderare}) = 88.758,90 \text{ lei}$**
- La aceasta valoare se aplica si comisionul de 1% care reprezinta comisionul de vanzare , conform Legii 152/1998-republicată.
- **$88.758,90 \times 1\% = 887,59 \text{ lei}$ (comision 1%)**
- **$88.758,90 \text{ lei} + 887,59 \text{ lei} = 89.646,49 \text{ lei}$**
- **Valoare vanzare apartament= 89.646,49 lei (Inclusiv TVA), din care 887,59 lei comision 1%**

Iulie 2025

Ec. Plescan Vladut

Întocmit,
Evaluator ANEVAR
Ing. Ruginosu Doinita