



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 Aleca Vasile Lupu, Bloc 10, Apartament 20
(Roibu Elena)

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, al clientului și al destinatarilor.

Iunie 2025

**Proprietate imobiliara apartament A.N.L.- Strada Alea Vasile Lupu,
bloc 10, apartament 20**

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= 196.867,72 lei (Inclusiv TVA), din care 1949,19 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 10, ap. 20 ;

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 2009, luna 6;

Se va calcula în condițiile : Legea 152/1998-R, Legea 85/1992-R, HG 962/2001, Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008, IIG 1174/28.10.2021 Ordonanța nr. 22 din 24.08.2022 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,

Date de referință în raportul de evaluare

Data de referință a evaluării : martie 2025 ;

Data întocmirii raportului de evaluare : aprilie 2025 ;

Evaluarea apartamentului

Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul 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 inventar s-a făcut prin defalcarea valorii totale în raport direct proportional cu suprafața construită.

- Suprafața construită apartament- **44,40 mp**
- Suprafața cote indivize aferente- **26,60 mp**
- Total suprafața vânzare- **71,00 mp**

Valoare de intrare (2009, luna 7) conform adresa ANI. nr. 72393/23.09.2021, a întregii scări 2.458.218,67 lei

Suprafața totală desfășurată , - **1525 mp**

- Valoare aferentă de intrare pe metru pătrat: 2.458.218,67 : 1525=**1611,95 lei/mp**
- Valoare aferentă de intrare a apartamentului cu nr. 20:
 $1611,95 \text{ lei/mp} \times 71,00 \text{ mp} = \mathbf{114.448,21 \text{ lei}}$
- Din aceasta valoare se scade chiria virată către ANL.
 $114.448,21 - 3678,91 = \mathbf{110.769,30 \text{ lei}}$

Această valoare se actualizează cu indicele inflației pentru perioada iulie 2009-martie 2025, care este de 195,52 %.

$(110.769,30 \times 195,52):100 = \mathbf{216.576,14 \text{ lei}}$

- $216.576,14 \times 0,90$ (coeficient de ponderare) = **194.918,53 lei**
- La această valoare se aplică și comisionul de 1% care reprezintă comisionul de vânzare, conform Legii 152/1998-republicată.
- $194.918,53 \times 1\% = \mathbf{1949,19 \text{ lei}}$ (comision 1%)
- $194.918,53 \text{ lei} + 1949,19 \text{ lei} = \mathbf{196.867,72 \text{ lei}}$
- **Valoare vânzare apartament= 196.867,72 lei (Inclusiv TVA), din care 1949,19 lei comision 1%**

Iunie 2025

Întocmit,
Evaluator ANEVAR
Ing. Ruginosu Doinita

Ec. Plescan Vladut