



Expert evaluator ANEVAR: RUGINOSU DOINITA
Evaluator proprietati imobiliare

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT A.N.L.

MUNICIPIUL ROMAN, JUDETUL NEAMT
STRADA Alea Vasile Lupu, Bloc 18, Apartament 8
(Osieriu Oana Vasilica)

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.

Iunie 2026

**Proprietate imobiliara apartament A.N.L.- Strada Aleea Vasile Lupu,
bloc 18, apartament 8**

Municipiul Roman, jud. Neamt

	EVALUATOR	RUGINOSU DOINITA
	Expert evaluator	RUGINOSU DOINITA
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 15812
	Reprezentant	Ruginosu Doinita
	Asigurare profesionala	Valabila pana la 31.12.2026

DECLARAREA VALORII ESTIMATA A PROPRIETATII

- Valoare vanzare apartament= 167.795,17 lei (Inclusiv TVA), din care 1661,34 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 Aleea Vasile Lupu, bloc 18, ap. 8;

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 2014, luna 12;

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 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 : aprilie 2026 ;

Data întocmirii raportului de evaluare : iunie 2026;

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 inventar s-a făcut prin defalcarea valorii totale în raport direct proporțional cu suprafața construită.

- Suprafața construită apartament- **42,90 mp**
- Suprafața cote indivize aferente- **15,38 mp**
- Total suprafața vânzare- **58,28 mp**

Valoare de intrare (2014, luna 10) conform pv 16234/1.10.2014, a întregii scări **2.404.527,26 lei**

- Suprafața totală desfășurată , - **1274 mp**
- Valoare aferentă de intrare pe metru pătrat: **2.404.527,26: 1274=1887,38 lei/mp**

Valoare aferentă de intrare a apartamentului cu nr. 8:

$$1887,38 \text{ lei/mp} \times 58,28 \text{ mp} = \mathbf{109.996,74 \text{ lei}}$$

- Din această valoare se scade chiria virată către ANL.
 $109.996,74 - 6269,42 = 103.727,32 \text{ lei}$

Această valoare se actualizează cu indicele inflației pentru perioada noiembrie 2014-aprilie 2026, care este de 177,96 %.

$$(103.727,32 \times 177,96):100 = 184.593,14 \text{ lei}$$

- $184.593,14 \times 0,90 (\text{coeficient de ponderare}) = \mathbf{166.133,83 \text{ lei (valoare apartament)}}$
- La această valoare se aplică și comisionul de 1% care reprezintă comisionul de vânzare , conform Legii 152/1998-republicată.
- $166.133,83 \times 1\% = 1661,34 \text{ lei (comision 1\%)}$
- $166.133,83 \text{ lei} + 1661,34 \text{ lei} = 167.795,17 \text{ lei}$
- **Valoare vânzare apartament= 167.795,17 lei (Inclusiv TVA), din care 1661,34 lei comision 1%**

iunie 2026

Întocmit,
Evaluator ANEVAR
Ing. Ruginosu Doinita



Ec. Plescan Vladut

