



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unor apartamente construite prin
Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina,
str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.69.087/20 septembrie 2016 a membrilor Comisiei administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, ș.am.d., prin care propun aprobarea vânzării unor apartamente construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13;
- raportul de specialitate promovat de Direcția juridică și Compartimentul îndrumare asociații de proprietari;
- rapoartele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv;
 - Comisia buget, finanțe, programe financiare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
 - Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.
- avizul secretarului Municipiului Câmpina;

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.34/25 februarie 2016 privind aprobarea Procedurii de vânzare a locuințelor cu chirie, pentru tineri, construite prin A.N.L., din Municipiul Câmpina;

Văzând prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art.19², din H.G.R. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998;

În conformitate cu prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.(1) - Se aprobă vânzarea unor apartamente construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13, identificate conform ANEXEI nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Perfectarea contractelor de vânzare - cumpărare între Municipiul Câmpina și solicitanți se va face prin înscris autentic, cu suportarea cheltuielilor notariale de către cumpărător și cu respectarea condițiilor și clauzelor contractuale impuse prin legislația aplicabilă în materie, în termen de 60 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri.

Art.2. – Prețul de vânzare al apartamentelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13 este cel stabilit prin Rapoartele de evaluare, conform ANEXELOR nr.2 – nr.12 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. – Cumpărătorul va achita avansul din prețul locuinței conform modalității de plată stabilite în Anexa nr.1 și comisionul de 1% din valoarea apartamentului, datorat unității vânzătoare, odată cu autentificarea contractului de vânzare – cumpărare.

Art.4. – Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției investiții;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Compartimentului îndrumare asociații de proprietari;
- Persoanelor nominalizate în Anexa nr.1.

Președinte de ședință,

Consilier

dl. Căndea Constantin



Contrasemnează,

Secretar,

jr. Moldoveanu Paul

Câmpina, 27 septembrie 2016

Nr. 130

ANEXA nr.1
la H.C.L. nr. 130 din data 27 septembrie 2016

Președintele ședinței

Consilier

dl. Căndea Constantin



Nr. Crt.	NUMELE SI PRENUMELE	ADRESA	PRET VANZARE	MODALITATE DE PLATA LOCALA
1	ENE LORENA CRISTINA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.6	105.894,00 lei	15.884,00 lei – avans 462,76 lei x 300 rate lunare
2	DIACONESCU DORU DUMITRU	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.10	105.894,00 lei	52.947,00 lei - avans 4.502,39 lei x 12 rate lunare
3	MARIN GABRIELA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.12	137.421,00 lei	20.613,00 lei – avans 600,55 lei x 300 rate lunare
4	DAVIDESCU FLORIN LIVIU	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.14	105.894,00 lei	15.884,00 lei – avans 462,76 lei x 300 rate lunare
5	ILIE CLAUDIA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.15	78.836 lei	Plata integrala
6	NECULAI FANI	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.18	105.894,00 lei	15.884,00 lei – avans 462,76 lei x 300 rate lunare
7	HITICAS MIHAELA BIANCA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.19	78.836,00 lei	11.825,00 lei - avans 344,52 lei x 300 rate lunare
8	FOCSENEANU CARMEN DOINA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.7	106.194,00 lei	89.425,00 lei – avans 306,94 lei x 60 rate lunare
9	DRAGOTA CARMEN DANIELA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.10	79.068,00 lei	11.860,00 lei – avans 345,54 lei x 300 rate lunare
10	ILIE CATALIN	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.16	107.072,00 lei	16.061,00 lei - avans 467,92 lei x 300 rate lunare
11	GHEORGHE ANAMARIA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.20	107.072,00 lei	16.061,00 lei - avans 467,92 lei x 300 rate lunare

Întocmit,
ing. Buda Otilia

ANEXA NR.2
la H.C.L. nr. 130
din 27 SEPTEMBRIE 2016
Prin care s-a aprobat
Planul de dezvoltare
urbană a Municipiului
Campina

S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel. /fax 0244 532 433

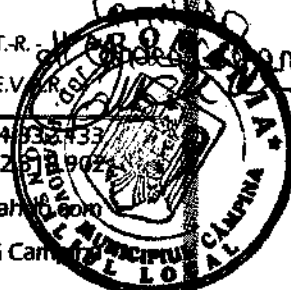
0722 618 902

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G. Campina



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

**ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 1, AP. 6,
JUDETUL PRAHOVA**

**PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA**

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL blocul E11, în suprafața utilă de 60,36 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 1, ap. 6, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U6.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii : valoare de înlocuire

Data evaluării : este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

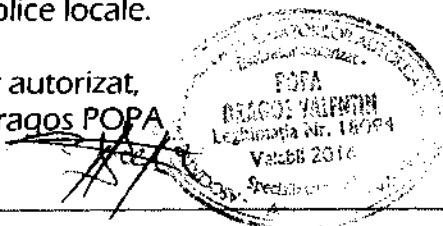
VALOAREA DE VANZARE : 105.894,00 lei ≈ 23.804 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 15.884,00 lei ≈ 3.571 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 462,76 lei ≈ 104 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobândă de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parte de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragoș POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



CAP. I. PREMISELE

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara apartament nr. 6 in vila utila de 60,36 mp., imobil situat in Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 1, ap. 6, judetul Prahova, numar cadastral 11006-C1-U6.

Scopul evaluarii : informarea proprietarului in vederea vanzarii.

Baza evaluarii o reprezinta stabilirea valorii de inlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri - Avand in vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, judetul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluarii este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

1.4. Definirea valorii si data estimarii valorii

Valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre A.N.L. cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte. In cazul in care, in cursul anului anterior, A.N.L. nu a incheiat cel putin doua contracte de antrepriza cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de inlocuire se utilizeaza ca an de calcul ultimul an in care s-au incheiat cel putin doua contracte de antrepriza. Valoarea de inlocuire pe metru patrat astfel calculata se stabileste anual prin ordin al ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice, care urmeaza a fi publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara, evidenta si vanzare, unitatile prin care se efectueaza vanzarea, potrivit legii, beneficiaza de un comision de pana la 1% din valoarea de vanzare calculata a locuintei, comision care se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul final de vanzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului in scopul mentionat mai sus. Raportul este confidential, strict pentru client si destinat iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

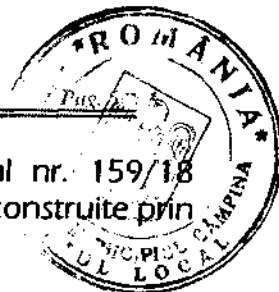
Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 6 in suprafata utila de 60,36 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,79%, teren in folosinta 14,96 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U6.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 1
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 60,36 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Nr. Crt.		
	Vestibul	7,88
	Sufragerie	16,68
	Hol	8,64
	Dormitor	13,20
	Baie	4,12
	Bucatarie	9,22
	Camara	0,62
	Suprafata utila	60,36
	Balcon	2,72
	Suprafata utila + balcon	63,08
	Suprafata construita cf. HCL nr. 159	91,66

CAP. III. EVALUAREA

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015 in cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza încheiate în anul 2015 are la baza 16 contracte încheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 773 de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.682,84 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$91,66 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 161.127,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de înlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$161.127,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 268,54 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$268,54 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 47.263,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartamentului Vap.

$$\text{Vap} : 161.127,00 \text{ lei} - 47.263,00 \text{ lei} = 113.864,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii
0,93

Valoare de înlocuire :

$$113.864,00 \text{ lei} \times 0,93 = 105.894,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 105.894,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii



Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

Art. 3, din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de referință a Bancii Nationale a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotarâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

105.894,00 lei x 15% = 15.884,00 lei

Valoare ramasa de achitat :

105.894,00 lei - 15.884,00 lei = 90.010,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12)^{-n}} - \text{numar rate}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobânzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

Rest ramas de achitat : 90.010,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{90.010 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 462,769 \text{ lei}$$

Mod constituire dobânda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$

unde :

• d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(90.010 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 281,28 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuintei și a dobanzii de plata aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plata efectiva din valoarea locuintei prin diferenta dintre rata lunara egala și dobanda lunara.

r1 = rata efectiva la prima luna = rata lunara egala - dobanda lunara la prima luna

r1 = R - d1 = 462,76 lei - 281,28 lei = 181,49 lei

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plata lunar, ca diferenta între valoarea ramasa de achitat și rata efectiva, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferenta dintre valoarea ramasa de achitat și rata efectiva)

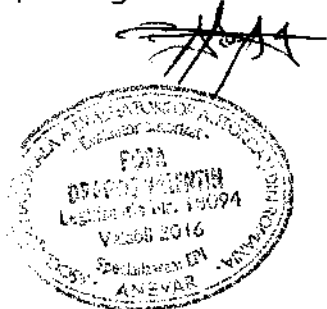
RA1 = valoarea de achitat initiala - rata principala la prima luna

RA1 = 90.010,00 lei - 181,49 lei = 89.828,51 lei

Acest rest de plata va influenta dobanzile și ratele efective până la data finalizării platilor.

• Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

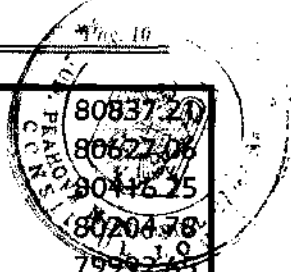
Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



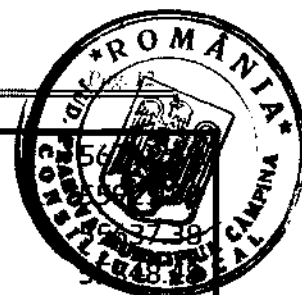
Nr. crt. (luna)			
	462,769	281.28	181.49
		280.71	182.06
		280.15	182.62
		279.57	183.20
		279.00	183.77
		278.43	184.34
		277.85	184.92
		277.27	185.50
		276.69	186.08
		276.11	186.66
		275.53	187.24
		274.94	187.83
		274.36	188.41
		273.77	189.00
		273.18	189.59
		272.59	190.18
		271.99	190.78
		271.39	191.37
		270.80	191.97
		270.20	192.57
		269.60	193.17
		268.99	193.78
		268.39	194.38
		267.78	194.99
		267.17	195.60
		266.56	196.21
		265.94	196.82
		265.33	197.44
		264.71	198.06
		264.09	198.68
		263.47	199.30
		262.85	199.92
		262.23	200.54
		261.60	201.17
		260.97	201.80
		260.34	202.43
		259.71	203.06
		259.07	203.70
		258.44	204.33
		257.80	204.97
		257.16	205.61
		256.51	206.26
		255.87	206.90
		255.22	207.55
		254.57	208.20
		253.92	208.85



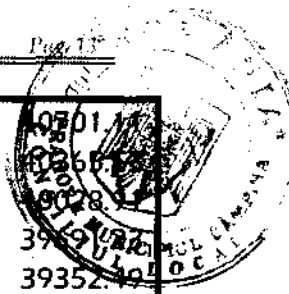
253.27	209.50	80837.20
252.62	210.15	80627.08
251.96	210.81	80416.25
251.30	211.47	80204.78
250.64	212.13	79992.85
249.98	212.79	79779.86
249.31	213.46	79566.40
248.64	214.12	79352.27
247.98	214.79	79137.48
247.30	215.46	78922.01
246.63	216.14	78705.88
245.96	216.81	78489.06
245.28	217.49	78271.57
244.60	218.17	78053.40
243.92	218.85	77834.55
243.23	219.54	77615.01
242.55	220.22	77394.79
241.86	220.91	77173.88
241.17	221.60	76952.28
240.48	222.29	76729.98
239.78	222.99	76507.00
239.08	223.69	76283.31
238.39	224.38	76058.93
237.68	225.09	75833.84
236.98	225.79	75608.05
236.28	226.49	75381.56
235.57	227.20	75154.36
234.86	227.91	74926.44
234.15	228.62	74697.82
233.43	229.34	74468.48
232.71	230.06	74238.42
232.00	230.77	74007.65
231.27	231.50	73776.15
230.55	232.22	73543.94
229.82	232.94	73310.99
229.10	233.67	73077.32
228.37	234.40	72842.92
227.63	235.14	72607.78
226.90	235.87	72371.91
226.16	236.61	72135.30
225.42	237.35	71897.96
224.68	238.09	71659.87
223.94	238.83	71421.04
223.19	239.58	71181.46
222.44	240.33	70941.13
221.69	241.08	70700.05
220.94	241.83	70458.22
220.18	242.59	70215.63
219.42	243.35	69972.29
218.66	244.11	69728.18



217.90	244.87	68496.16
217.14	245.63	68247.44
216.37	246.40	67997.94
215.60	247.17	67747.67
214.83	247.94	67496.61
214.05	248.72	67244.77
213.27	249.50	66992.14
212.49	250.28	66738.72
211.71	251.06	66484.51
210.93	251.84	66229.50
210.14	252.63	65973.70
209.35	253.42	65717.10
208.56	254.21	65459.69
207.76	255.01	65201.49
206.97	255.80	64942.47
206.17	256.60	64682.65
205.37	257.40	64422.01
204.56	258.21	64160.56
203.75	259.01	63898.29
202.95	259.82	63635.21
202.13	260.64	63371.30
201.32	261.45	63106.56
200.50	262.27	62841.00
199.68	263.09	62574.61
198.86	263.91	62307.38
198.04	264.73	62039.33
197.21	265.56	61770.43
196.38	266.39	61500.69
195.55	267.22	61230.11
194.71	268.06	60958.69
193.87	268.90	60686.41
193.03	269.74	60413.29
192.19	270.58	60139.31
191.34	271.43	59864.48
190.50	272.27	59588.78
189.65	273.12	59312.23
188.79	273.98	59034.81
187.94	274.83	58756.52
187.08	275.69	58477.37
186.21	276.55	58197.34
185.35	277.42	57916.44
184.48	278.29	57634.66
183.61	279.16	57352.00
182.74	280.03	57068.45
181.87	280.90	56784.02
180.99	281.78	56498.70
180.11	282.66	
179.22	283.54	
178.34	284.43	
177.45	285.32	



176.56	286.21	55058.68
175.66	287.11	54767.96
174.77	288.00	54476.34
173.87	288.90	54183.81
172.96	289.81	53890.37
172.06	290.71	53596.01
171.15	291.62	53300.72
170.24	292.53	53004.52
169.32	293.45	52707.39
168.41	294.36	52409.33
167.49	295.28	52110.34
166.56	296.20	51810.42
165.64	297.13	51509.55
164.71	298.06	51207.75
163.78	298.99	50905.01
162.84	299.92	50601.31
161.91	300.86	50296.67
160.97	301.80	49991.08
160.02	302.75	49684.53
159.08	303.69	49377.03
158.13	304.64	49068.56
157.18	305.59	48759.13
156.22	306.55	48448.74
155.26	307.51	48137.37
154.30	308.47	47825.03
153.34	309.43	47511.71
152.37	310.40	47197.42
151.40	311.37	46882.14
150.43	312.34	46565.88
149.45	313.32	46248.63
148.47	314.30	45930.38
147.49	315.28	45611.15
146.51	316.26	45290.91
145.52	317.25	44969.68
144.53	318.24	44647.44
143.53	319.24	44324.19
142.53	320.23	43999.93
141.53	321.24	43674.66
140.53	322.24	43348.38
139.52	323.25	43021.07
138.51	324.26	42692.74
137.50	325.27	42363.39
136.48	326.29	42033.00
135.46	327.31	41701.59
134.44	328.33	41369.14
133.41	329.35	41035.65
132.39	330.38	
131.35	331.42	
130.32	332.45	
129.28	333.49	



128.24	334.53	39501.14
127.19	335.58	38671.85
126.14	336.63	38329.93
125.09	337.68	37986.94
124.04	338.73	37642.88
122.98	339.79	37297.74
121.91	340.85	36951.53
120.85	341.92	36604.23
119.78	342.99	36255.85
118.71	344.06	35906.38
117.63	345.14	35555.82
116.56	346.21	35204.16
115.47	347.30	34851.40
114.39	348.38	34497.54
113.30	349.47	34142.58
112.21	350.56	33786.51
111.11	351.66	33429.32
110.01	352.76	33071.02
108.91	353.86	32711.59
107.80	354.96	32351.05
106.70	356.07	31989.38
105.58	357.19	31626.57
104.47	358.30	31262.64
103.35	359.42	30897.56
102.22	360.55	30531.35
101.10	361.67	30163.99
99.97	362.80	29795.48
98.83	363.94	29425.82
97.70	365.07	29055.01
96.55	366.21	28683.04
95.41	367.36	28309.90
94.26	368.51	27935.60
93.11	369.66	27560.13
91.96	370.81	27183.49
90.80	371.97	26805.67
89.63	373.14	26426.66
88.47	374.30	26046.48
87.30	375.47	25665.10
86.13	376.64	25282.54
84.95	377.82	24898.78
83.77	379.00	24513.81
82.58	380.19	24127.65
81.40	381.37	23740.28
80.20	382.57	23351.70
79.01	383.76	22961.90
77.81	384.96	
76.61	386.16	
75.40	387.37	
74.19	388.58	
72.97	389.80	

	71.76	391.01	22570.89
	70.53	392.24	22179.65
	69.31	393.46	21785.19
	68.08	394.69	21390.58
	66.85	395.92	20996.58
	65.61	397.16	20597.42
	64.37	398.40	20199.01
	63.12	399.65	19799.37
	61.87	400.90	19398.47
	60.62	402.15	18996.32
	59.36	403.41	18592.92
	58.10	404.67	18188.25
	56.84	405.93	17782.32
	55.57	407.20	17375.12
	54.30	408.47	16966.65
	53.02	409.75	16556.90
	51.74	411.03	16145.87
	50.46	412.31	15733.55
	49.17	413.60	15319.95
	47.87	414.89	14905.06
	46.58	416.19	14488.87
	45.28	417.49	14071.37
	43.97	418.80	13652.58
	42.66	420.11	13232.47
	41.35	421.42	12811.05
	40.03	422.73	12388.32
	38.71	424.06	11964.26
	37.39	425.38	11538.88
	36.06	426.71	11112.17
	34.73	428.04	10684.13
	33.39	429.38	10254.75
	32.05	430.72	9824.02
	30.70	432.07	9391.95
	29.35	433.42	8958.53
	28.00	434.77	8523.76
	26.64	436.13	8087.63
	25.27	437.50	7650.13
	23.91	438.86	7211.27
	22.54	440.23	6771.03
	21.16	441.61	6329.42
	19.78	442.99	5886.43
	18.40	444.37	5442.06
	17.01	445.76	4996.30
	15.61	447.16	4549.14
	14.22	448.55	4100.59
	12.81	449.96	3650.63
	11.41	451.36	3199.27
	10.00	452.77	2746.50
	8.58	454.19	2292.31
	7.16	455.61	1836.71

	5.74	457.03
	4.31	458.46
	2.88	459.89
	1.44	461.33



S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.-R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R.

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel. /fax 0244-332.433,
0722.318.902.

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G Campina

ANEXA NR.3
la H.C.L. nr. 130
din 24 SEPTEMBRIE
2016
Prezidentul sedintei,
Consilier
Al. Candrea

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 2, AP. 10,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 11, blocul E11, în suprafața utilă de 60,36 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 2, ap. 10, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U10.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

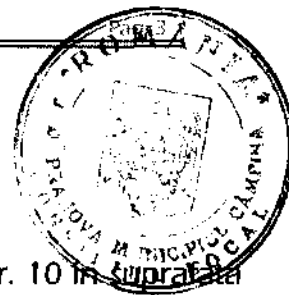
VALOAREA DE VANZARE : 105.894,00 lei ≈ 23.804 euro
VALOAREA AVANS (50%) : 52.947,00 lei ≈ 11.902 euro
VALOARE RATE LUNARE (1 an) : 4.502,39 lei ≈ 1.012 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, ramasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea ramasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 10 în suprafața utilă de 60,36 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 2, ap. 10, județul Prahova, număr cadastral 11006-C1-U10.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

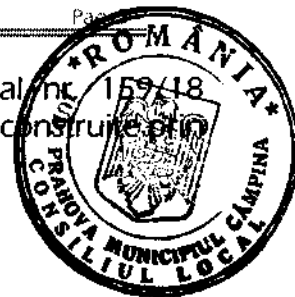
Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;

- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.



CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 10 in suprafata utila de 60,36 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,79%, teren in folosinta 14,96 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U10.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 2
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 60,36 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	7,88
Sufragerie	16,68
Hol	8,64
Dormitor	13,20
Baie	4,12
Bucatarie	9,22
Camara	0,62
Suprafata utila	60,36
Balcon	2,72
Suprafata utila + balcon	63,08
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	91,66

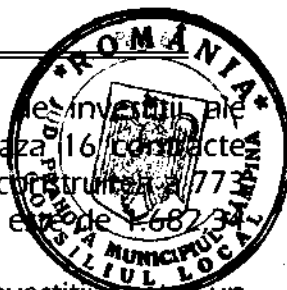
CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza încheiate, în conditiile legii, în cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015 în cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.



(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza incheiate in anul 2015 are la baza 16 contracte incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru constructii de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse in functiune in cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$91,66 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 161.127,00 \text{ lei}$$

▪ Valoarea de inlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$161.127,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 268,54 \text{ lei/luna}$$

▪ Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$268,54 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 47.263,00 \text{ lei}$$

▪ Se scade din valoarea de inlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartametului Vap.

$$\text{Vap} : 161.127,00 \text{ lei} - 47.263,00 \text{ lei} = 113.864,00 \text{ lei}$$

Valoare de inlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de inlocuire :

$$113.864,00 \text{ lei} \times 0,93 = 105.894,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 105.894,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata in rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii



Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobândă fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

Art. 3, din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de referință a Bancii Nationale a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotărâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 1 an cu un avans de 50%.

Valoare avans :

105.894,00 lei x 50% = 52.947,00 lei

Valoare ramasa de achitat :

105.894,00 lei - 52.947,00 lei = 52.947,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12) - \text{numar rate}}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobânzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

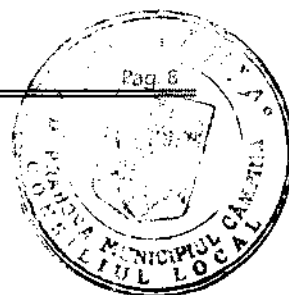
Rest ramas de achitat : 52.947,00 lei

Numar rate : 12 luni (1 an)

$$R = \frac{52.947 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 12} = 4.502,39 \text{ lei}$$

Mod constituire dobanda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$



unde :

- d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(52.947 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(12+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(12)} - 1]} / 12 = 165,46 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeaasi pe toata perioada de achitare a valorii locuintei si a dobanzii de plata aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plata efectiva din valoarea locuintei prin diferenta dintre rata lunara egala si dobanda lunara.

r_1 = rata efectiva la prima luna = rata lunara egala - dobanda lunara la prima luna

$r_1 = R - d_1 = 4.502,39 \text{ lei} - 165,46 \text{ lei} = 4.336,93 \text{ lei}$

Ulterior determinarii ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plata lunar, ca diferenta intre valoarea ramasa de achitat si rata efectiva, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferenta dintre valoarea ramasa de achitat si rata efectiva)

RA1 = valoarea de achitat initiala - rata principala la prima luna

RA1 = 52.947,00 lei - 4.336,93 lei = 48.610,07 lei

Acest rest de plata va influenta dobanzile si ratele efective pana la data finalizarii platilor.

- Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

Anexa nr. 1 - Tabel centralizator rate

Nr. crt. (luna)				48610.87
	4.502,39	165.46	4336.93	
		151.91	4350.48	44259.59
		138.31	4364.08	39895.52
		124.67	4377.71	35517.80
		110.99	4391.39	31126.41
		97.27	4405.12	26721.29
		83.50	4418.88	22302.41
		69.70	4432.69	17869.72
		55.84	4446.54	13423.18
		41.95	4460.44	8962.74
		28.01	4474.38	4488.36
		14.03	4488.36	0.00

S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.-R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R. -

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel. /fax 0244-332.433

0722518902

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@arhona.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G. Campina

ANEXA NR. 4
la H.C.L. nr. 430
din 27 SEPT 2016
Președintele sedinței,
Consilier
Primar
Municipiul Campina

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 3 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 2, AP. 12,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. blocul E11, în suprafața utilă de 75,15 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 2, ap. 12, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U12.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

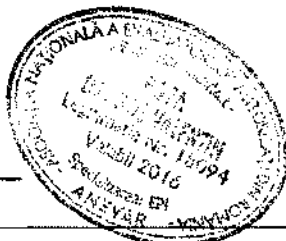
VALOAREA DE VANZARE : 137.421,00 lei ≈ 30.891 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 20.613,00 lei ≈ 4.634 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 600,55 lei ≈ 135 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara apartament nr. 12 in suprafata utila de 75,15 mp., imobil situat in Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 2, ap. 12, judetul Prahova, numar cadastral 11006-C1-U12.

Scopul evaluarii : informarea proprietarului in vederea vanzarii.

Baza evaluarii o reprezinta stabilirea valorii de inlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri - Avand in vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, judetul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluarii este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

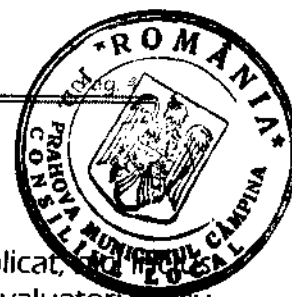
1.4. Definirea valorii si data estimarii valorii

Valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre A.N.L. cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte. In cazul in care, in cursul anului anterior, A.N.L. nu a incheiat cel putin doua contracte de antrepriza cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de inlocuire se utilizeaza ca an de calcul ultimul an in care s-au incheiat cel putin doua contracte de antrepriza. Valoarea de inlocuire pe metru patrat astfel calculata se stabileste anual prin ordin al ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice, care urmeaza a fi publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara, evidenta si vanzare, unitatile prin care se efectueaza vanzarea, potrivit legii, beneficiaza de un comision de pana la 1% din valoarea de vanzare calculata a locuintei, comision care se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul final de vanzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului in scopul mentionat mai sus. Raportul este confidential, strict pentru client si destinat iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;

- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 12 in suprafata utila de 75,15 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 4,71%, teren in folosinta 18,63 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U12.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 2
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 75,15 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	7,12
Sufragerie	17,70
Hol	8,40
Dormitor	14,61
Dormitor	10,76
Baie	5,03
Wc	1,08
Bucatarie	9,55
Camara	0,90
Suprafata utila	75,15
Balcon	6,71
Suprafata utila + balcon	81,86
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	118,95

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza încheiate, în conditiile legii, în cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015 în cadrul Programului de constructii de locuinte

pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza incheiate in anul 2015 are la baza 16 contracte incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 773 de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.682,34 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse in functiune in cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$118,95 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 209.100,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de inlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$209.100,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 348,50 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$348,50 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 61.336,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de inlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartamentului Vap.

$$\text{Vap} : 209.100,00 \text{ lei} - 61.336,00 \text{ lei} = 147.764,00 \text{ lei}$$

Valoare de inlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de inlocuire :

$$147.764,00 \text{ lei} \times 0,93 = 137.421,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 137.421,00 lei



Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

Art. 3, din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotărâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

137.421,00 lei x 15% = 20.613,00 lei

Valoare ramasa de achitat :

137.421,00 lei - 20.613,00 lei = 116.808,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12) - \text{numar rate}}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobânzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

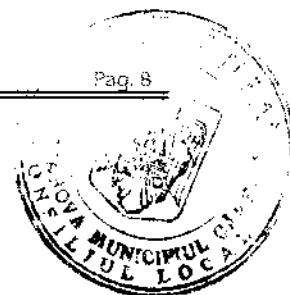
Rest ramas de achitat : 116.808,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{116.808 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 600,55 \text{ lei}$$

Mod constituire dobânda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$



unde :

- d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(116.808 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 365,03 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeaasi pe toata perioada de achitare a valorii locuintei si a dobanzii de plata aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plata efectiva din valoarea locuintei prin diferenta dintre rata lunara egala si dobanda lunara.

r1 = rata efectiva la prima luna = rata lunara egala - dobanda lunara la prima luna

r1 = R - d1 = 600,55 lei - 365,03 lei = 235,52 lei

Ulterior determinarii ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plata lunar, ca diferenta intre valoarea ramasa de achitat si rata efectiva, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferenta dintre valoarea ramasa de achitat si rata efectiva)

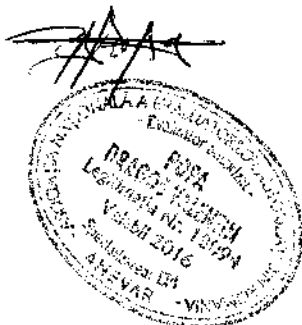
RA1 = valoarea de achitat initiala - rata principala la prima luna

RA1 = 116.808,00 lei - 235,52 lei = 116.572,48 lei

Acest rest de plata va influenta dobanzile si ratele efective pana la data finalizarii platilor.

- Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



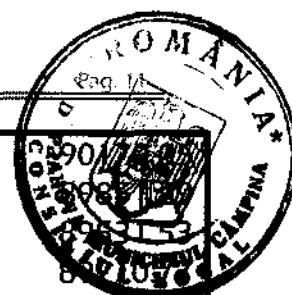
Expert evaluator,
ing. Marian POPA

Anexa nr. 1 - Tabel centralizator rate

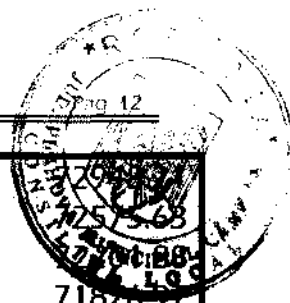
Nr. crt. (luna)				
	600,546	365.03	235.52	116572.48
		364.29	236.26	116336.22
		363.55	237.00	116099.23
		362.81	237.74	115861.49
		362.07	238.48	115623.01
		361.32	239.22	115383.79
		360.57	239.97	115143.81
		359.82	240.72	114903.09
		359.07	241.47	114661.62
		358.32	242.23	114419.39
		357.56	242.99	114176.40
		356.80	243.75	113932.66
		356.04	244.51	113688.15
		355.28	245.27	113442.88
		354.51	246.04	113196.84
		353.74	246.81	112950.04
		352.97	247.58	112702.46
		352.20	248.35	112454.11
		351.42	249.13	112204.98
		350.64	249.91	111955.07
		349.86	250.69	111704.39
		349.08	251.47	111452.92
		348.29	252.26	111200.66
		347.50	253.04	110947.62
		346.71	253.84	110693.78
		345.92	254.63	110439.15
		345.12	255.42	110183.73
		344.32	256.22	109927.51
		343.52	257.02	109670.48
		342.72	257.83	109412.66
		341.91	258.63	109154.03
		341.11	259.44	108894.59
		340.30	260.25	108634.34
		339.48	261.06	108373.27
		338.67	261.88	108111.39
		337.85	262.70	107848.69
		337.03	263.52	107585.17
		336.20	264.34	107320.83
		335.38	265.17	107055.66
		334.55	266.00	106789.67
		333.72	266.83	106522.84
		332.88	267.66	106255.17
		332.05	268.50	105986.68
		331.21	269.34	105717.34
		330.37	270.18	105447.16
		329.52	271.02	105176.13



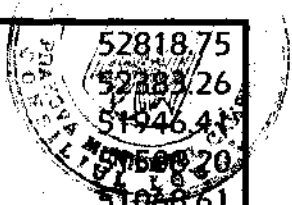
328.68	271.87	
327.83	272.72	
326.97	273.57	104085.54
326.12	274.43	103808.26
325.26	275.29	103532.11
324.40	276.15	103255.10
323.54	277.01	102977.23
322.67	277.87	102698.49
321.80	278.74	102418.87
320.93	279.61	102138.38
320.06	280.49	101857.02
319.18	281.36	101574.78
318.30	282.24	101291.65
317.42	283.13	101007.64
316.54	284.01	100722.75
315.65	284.90	100436.96
314.76	285.79	100150.28
313.87	286.68	99862.70
312.97	287.58	99574.22
312.07	288.48	99284.85
311.17	289.38	98994.57
310.27	290.28	98703.38
309.36	291.19	98411.28
308.45	292.10	98118.27
307.54	293.01	97824.34
306.62	293.93	97529.50
305.70	294.85	97233.73
304.78	295.77	96937.04
303.86	296.69	96639.42
302.93	297.62	96340.87
302.00	298.55	96041.39
301.07	299.48	95740.97
300.13	300.42	95439.62
299.19	301.36	95137.32
298.25	302.30	94834.08
297.30	303.24	94529.89
296.36	304.19	94224.75
295.41	305.14	93918.65
294.45	306.09	93611.60
293.50	307.05	93303.59
292.54	308.01	92994.62
291.57	308.97	92684.68
290.61	309.94	92373.78
289.64	310.91	92061.90
288.67	311.88	91749.04
287.69	312.85	91435.21
286.72	313.83	91120.40
285.74	314.81	90804.61
284.75	315.80	90487.83
283.76	316.78	



282.77	317.77	
281.78	318.76	
280.79	319.76	
279.79	320.76	
278.78	321.76	88889.00
277.78	322.77	88566.24
276.77	323.78	88242.46
275.76	324.79	87917.67
274.74	325.80	87591.87
273.72	326.82	87265.05
272.70	327.84	86937.20
271.68	328.87	86608.33
270.65	329.90	86278.44
269.62	330.93	85947.51
268.59	331.96	85615.55
267.55	333.00	85282.55
266.51	334.04	84948.52
265.46	335.08	84613.43
264.42	336.13	84277.30
263.37	337.18	83940.12
262.31	338.23	83601.89
261.26	339.29	83262.60
260.20	340.35	82922.25
259.13	341.41	82580.84
258.07	342.48	82238.35
256.99	343.55	81894.80
255.92	344.63	81550.18
254.84	345.70	81204.48
253.76	346.78	80857.69
252.68	347.87	80509.83
251.59	348.95	80160.87
250.50	350.04	79810.83
249.41	351.14	79459.69
248.31	352.23	79107.46
247.21	353.34	78754.12
246.11	354.44	78399.68
245.00	355.55	78044.14
243.89	356.66	77687.48
242.77	357.77	77329.70
241.66	358.89	76970.81
240.53	360.01	76610.80
239.41	361.14	76249.66
238.28	362.27	75887.40
237.15	363.40	75524.00
236.01	364.53	75159.46
234.87	365.67	74793.79
233.73	366.82	74426.98
232.58	367.96	74059.01
231.43	369.11	73689.90
230.28	370.27	73319.64



229.12	371.42	71825.77
227.96	372.58	71450.88
226.80	373.75	71073.62
225.63	374.92	70695.18
224.46	376.09	70315.55
223.28	377.26	69934.74
222.11	378.44	69552.74
220.92	379.62	69169.55
219.74	380.81	68785.16
218.55	382.00	68399.56
217.35	383.19	68012.77
216.15	384.39	67624.76
214.95	385.59	67235.54
213.75	386.80	66845.11
212.54	388.01	66453.45
211.33	389.22	66060.57
210.11	390.44	65666.46
208.89	391.66	65271.12
207.67	392.88	64874.55
206.44	394.11	64476.74
205.21	395.34	64077.68
203.97	396.57	63677.38
202.73	397.81	63275.82
201.49	399.06	62873.01
200.24	400.30	62468.95
198.99	401.55	62063.61
197.74	402.81	61657.02
196.48	404.07	61249.15
195.22	405.33	60840.01
193.95	406.60	60429.58
192.68	407.87	60017.88
191.40	409.14	59604.89
190.13	410.42	59190.61
188.84	411.70	58775.03
187.56	412.99	58358.16
186.27	414.28	57939.98
184.97	415.58	57520.50
183.67	416.87	57099.70
182.37	418.18	56677.59
181.06	419.48	56254.16
179.75	420.79	55829.41
178.44	422.11	55403.33
177.12	423.43	54975.92
175.79	424.75	54547.17
174.47	426.08	54117.09
173.14	427.41	53685.66
171.80	428.75	53252.88
170.46	430.09	
169.12	431.43	
167.77	432.78	

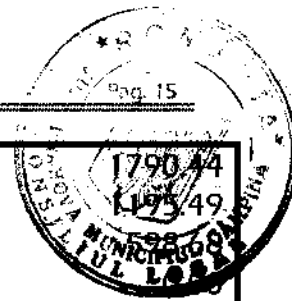


166.42	434.13	52818.75
165.06	435.49	52183.26
163.70	436.85	51946.41
162.33	438.21	51500.20
160.96	439.58	51068.61
159.59	440.96	50627.66
158.21	442.33	50185.32
156.83	443.72	49741.61
155.44	445.10	49296.50
154.05	446.49	48850.01
152.66	447.89	48402.12
151.26	449.29	47952.83
149.85	450.69	47502.13
148.44	452.10	47050.03
147.03	453.52	46596.52
145.61	454.93	46141.58
144.19	456.35	45685.23
142.77	457.78	45227.45
141.34	459.21	44768.24
139.90	460.65	44307.59
138.46	462.09	43845.51
137.02	463.53	43381.98
135.57	464.98	42917.00
134.12	466.43	42450.57
132.66	467.89	41982.68
131.20	469.35	41513.33
129.73	470.82	41042.51
128.26	472.29	40570.23
126.78	473.76	40096.46
125.30	475.24	39621.22
123.82	476.73	39144.49
122.33	478.22	38666.27
120.83	479.71	38186.55
119.33	481.21	37705.34
117.83	482.72	37222.62
116.32	484.23	36738.40
114.81	485.74	36252.66
113.29	487.26	35765.40
111.77	488.78	35276.62
110.24	490.31	34786.31
108.71	491.84	34294.48
107.17	493.38	33801.10
105.63	494.92	33306.18
104.08	496.46	32809.72
102.53	498.02	32311.70
100.97	499.57	31812.13
99.41	501.13	31310.99
97.85	502.70	30808.30
96.28	504.27	30304.02
94.70	505.85	29798.18



93.12	507.43	27245.14
91.53	509.01	26729.73
89.94	510.60	26212.72
88.35	512.20	25694.08
86.75	513.80	25173.83
85.14	515.41	24651.95
83.53	517.02	24128.44
81.91	518.63	23603.30
80.29	520.25	23076.51
78.67	521.88	22548.08
77.04	523.51	22018.00
75.40	525.14	21486.26
73.76	526.79	20952.86
72.11	528.43	20417.79
70.46	530.08	19881.05
68.81	531.74	19342.63
67.14	533.40	18802.53
65.48	535.07	18260.74
63.81	536.74	17717.26
62.13	538.42	17172.08
60.45	540.10	16625.19
58.76	541.79	16076.60
57.06	543.48	15526.29
55.37	545.18	14974.27
53.66	546.88	14420.52
51.95	548.59	13865.03
50.24	550.31	13307.81
48.52	552.03	12748.86
46.79	553.75	12188.15
45.06	555.48	11625.69
43.33	557.22	11061.47
41.59	558.96	10495.50
39.84	560.71	9927.75
38.09	562.46	9358.23
36.33	564.22	8786.92
34.57	565.98	8213.84
32.80	567.75	7638.96
31.02	569.52	7062.28
29.24	571.30	6483.81
27.46	573.09	5903.52
25.67	574.88	5321.42
23.87	576.67	4737.51
22.07	578.48	4151.77
20.26	580.28	3564.19
18.45	582.10	2974.79
16.63	583.92	2383.54
14.80	585.74	
12.97	587.57	
11.14	589.41	
9.30	591.25	

	7.45	593.10
	5.60	594.95
	3.74	596.81
	1.87	598.68



S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.-R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R. -

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel./fax 0244-331433
0722.318.982

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G. Campina

ANEXA NR.5
la H.C.L. nr. 130
din 27 SEPT. 2016
Pe adresa de domiciliu,
Consilier
al Consiliului Local
Municipiul Campina

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 3, AP. 14,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 11 din blocul E11, în suprafața utilă de 60,36 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 3, ap. 14, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U14.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

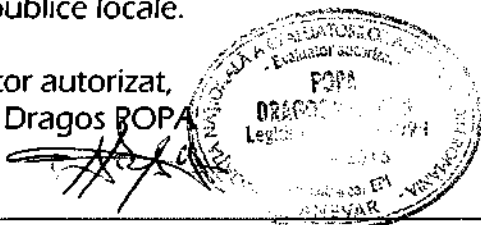
Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 105.894,00 lei ≈ 23.804 euro
VALOAREA AVANS (15%) : 15.884,00 lei ≈ 3.571 euro
VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 462,76 lei ≈ 104 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 14 în suprafața utilă de 60,36 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 3, ap. 14, județul Prahova, număr cadastral 11006-C1-U14.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

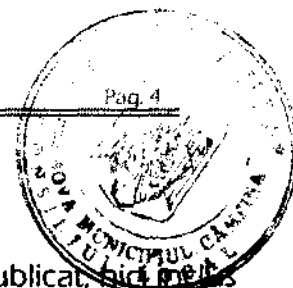
1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;

- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 14 in suprafata utila de 60,36 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,79%, teren in folosinta 14,96 mp.

Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U14.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 3
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 60,36 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	7,88
Sufragerie	16,68
Hol	8,64
Dormitor	13,20
Baie	4,12
Bucatarie	9,22
Camara	0,62
Suprafata utila	60,36
Balcon	2,72
Suprafata utila + balcon	63,08
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	91,66

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015 in cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.



[2] Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza incheiate in anul 2015 are la baza valorile de investitii incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.682,34 lei/mp inclusiv T.V.A.

[3] Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse în funcțiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

[4] Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în funcțiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$91,66 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 161.127,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de înlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$161.127,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 268,54 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$268,54 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 47.263,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartametului Vap.

$$\text{Vap} : 161.127,00 \text{ lei} - 47.263,00 \text{ lei} = 113.864,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de înlocuire :

$$113.864,00 \text{ lei} \times 0,93 = 105.894,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 105.894,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii

Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.



Art. 3, din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotarâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

105.894,00 lei x 15% = 15.884,00 lei

Valoare ramasa de achitat :

105.894,00 lei - 15.884,00 lei = 90.010,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12) - \text{numar rate}}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobânzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

Rest ramas de achitat : 90.010,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{90.010 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 462,769 \text{ lei}$$

Mod constituire dobânda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$



unde :

- d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(90.010 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 281,28 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuintei și a dobanzii de plata aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plata efectivă din valoarea locuintei prin diferența dintre rata lunară egală și dobanda lunară.

r_1 = rata efectivă la prima luna = rata lunară egală - dobanda lunară la prima luna

$r_1 = R - d_1 = 462,76 \text{ lei} - 281,28 \text{ lei} = 181,49 \text{ lei}$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plata lunar, ca diferența între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă)

RA1 = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima luna

$RA1 = 90.010,00 \text{ lei} - 181,49 \text{ lei} = 89.828,51 \text{ lei}$

Acest rest de plata va influența dobanzile și ratele efective până la data finalizării plăților.

- Centralizatorul ratelor - parte integrantă a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

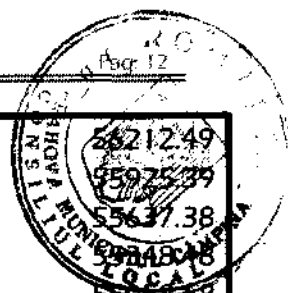
Anexa nr. 1 - Tabel centralizator rate

Nr. crt. (luna)				
	462,769	281.28	181.49	89828.51
		280.71	182.06	89646.46
		280.15	182.62	89463.83
		279.57	183.20	89280.64
		279.00	183.77	89096.87
		278.43	184.34	88912.53
		277.85	184.92	88727.61
		277.27	185.50	88542.11
		276.69	186.08	88356.04
		276.11	186.66	88169.38
		275.53	187.24	87982.14
		274.94	187.83	87794.32
		274.36	188.41	87605.90
		273.77	189.00	87416.90
		273.18	189.59	87227.31
		272.59	190.18	87037.13
		271.99	190.78	86846.35
		271.39	191.37	86654.97
		270.80	191.97	86463.00
		270.20	192.57	86270.43
		269.60	193.17	86077.25
		268.99	193.78	85883.48
		268.39	194.38	85689.09
		267.78	194.99	85494.10
		267.17	195.60	85298.50
		266.56	196.21	85102.29
		265.94	196.82	84905.46
		265.33	197.44	84708.02
		264.71	198.06	84509.97
		264.09	198.68	84311.29
		263.47	199.30	84112.00
		262.85	199.92	83912.08
		262.23	200.54	83711.53
		261.60	201.17	83510.36
		260.97	201.80	83308.56
		260.34	202.43	83106.13
		259.71	203.06	82903.07
		259.07	203.70	82699.37
		258.44	204.33	82495.04
		257.80	204.97	82290.06
		257.16	205.61	82084.45
		256.51	206.26	81878.20
		255.87	206.90	81671.30
		255.22	207.55	81463.75
		254.57	208.20	81255.55
		253.92	208.85	81046.71

	253.27	209.50	80837.21
	252.62	210.15	80627.04
	251.96	210.81	80418.23
	251.30	211.47	80204.78
	250.64	212.13	79992.65
	249.98	212.79	79779.86
	249.31	213.46	79566.40
	248.64	214.12	79352.27
	247.98	214.79	79137.48
	247.30	215.46	78922.01
	246.63	216.14	78705.88
	245.96	216.81	78489.06
	245.28	217.49	78271.57
	244.60	218.17	78053.40
	243.92	218.85	77834.55
	243.23	219.54	77615.01
	242.55	220.22	77394.79
	241.86	220.91	77173.88
	241.17	221.60	76952.28
	240.48	222.29	76729.98
	239.78	222.99	76507.00
	239.08	223.69	76283.31
	238.39	224.38	76058.93
	237.68	225.09	75833.84
	236.98	225.79	75608.05
	236.28	226.49	75381.56
	235.57	227.20	75154.36
	234.86	227.91	74926.44
	234.15	228.62	74697.82
	233.43	229.34	74468.48
	232.71	230.06	74238.42
	232.00	230.77	74007.65
	231.27	231.50	73776.15
	230.55	232.22	73543.94
	229.82	232.94	73310.99
	229.10	233.67	73077.32
	228.37	234.40	72842.92
	227.63	235.14	72607.78
	226.90	235.87	72371.91
	226.16	236.61	72135.30
	225.42	237.35	71897.96
	224.68	238.09	71659.87
	223.94	238.83	71421.04
	223.19	239.58	71181.46
	222.44	240.33	70941.13
	221.69	241.08	70700.05
	220.94	241.83	70458.22
	220.18	242.59	70215.63
	219.42	243.35	69972.29
	218.66	244.11	69728.18



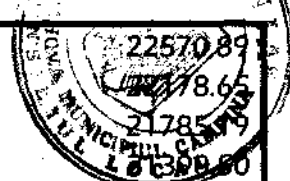
	217.90	244.87	68744.10
	217.14	245.63	68496.16
	216.37	246.40	68247.44
	215.60	247.17	67997.94
	214.83	247.94	67747.67
	214.05	248.72	67496.61
	213.27	249.50	67244.77
	212.49	250.28	66992.14
	211.71	251.06	66738.72
	210.93	251.84	66484.51
	210.14	252.63	66229.50
	209.35	253.42	65973.70
	208.56	254.21	65717.10
	207.76	255.01	65459.69
	206.97	255.80	65201.49
	206.17	256.60	64942.47
	205.37	257.40	64682.65
	204.56	258.21	64422.01
	203.75	259.01	64160.56
	202.95	259.82	63898.29
	202.13	260.64	63635.21
	201.32	261.45	63371.30
	200.50	262.27	63106.56
	199.68	263.09	62841.00
	198.86	263.91	62574.61
	198.04	264.73	62307.38
	197.21	265.56	62039.33
	196.38	266.39	61770.43
	195.55	267.22	61500.69
	194.71	268.06	61230.11
	193.87	268.90	60958.69
	193.03	269.74	60686.41
	192.19	270.58	60413.29
	191.34	271.43	60139.31
	190.50	272.27	59864.48
	189.65	273.12	59588.78
	188.79	273.98	59312.23
	187.94	274.83	59034.81
	187.08	275.69	58756.52
	186.21	276.55	58477.37
	185.35	277.42	58197.34
	184.48	278.29	57916.44
	183.61	279.16	57634.66
	182.74	280.03	57352.00
	181.87	280.90	57068.45
	180.99	281.78	56784.02
	180.11	282.66	56498.70
	179.22	283.54	
	178.34	284.43	
	177.45	285.32	



176.56	286.21	55637.38
175.66	287.11	55637.38
174.77	288.00	55637.38
173.87	288.90	55637.38
172.96	289.81	55637.38
172.06	290.71	54767.96
171.15	291.62	54476.34
170.24	292.53	54183.81
169.32	293.45	53890.37
168.41	294.36	53596.01
167.49	295.28	53300.72
166.56	296.20	53004.52
165.64	297.13	52707.39
164.71	298.06	52409.33
163.78	298.99	52110.34
162.84	299.92	51810.42
161.91	300.86	51509.55
160.97	301.80	51207.75
160.02	302.75	50905.01
159.08	303.69	50601.31
158.13	304.64	50296.67
157.18	305.59	49991.08
156.22	306.55	49684.53
155.26	307.51	49377.03
154.30	308.47	49068.56
153.34	309.43	48759.13
152.37	310.40	48448.74
151.40	311.37	48137.37
150.43	312.34	47825.03
149.45	313.32	47511.71
148.47	314.30	47197.42
147.49	315.28	46882.14
146.51	316.26	46565.88
145.52	317.25	46248.63
144.53	318.24	45930.38
143.53	319.24	45611.15
142.53	320.23	45290.91
141.53	321.24	44969.68
140.53	322.24	44647.44
139.52	323.25	44324.19
138.51	324.26	43999.93
137.50	325.27	43674.66
136.48	326.29	43348.38
135.46	327.31	43021.07
134.44	328.33	42692.74
133.41	329.35	42363.39
132.39	330.38	42033.00
131.35	331.42	41701.59
130.32	332.45	41369.14
129.28	333.49	41035.65



128.24	334.53	39012.70
127.19	335.58	38671.85
126.14	336.63	38329.93
125.09	337.68	37986.94
124.04	338.73	37642.88
122.98	339.79	37297.74
121.91	340.85	36951.53
120.85	341.92	36604.23
119.78	342.99	36255.85
118.71	344.06	35906.38
117.63	345.14	35555.82
116.56	346.21	35204.16
115.47	347.30	34851.40
114.39	348.38	34497.54
113.30	349.47	34142.58
112.21	350.56	33786.51
111.11	351.66	33429.32
110.01	352.76	33071.02
108.91	353.86	32711.59
107.80	354.96	32351.05
106.70	356.07	31989.38
105.58	357.19	31626.57
104.47	358.30	31262.64
103.35	359.42	30897.56
102.22	360.55	30531.35
101.10	361.67	30163.99
99.97	362.80	29795.48
98.83	363.94	29425.82
97.70	365.07	29055.01
96.55	366.21	28683.04
95.41	367.36	28309.90
94.26	368.51	27935.60
93.11	369.66	27560.13
91.96	370.81	27183.49
90.80	371.97	26805.67
89.63	373.14	26426.66
88.47	374.30	26046.48
87.30	375.47	25665.10
86.13	376.64	25282.54
84.95	377.82	24898.78
83.77	379.00	24513.81
82.58	380.19	24127.65
81.40	381.37	23740.28
80.20	382.57	23351.70
79.01	383.76	22961.90
77.81	384.96	
76.61	386.16	
75.40	387.37	
74.19	388.58	
72.97	389.80	



71.76	391.01	22570.89
70.53	392.24	21785.65
69.31	393.46	21785.65
68.08	394.69	21785.65
66.85	395.92	20994.58
65.61	397.16	20597.42
64.37	398.40	20199.01
63.12	399.65	19799.37
61.87	400.90	19398.47
60.62	402.15	18996.32
59.36	403.41	18592.92
58.10	404.67	18188.25
56.84	405.93	17782.32
55.57	407.20	17375.12
54.30	408.47	16966.65
53.02	409.75	16556.90
51.74	411.03	16145.87
50.46	412.31	15733.55
49.17	413.60	15319.95
47.87	414.89	14905.06
46.58	416.19	14488.87
45.28	417.49	14071.37
43.97	418.80	13652.58
42.66	420.11	13232.47
41.35	421.42	12811.05
40.03	422.73	12388.32
38.71	424.06	11964.26
37.39	425.38	11538.88
36.06	426.71	11112.17
34.73	428.04	10684.13
33.39	429.38	10254.75
32.05	430.72	9824.02
30.70	432.07	9391.95
29.35	433.42	8958.53
28.00	434.77	8523.76
26.64	436.13	8087.63
25.27	437.50	7650.13
23.91	438.86	7211.27
22.54	440.23	6771.03
21.16	441.61	6329.42
19.78	442.99	5886.43
18.40	444.37	5442.06
17.01	445.76	4996.30
15.61	447.16	4549.14
14.22	448.55	4100.59
12.81	449.96	3650.63
11.41	451.36	3199.27
10.00	452.77	2746.50
8.58	454.19	2292.31
7.16	455.61	1836.71

	5.74	457.03	1379.68
	4.31	458.46	921.22
	2.88	459.89	461.33
	1.44	461.33	0.00

S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.-R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R.

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel./fax 0244-332.433
0722.318.002

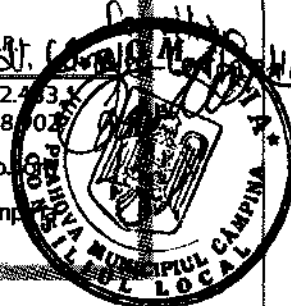
CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.ro

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G Campina

ANEXA NR.6
la H.C.L.m. 130
din 27 SEPT. 2016
Procedura de redare



RAPORT DE EVALUARE

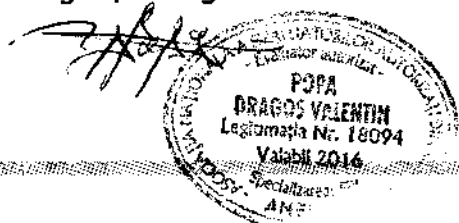
OBIECTIV : "APARTAMENT 1 CAMERA + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 3, AP. 15,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

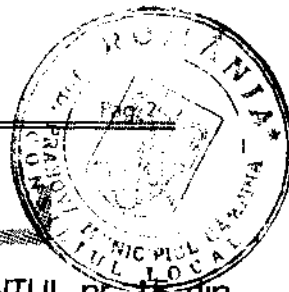
COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 15 din blocul E11, în suprafața utilă de 43,22 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 3, ap. 15, județul Prahova - nr. cad. 22164-C1-U18.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

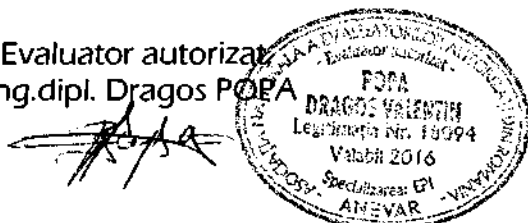
Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

VALOAREA DE VANZARE CALCULATA PENTRU APARTAMENT NR. 15 :
78.836,00 lei ≈ 17.722 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara apartament nr. 15 in suprafata utila de 43,22 mp., imobil situat in Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 3, ap. 15, judetul Prahova, numar cadastral 22164-C1-U18.

Scopul evaluarii : informarea proprietarului in vederea vanzarii.

Baza evaluarii o reprezinta stabilirea valorii de inlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri - Având in vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin Hotarârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, judetul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluarii este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

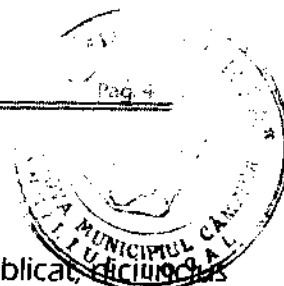
1.4. Definirea valorii si data estimarii valorii

Valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului anterior de catre A.N.L. cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul anterior si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte. In cazul in care, in cursul anului anterior, A.N.L. nu a incheiat cel putin doua contracte de antrepriza cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de inlocuire se utilizeaza ca an de calcul ultimul an in care s-au incheiat cel putin doua contracte de antrepriza. Valoarea de inlocuire pe metru patrat astfel calculata se stabileste anual prin ordin al ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice, care urmeaza a fi publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara, evidenta si vanzare, unitatile prin care se efectueaza vanzarea, potrivit legii, beneficiaza de un comision de pâna la 1% din valoarea de vanzare calculata a locuintei, comision care se include, impreuna cu valoarea de vanzare a locuintei, in pretul final de vanzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului in scopul mentionat mai sus. Raportul este confidential, strict pentru client si destinat iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, conform ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 15 in suprafata utila de 43,22 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 2,68%, teren in folosinta 10,60 mp.
Numar cadastral al apartamentului 22164-C1-U18.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 3
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 43,22 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Hol	10,50
Bucatarie	9,59
Baie	4,58
Camara	0,78
Dormitor	17,77
Suprafata utila	43,22
Balcon	4,66
Suprafata utila + balcon	47,88
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	68,24

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :
Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015 in cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza incheiate in anul 2015 are la baza 16 contracte incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 773



de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.682,94 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitie pe un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de inlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$68,24 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 119.958,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de inlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$119.958,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 199,93 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$199,93 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 35.188,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de inlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartamentului Vap.

$$\text{Vap} : 119.958,00 \text{ lei} - 35.188,00 \text{ lei} = 84.770,00 \text{ lei}$$

Valoare de inlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de inlocuire :

$$84.770,00 \text{ lei} \times 0,93 = 78.836,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 78.836,00 lei

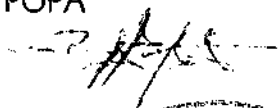
- Valoarea include TVA;

- Valoarea nu include comisionul in ceea ce priveste acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara, evidenta si vanzare;

- Odata cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuintei, titularul contractului dobândește si dreptul de folosinta asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existentei cladirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

- în situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R. -

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel. /fax 0244-337433
0722.311.907

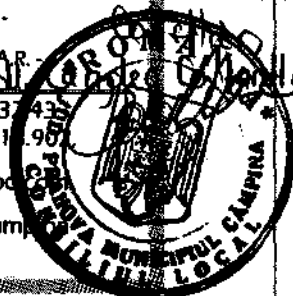
CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G Campina

ANEXA NR. 7
la H.C.L. nr. 130
din 27 SEPT 2016
Președintele sedintei



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 4, AP. 18,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 18 din blocul E11, în suprafața utilă de 60,36 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 18, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U18.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

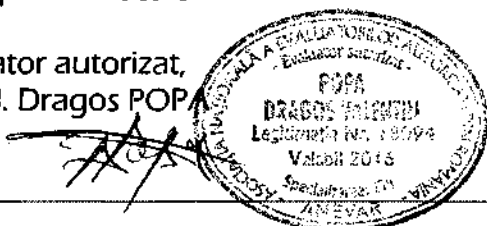
VALOAREA DE VANZARE : 105.894,00 lei ≈ 23.804 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 15.884,00 lei ≈ 3.571 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 462,76 lei ≈ 104 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

CAP. I. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul, scopul și baza evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 18 în suprafața utilă de 60,36 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 18, județul Prahova, număr cadastral 11006-C1-U18.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

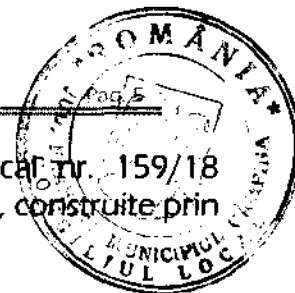
Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpusate sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se poate modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 18 in suprafata utila de 60,36 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,79%, teren in folosinta 14,96 mp.

Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U18.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 4
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 60,36 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	7,88
Sufragerie	16,68
Hol	8,64
Dormitor	13,20
Baie	4,12
Bucatarie	9,22
Camara	0,62
Suprafata utila	60,36
Balcon	2,72
Suprafata utila + balcon	63,08
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	91,66

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015 in cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.



(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza încheiate în anul 2015 are la baza 66 contracte încheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 773 locuinte de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$91,66 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 161.127,00 \text{ lei}$$

▪ Valoarea de înlocuire a apartamentului, în lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$161.127,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 268,54 \text{ lei/luna}$$

▪ Se înmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

$$\text{Data PIF : Decembrie 2001 - prezent} = 176 \text{ luni}$$

$$268,54 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 47.263,00 \text{ lei}$$

▪ Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartamentului Vap.

$$\text{Vap} : 161.127,00 \text{ lei} - 47.263,00 \text{ lei} = 113.864,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat în functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de înlocuire :

$$113.864,00 \text{ lei} \times 0,93 = 105.894,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 105.894,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii



Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

Art. 3, din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotarâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat in Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

$$105.894,00 \text{ lei} \times 15\% = 15.884,00 \text{ lei}$$

Valoare ramasa de achitat :

$$105.894,00 \text{ lei} - 15.884,00 \text{ lei} = 90.010,00 \text{ lei}$$

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12) - \text{numar rate}}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobanzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

Rest ramas de achitat : 90.010,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{90.010 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 462,769 \text{ lei}$$

Mod constituire dobanda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)}] - (\text{dobanda anuala} + 1))}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)}] - 1} / 12$$



unde :

- d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(90.010 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 281,28 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuintei și a dobanzii de plata aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plata efectiva din valoarea locuintei prin diferenta dintre rata lunara egala și dobanda lunara.

r_1 = rata efectiva la prima luna = rata lunara egala - dobanda lunara la prima luna

$r_1 = R - d_1 = 462,76 \text{ lei} - 281,28 \text{ lei} = 181,49 \text{ lei}$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plata lunar, ca diferenta între valoarea ramasa de achitat și rata efectiva, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferenta dintre valoarea ramasa de achitat și rata efectiva)

RA1 = valoarea de achitat initiala - rata principala la prima luna

RA1 = 90.010,00 lei - 181,49 lei = 89.828,51 lei

Acest rest de plata va influenta dobanzile și ratele efective până la data finalizării platilor.

- Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



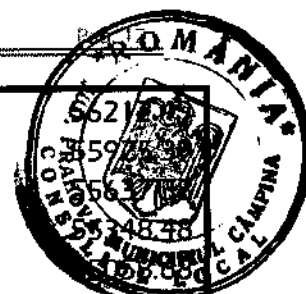
Nr. crt. (luna)			
	462,769	281.28	181.49
		280.71	182.06
		280.15	182.62
		279.57	183.20
		279.00	183.77
		278.43	184.34
		277.85	184.92
		277.27	185.50
		276.69	186.08
		276.11	186.66
		275.53	187.24
		274.94	187.83
		274.36	188.41
		273.77	189.00
		273.18	189.59
		272.59	190.18
		271.99	190.78
		271.39	191.37
		270.80	191.97
		270.20	192.57
		269.60	193.17
		268.99	193.78
		268.39	194.38
		267.78	194.99
		267.17	195.60
		266.56	196.21
		265.94	196.82
		265.33	197.44
		264.71	198.06
		264.09	198.68
		263.47	199.30
		262.85	199.92
		262.23	200.54
		261.60	201.17
		260.97	201.80
		260.34	202.43
		259.71	203.06
		259.07	203.70
		258.44	204.33
		257.80	204.97
		257.16	205.61
		256.51	206.26
		255.87	206.90
		255.22	207.55
		254.57	208.20
		253.92	208.85
			81046.71
			81255.55
			81463.75
			81671.30
			81878.20
			82084.45
			82290.06
			82495.04
			82699.37
			82903.07
			83106.13
			83308.56
			83510.36
			83711.53
			83912.08
			84112.00
			84311.29
			84509.97
			84708.02
			84905.46
			85102.29
			85298.50
			85494.10
			85689.09
			85883.48
			86077.25
			86270.43
			86463.00
			86654.97
			86846.35
			87037.13
			87227.31
			87416.90
			87605.90
			87794.32
			87982.14
			88169.38
			88356.04
			88542.11
			88727.61
			88912.53
			89096.87
			89280.64
			89463.83
			89646.46



253.27	209.50	77779.86
252.62	210.15	79566.40
251.96	210.81	79352.27
251.30	211.47	79137.48
250.64	212.13	78922.01
249.98	212.79	78705.88
249.31	213.46	78489.06
248.64	214.12	78271.57
247.98	214.79	78053.40
247.30	215.46	77834.55
246.63	216.14	77615.01
245.96	216.81	77394.79
245.28	217.49	77173.88
244.60	218.17	76952.28
243.92	218.85	76729.98
243.23	219.54	76507.00
242.55	220.22	76283.31
241.86	220.91	76058.93
241.17	221.60	75833.84
240.48	222.29	75608.05
239.78	222.99	75381.56
239.08	223.69	75154.36
238.39	224.38	74926.44
237.68	225.09	74697.82
236.98	225.79	74468.48
236.28	226.49	74238.42
235.57	227.20	74007.65
234.86	227.91	73776.15
234.15	228.62	73543.94
233.43	229.34	73310.99
232.71	230.06	73077.32
232.00	230.77	72842.92
231.27	231.50	72607.78
230.55	232.22	72371.91
229.82	232.94	72135.30
229.10	233.67	71897.96
228.37	234.40	71659.87
227.63	235.14	71421.04
226.90	235.87	71181.46
226.16	236.61	70941.13
225.42	237.35	70700.05
224.68	238.09	70458.22
223.94	238.83	70215.63
223.19	239.58	69972.29
222.44	240.33	69728.18
221.69	241.08	
220.94	241.83	
220.18	242.59	
219.42	243.35	
218.66	244.11	

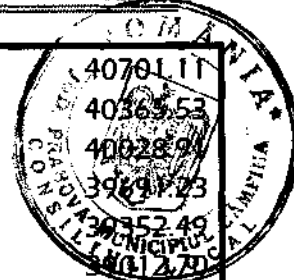


217.90	244.87	69483.31
217.14	245.63	69727.58
216.37	246.40	68991.27
215.60	247.17	58744.10
214.83	247.94	68496.16
214.05	248.72	68247.44
213.27	249.50	67997.94
212.49	250.28	67747.67
211.71	251.06	67496.61
210.93	251.84	67244.77
210.14	252.63	66992.14
209.35	253.42	66738.72
208.56	254.21	66484.51
207.76	255.01	66229.50
206.97	255.80	65973.70
206.17	256.60	65717.10
205.37	257.40	65459.69
204.56	258.21	65201.49
203.75	259.01	64942.47
202.95	259.82	64682.65
202.13	260.64	64422.01
201.32	261.45	64160.56
200.50	262.27	63898.29
199.68	263.09	63635.21
198.86	263.91	63371.30
198.04	264.73	63106.56
197.21	265.56	62841.00
196.38	266.39	62574.61
195.55	267.22	62307.38
194.71	268.06	62039.33
193.87	268.90	61770.43
193.03	269.74	61500.69
192.19	270.58	61230.11
191.34	271.43	60958.69
190.50	272.27	60686.41
189.65	273.12	60413.29
188.79	273.98	60139.31
187.94	274.83	59864.48
187.08	275.69	59588.78
186.21	276.55	59312.23
185.35	277.42	59034.81
184.48	278.29	58756.52
183.61	279.16	58477.37
182.74	280.03	58197.34
181.87	280.90	57916.44
180.99	281.78	57634.66
180.11	282.66	57352.00
179.22	283.54	57068.45
178.34	284.43	56784.02
177.45	285.32	56498.70



176.56	286.21	54767.96
175.66	287.11	54476.34
174.77	288.00	54183.81
173.87	288.90	53890.37
172.96	289.81	53596.01
172.06	290.71	53300.72
171.15	291.62	53004.52
170.24	292.53	52707.39
169.32	293.45	52409.33
168.41	294.36	52110.34
167.49	295.28	51810.42
166.56	296.20	51509.55
165.64	297.13	51207.75
164.71	298.06	50905.01
163.78	298.99	50601.31
162.84	299.92	50296.67
161.91	300.86	49991.08
160.97	301.80	49684.53
160.02	302.75	49377.03
159.08	303.69	49068.56
158.13	304.64	48759.13
157.18	305.59	48448.74
156.22	306.55	48137.37
155.26	307.51	47825.03
154.30	308.47	47511.71
153.34	309.43	47197.42
152.37	310.40	46882.14
151.40	311.37	46565.88
150.43	312.34	46248.63
149.45	313.32	45930.38
148.47	314.30	45611.15
147.49	315.28	45290.91
146.51	316.26	44969.68
145.52	317.25	44647.44
144.53	318.24	44324.19
143.53	319.24	43999.93
142.53	320.23	43674.66
141.53	321.24	43348.38
140.53	322.24	43021.07
139.52	323.25	42692.74
138.51	324.26	42363.39
137.50	325.27	42033.00
136.48	326.29	41701.59
135.46	327.31	41369.14
134.44	328.33	41035.65
133.41	329.35	
132.39	330.38	
131.35	331.42	
130.32	332.45	
129.28	333.49	

	128.24	334.53	40701.11
	127.19	335.58	40365.53
	126.14	336.63	40028.94
	125.09	337.68	39697.23
	124.04	338.73	39352.49
	122.98	339.79	39012.70
	121.91	340.85	38671.85
	120.85	341.92	38329.93
	119.78	342.99	37986.94
	118.71	344.06	37642.88
	117.63	345.14	37297.74
	116.56	346.21	36951.53
	115.47	347.30	36604.23
	114.39	348.38	36255.85
	113.30	349.47	35906.38
	112.21	350.56	35555.82
	111.11	351.66	35204.16
	110.01	352.76	34851.40
	108.91	353.86	34497.54
	107.80	354.96	34142.58
	106.70	356.07	33786.51
	105.58	357.19	33429.32
	104.47	358.30	33071.02
	103.35	359.42	32711.59
	102.22	360.55	32351.05
	101.10	361.67	31989.38
	99.97	362.80	31626.57
	98.83	363.94	31262.64
	97.70	365.07	30897.56
	96.55	366.21	30531.35
	95.41	367.36	30163.99
	94.26	368.51	29795.48
	93.11	369.66	29425.82
	91.96	370.81	29055.01
	90.80	371.97	28683.04
	89.63	373.14	28309.90
	88.47	374.30	27935.60
	87.30	375.47	27560.13
	86.13	376.64	27183.49
	84.95	377.82	26805.67
	83.77	379.00	26426.66
	82.58	380.19	26046.48
	81.40	381.37	25665.10
	80.20	382.57	25282.54
	79.01	383.76	24898.78
	77.81	384.96	24513.81
	76.61	386.16	24127.65
	75.40	387.37	23740.28
	74.19	388.58	23351.70
	72.97	389.80	22961.90





71.76	391.01	22578.89
70.53	392.24	21739.88
69.31	393.46	21399.99
68.08	394.69	21390.50
66.85	395.92	20577.42
65.61	397.16	20199.01
64.37	398.40	19799.37
63.12	399.65	19398.47
61.87	400.90	18996.32
60.62	402.15	18592.92
59.36	403.41	18188.25
58.10	404.67	17782.32
56.84	405.93	17375.12
55.57	407.20	16966.65
54.30	408.47	16556.90
53.02	409.75	16145.87
51.74	411.03	15733.55
50.46	412.31	15319.95
49.17	413.60	14905.06
47.87	414.89	14488.87
46.58	416.19	14071.37
45.28	417.49	13652.58
43.97	418.80	13232.47
42.66	420.11	12811.05
41.35	421.42	12388.32
40.03	422.73	11964.26
38.71	424.06	11538.88
37.39	425.38	11112.17
36.06	426.71	10684.13
34.73	428.04	10254.75
33.39	429.38	9824.02
32.05	430.72	9391.95
30.70	432.07	8958.53
29.35	433.42	8523.76
28.00	434.77	8087.63
26.64	436.13	7650.13
25.27	437.50	7211.27
23.91	438.86	6771.03
22.54	440.23	6329.42
21.16	441.61	5886.43
19.78	442.99	5442.06
18.40	444.37	4996.30
17.01	445.76	4549.14
15.61	447.16	4100.59
14.22	448.55	3650.63
12.81	449.96	3199.27
11.41	451.36	2746.50
10.00	452.77	2292.31
8.58	454.19	1836.71
7.16	455.61	

	5.74	457.03
	4.31	458.46
	2.88	459.89
	1.44	461.33

CONFIDENTIAL

**DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016**

CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 19 în suprafața utilă de 42,76 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 19, județul Prahova, număr cadastral 11006-C1-U19.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

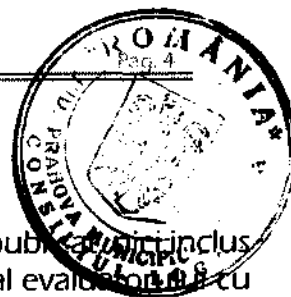
1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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 pretul final de vânzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 19 in suprafata utila de 42,76 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 2,68%, teren in folosinta 10,60 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U19.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 4
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 42,76 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	9,69
Dormitor	17,67
Baie	4,47
Bucatarie	9,78
Camara	1,15
Suprafata utila	42,76
Balcon	4,20
Suprafata utila + balcon	46,96
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	68,24

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015 in cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza incheiate in anul 2015 are la baza 16 contracte incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 773



de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.682,34 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de înlocuire pentru un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$68,24 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 119.958,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de înlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$119.958,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 199,93 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$199,93 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 35.188,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartametului Vap.

$$\text{Vap} : 119.958,00 \text{ lei} - 35.188,00 \text{ lei} = 84.770,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de înlocuire :

$$84.770,00 \text{ lei} \times 0,93 = 78.836,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 78.836,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

**Art. 3. din OG 13/2011**

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României, care este rata dobânzii de politică monetară stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Băncii Naționale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politică monetară se va modifica

Valabile din:	Politica monetară	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul în cauză se dorește achiziționarea pe o perioadă de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

78.836,00 lei x 15% = 11.825,00 lei

Valoare rămasă de achitat :

78.836,00 lei - 11.825,00 lei = 67.011,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitării avansului și a comisionului de 1% ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12) - \text{numar rate}}$$

unde :

- R = rata lunară de plată
- Rest ramas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului
- Dobanda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobanda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, aceasta dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat).

Rest ramas de achitat : 67.011,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{67.011 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 344,52 \text{ lei}$$

Mod constituire dobândă :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$

unde :

- d = dobândă de plată în prima lună

$$d_1 = \frac{(67.011 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 209,41 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

r_1 = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

$r_1 = R - d_1 = 344,52 \text{ lei} - 209,41 \text{ lei} = 135,12 \text{ lei}$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferența între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă)

RA1 = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima lună

RA1 = 67.011,00 lei - 135,11 lei = 66.875,88 lei

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării platilor.

▪ Centralizatorul ratelor - parte integrantă a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



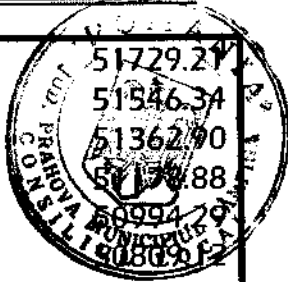
Expert evaluator,
ing. Marian POPA

Anexa nr. 1 - Tabel centralizator rate

Nr. crt. (luna)			
	344,52	209.41	135.12
		208.99	135.54
		208.56	135.96
		208.14	136.39
		207.71	136.81
		207.28	137.24
		206.86	137.67
		206.43	138.10
		205.99	138.53
		205.56	138.96
		205.13	139.40
		204.69	139.83
		204.25	140.27
		203.82	140.71
		203.38	141.15
		202.94	141.59
		202.49	142.03
		202.05	142.48
		201.60	142.92
		201.16	143.37
		200.71	143.82
		200.26	144.26
		199.81	144.72
		199.36	145.17
		198.90	145.62
		198.45	146.08
		197.99	146.53
		197.53	146.99
		197.07	147.45
		196.61	147.91
		196.15	148.37
		195.69	148.84
		195.22	149.30
		194.76	149.77
		194.29	150.24
		193.82	150.71
		193.35	151.18
		192.88	151.65
		192.40	152.12
		191.93	152.60
		191.45	153.08
		190.97	153.55
		190.49	154.03
		190.01	154.52
		189.53	155.00
		189.04	155.48



188.56	155.97	59235.91
188.07	156.46	59076.49
187.58	156.94	58916.58
187.09	157.44	58756.17
186.60	157.93	58595.26
186.10	158.42	58433.85
185.61	158.92	58271.93
185.11	159.41	58109.50
184.61	159.91	57946.57
184.11	160.41	57783.13
183.61	160.91	57619.18
183.11	161.41	57454.71
182.61	161.92	57289.73
182.10	162.42	57124.24
181.59	162.93	56958.23
181.08	163.44	56791.70
180.57	163.95	56624.65
180.06	164.46	56457.08
179.55	164.98	56288.98
179.03	165.49	56120.36
178.51	166.01	55951.21
177.99	166.53	55781.53
177.47	167.05	55611.33
176.95	167.57	55440.59
176.43	168.10	55269.32
175.90	168.62	55097.51
175.38	169.15	54925.16
174.85	169.68	54752.28
174.32	170.21	54578.86
173.79	170.74	54404.89
173.25	171.27	54230.38
172.72	171.81	54055.33
172.18	172.34	53879.73
171.64	172.88	53703.57
171.10	173.42	53526.87
170.56	173.97	53349.62
170.02	174.51	53171.81
169.47	175.05	52993.45
168.92	175.60	52814.53
168.37	176.15	52635.05
167.82	176.70	52455.01
167.27	177.25	52274.41
166.72	177.81	52093.24
166.16	178.36	51911.51
165.60	178.92	
165.05	179.48	
164.48	180.04	
163.92	180.60	
163.36	181.17	
162.79	181.73	



162.22	182.30	51729.27
161.65	182.87	51546.34
161.08	183.44	51362.90
160.51	184.02	51178.88
159.93	184.59	50994.29
159.36	185.17	50309.92
158.78	185.75	50623.38
158.20	186.33	50437.05
157.62	186.91	50250.14
157.03	187.49	50062.65
156.45	188.08	49874.57
155.86	188.67	49685.90
155.27	189.26	49496.65
154.68	189.85	49306.80
154.08	190.44	49116.36
153.49	191.04	48925.32
152.89	191.63	48733.69
152.29	192.23	48541.46
151.69	192.83	48348.63
151.09	193.43	48155.19
150.48	194.04	47961.15
149.88	194.65	47766.51
149.27	195.25	47571.25
148.66	195.86	47375.39
148.05	196.48	47178.91
147.43	197.09	46981.82
146.82	197.71	46784.12
146.20	198.32	46585.79
145.58	198.94	46386.85
144.96	199.57	46187.28
144.34	200.19	45987.09
143.71	200.81	45786.28
143.08	201.44	45584.84
142.45	202.07	45382.76
141.82	202.70	45180.06
141.19	203.34	44976.72
140.55	203.97	44772.75
139.91	204.61	44568.14
139.28	205.25	44362.89
138.63	205.89	44157.00
137.99	206.53	43950.47
137.35	207.18	43743.29
136.70	207.83	43535.46
136.05	208.48	43326.99
135.40	209.13	43117.86
134.74	209.78	42908.08
134.09	210.44	42697.64
133.43	211.09	42486.55
132.77	211.75	42274.79
132.11	212.42	42062.38



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 19 din blocul E11, în suprafața utilă de 42,76 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 19, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U19.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

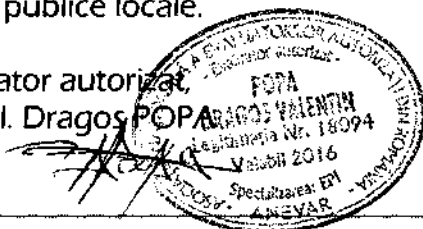
Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 78.836,00 lei ≈ 17.722 euro
VALOAREA AVANS (15%) : 11.825,00 lei ≈ 2.658 euro
VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 344,52 lei ≈ 77 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, ramasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea ramasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA

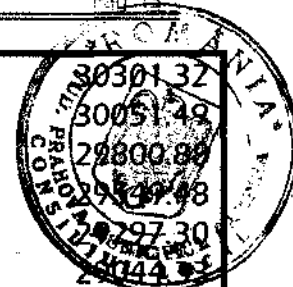


Expert evaluator,
ing. Marian POPA



	131.44	213.08	41899.30
	130.78	213.75	41635.77
	130.11	214.41	41828.04
	129.44	215.08	205.06
	128.77	215.76	40590.30
	128.09	216.43	40773.87
	127.42	217.11	40556.76
	126.74	217.78	40338.98
	126.06	218.47	40120.51
	125.38	219.15	39901.37
	124.69	219.83	39681.53
	124.00	220.52	39461.01
	123.32	221.21	39239.81
	122.62	221.90	39017.91
	121.93	222.59	38795.31
	121.24	223.29	38572.02
	120.54	223.99	38348.04
	119.84	224.69	38123.35
	119.14	225.39	37897.96
	118.43	226.09	37671.87
	117.72	226.80	37445.07
	117.02	227.51	37217.56
	116.30	228.22	36989.34
	115.59	228.93	36760.41
	114.88	229.65	36530.76
	114.16	230.37	36300.39
	113.44	231.09	36069.31
	112.72	231.81	35837.50
	111.99	232.53	35604.97
	111.27	233.26	35371.71
	110.54	233.99	35137.72
	109.81	234.72	34903.00
	109.07	235.45	34667.55
	108.34	236.19	34431.36
	107.60	236.93	34194.43
	106.86	237.67	33956.77
	106.11	238.41	33718.36
	105.37	239.15	33479.20
	104.62	239.90	33239.30
	103.87	240.65	32998.65
	103.12	241.40	32757.24
	102.37	242.16	32515.09
	101.61	242.91	32272.17
	100.85	243.67	32028.50
	100.09	244.44	31784.06
	99.33	245.20	31538.86
	98.56	245.97	31292.90
	97.79	246.73	31046.16
	97.02	247.51	30798.66
	96.25	248.28	30550.38

	95.47	249.05	80301.32
	94.69	249.83	30051.42
	93.91	250.61	22800.80
	93.13	251.40	22839.48
	92.34	252.18	22797.30
	91.55	252.97	22744.81
	90.76	253.76	28790.57
	89.97	254.55	28536.01
	89.18	255.35	28280.66
	88.38	256.15	28024.52
	87.58	256.95	27767.57
	86.77	257.75	27509.82
	85.97	258.56	27251.26
	85.16	259.36	26991.90
	84.35	260.17	26731.72
	83.54	260.99	26470.74
	82.72	261.80	26208.93
	81.90	262.62	25946.31
	81.08	263.44	25682.87
	80.26	264.27	25418.60
	79.43	265.09	25153.51
	78.60	265.92	24887.59
	77.77	266.75	24620.84
	76.94	267.58	24353.26
	76.10	268.42	24084.84
	75.27	269.26	23815.58
	74.42	270.10	23545.48
	73.58	270.94	23274.53
	72.73	271.79	23002.74
	71.88	272.64	22730.10
	71.03	273.49	22456.61
	70.18	274.35	22182.26
	69.32	275.20	21907.05
	68.46	276.06	21630.99
	67.60	276.93	21354.06
	66.73	277.79	21076.27
	65.86	278.66	20797.61
	64.99	279.53	20518.07
	64.12	280.41	20237.67
	63.24	281.28	19956.39
	62.36	282.16	19674.23
	61.48	283.04	19391.18
	60.60	283.93	19107.26
	59.71	284.81	18822.44
	58.82	285.70	18536.74
	57.93	286.60	18250.14
	57.03	287.49	17962.65
	56.13	288.39	17674.26
	55.23	289.29	17384.97
	54.33	290.20	17094.77



	53.42	291.10	14803.67
	52.51	292.01	14681.76
	51.60	292.93	14559.87
	50.68	293.84	14437.98
	49.77	294.76	14316.09
	48.84	295.68	14194.20
	47.92	296.60	14072.31
	46.99	297.53	13950.42
	46.06	298.46	13828.53
	45.13	299.39	13706.64
	44.20	300.33	13584.75
	43.26	301.27	13462.86
	42.32	302.21	13340.97
	41.37	303.15	13219.08
	40.42	304.10	13097.19
	39.47	305.05	12975.30
	38.52	306.00	12853.41
	37.56	306.96	12731.52
	36.60	307.92	12609.63
	35.64	308.88	12487.74
	34.68	309.85	12365.85
	33.71	310.82	12243.96
	32.74	311.79	12122.07
	31.76	312.76	12000.18
	30.79	313.74	11878.29
	29.81	314.72	11756.40
	28.82	315.70	11634.51
	27.84	316.69	11512.62
	26.85	317.68	11390.73
	25.85	318.67	11268.84
	24.86	319.67	11146.95
	23.86	320.67	11025.06
	22.86	321.67	10903.17
	21.85	322.67	10781.28
	20.84	323.68	10659.39
	19.83	324.69	10537.50
	18.82	325.71	10415.61
	17.80	326.73	10293.72
	16.78	327.75	10171.83
	15.75	328.77	10049.94
	14.73	329.80	9928.05
	13.69	330.83	9806.16
	12.66	331.86	9684.27
	11.62	332.90	9562.38
	10.58	333.94	9440.49
	9.54	334.98	9318.60
	8.49	336.03	9196.71
	7.44	337.08	9074.82
	6.39	338.13	8952.93
	5.33	339.19	8831.04



	4.27	340.25
	3.21	341.31
	2.14	342.38
	1.07	343.45



S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.-R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R. -

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

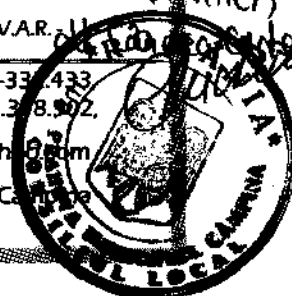
tel. /fax 0244-331.433
0722.378.902.

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G. Campina



ANEXA NR. 9
la H.C.L. nr. 150
din 27 SEPT 2016
Presedintele comisiunii
Comisiunii

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, ET. 1, AP. 7,
JUDETUL PRAHOVA

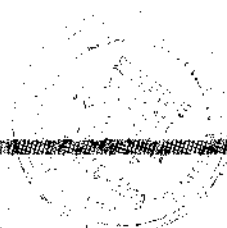
PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016

REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 7, blocul E13, în suprafața utilă de 59,90 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl. E13, et. 1, ap. 7, județul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U7.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 106.194,00 lei ≈ 23.871 euro

VALOAREA AVANS : 89.425,00 lei ≈ 20.102 euro

VALOARE RATE LUNARE (5 ani) : 306,94 lei ≈ 69 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobândă de referință a Bancii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



CAP. I. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul, scopul și baza evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 7 în suprafața utilă de 59,90 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 1, ap. 7, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U7.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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 pretul final de vânzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/2001, din data 15 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 7 in suprafata utila de 59,90 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,81%, teren in folosinta 15,60 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U7.

2.2. Descrierea constructiei de baza :

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 1
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 59,90 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	7,44
Sufragerie	17,08
Hol	7,45
Dormitor	14,39
Baie	4,03
Bucatarie	9,02
Camara	0,49
Suprafata utila	59,90
Balcon	3,36
Suprafata utila + balcon	63,26
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	91,92

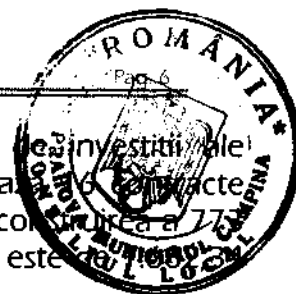
CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza încheiate, în conditiile legii, în cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015 în cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor acestor locuinte.



(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza încheiate în anul 2015 are la baza valorile de investitii încheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 776 locuinte de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$91,92 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 161.584,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de înlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$161.584,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 269,30 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$269,30 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 47.397,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartamentului Vap.

$$\text{Vap} : 161.584,00 \text{ lei} - 47.397,00 \text{ lei} = 114.187,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de înlocuire :

$$114.187,00 \text{ lei} \times 0,93 = 106.194,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 106.194,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii

Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

Art. 3. din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotarâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 5 ani cu un avans de 89.425,00 lei.

Valoare ramasa de achitat :

106.194,00 lei - 89.425,00 lei = 16.769,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12) - \text{numar rate}}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobanzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

Rest ramas de achitat : 16.769,00 lei

Numar rate : 60 luni (5 ani)

$$R = \frac{16.769 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 60} = 306,94 \text{ lei}$$

Mod constituire dobanda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$

unde :

- d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(16.769 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(60+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{60} - 1]} / 12 = 52,40$$



Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuintei și a dobanzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuintei prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

r_1 = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

$r_1 = R - d_1 = 306,94 \text{ lei} - 52,40 \text{ lei} = 254,54 \text{ lei}$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plată lunar, ca diferență între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă)

RA1 = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima lună

RA1 = 16.769,00 lei - 254,54 lei = 16.514,46 lei

Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților.

- Centralizatorul ratelor - parte integrantă a raportului de evaluare.

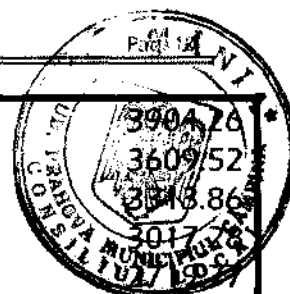
Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



Nr. crt. (luna)			
	306,94	52.40	254.54
		51.61	255.33
		50.81	256.13
		50.01	256.93
		49.21	257.73
		48.40	258.54
		47.59	259.35
		46.78	260.16
		45.97	260.97
		45.15	261.78
		44.34	262.60
		43.52	263.42
		42.69	264.25
		41.87	265.07
		41.04	265.90
		40.21	266.73
		39.37	267.56
		38.54	268.40
		37.70	269.24
		36.86	270.08
		36.01	270.92
		35.17	271.77
		34.32	272.62
		33.47	273.47
		32.61	274.33
		31.75	275.18
		30.89	276.04
		30.03	276.91
		29.17	277.77
		28.30	278.64
		27.43	279.51
		26.55	280.38
		25.68	281.26
		24.80	282.14
		23.92	283.02
		23.03	283.91
		22.14	284.79
		21.26	285.68
		20.36	286.58
		19.47	287.47
		18.57	288.37
		17.67	289.27
		16.76	290.18
		15.86	291.08
		14.95	291.99
		14.03	292.90



	13.12	293.82	3904.76
	12.20	294.74	3609.52
	11.28	295.66	3513.86
	10.36	296.58	3417.78
	9.43	297.51	3321.70
	8.50	298.44	2421.33
	7.57	299.37	2121.96
	6.63	300.31	1821.65
	5.69	301.25	1520.41
	4.75	302.19	1218.22
	3.81	303.13	915.09
	2.86	304.08	611.01
	1.91	305.03	305.98
	0.96	305.98	0.00

S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.-R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R.G.B.

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel. /fax 0244-332439

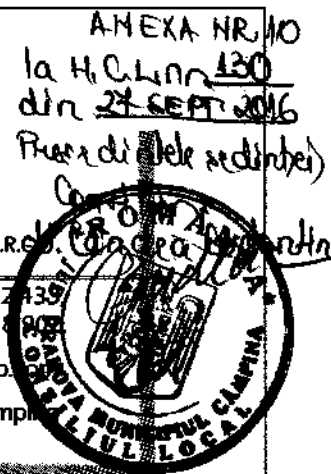
0722.318.908

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.ro

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G Campina



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 1 CAMERA + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, ET. 2, AP. 10,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. blocul E13, în suprafața utilă de 42,73 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 2, ap. 10, județul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U10.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

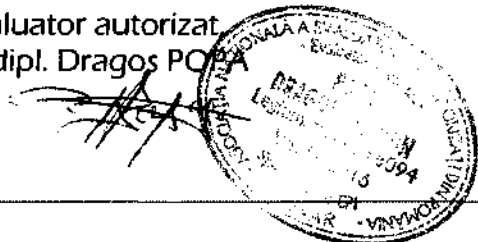
VALOAREA DE VANZARE : 79.068,00 lei ≈ 17.774 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 11.860,00 lei ≈ 2.666 euro

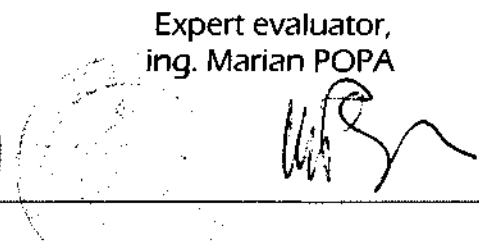
VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 345,54 lei ≈ 78 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat
ing.dipl. Dragoș POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA





CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 10 în suprafața utilă de 42,73 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 2, ap. 10, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U10.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

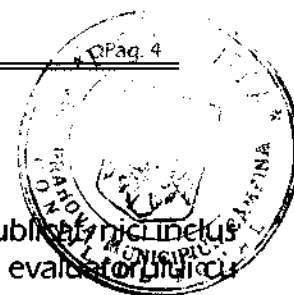
1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se poate modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 10 in suprafata utila de 42,73 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 2,71%, teren in folosinta 11,13 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U10.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 2
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 42,73 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	9,00
Dormitor	17,91
Bucatarie	9,52
Camara	1,85
Baie	4,45
Suprafata utila	42,73
Balcon	4,37
Suprafata utila + balcon	47,10
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	68,44

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

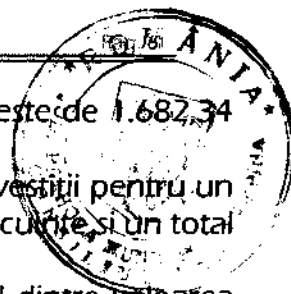
3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza încheiate, în conditiile legii, în cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015 în cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza încheiate în anul 2015 are la baza 16 contracte încheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 773



de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.682,34 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte, si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$68,44 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 120.309,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de înlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$120.309,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 200,51 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$200,51 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 35.290,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartametului Vap.

$$\text{Vap} : 120.309,00 \text{ lei} - 35.290,00 \text{ lei} = 85.019,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de înlocuire :

$$85.019,00 \text{ lei} \times 0,93 = 79.068,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 79.068,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

**Art. 3, din OG 13/2011**

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României, care este rata dobânzii de politică monetară stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Băncii Naționale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politică monetară se va modifica

Valabile din:	Politica monetară	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul în cauză se dorește achiziționarea pe o perioadă de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

79.068,00 lei x 15% = 11.860,00 lei

Valoare rămasă de achitat :

79.068,00 lei - 11.860,00 lei = 67.208,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitării avansului și a comisionului de 1% ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula :

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat} \times \text{dobanda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuală} / 12) - \text{număr rate}}$$

unde :

- R = rata lunară de plată
- Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului
- Dobanda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobanda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, aceasta dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat).

Rest rămas de achitat : 67.208,00 lei

Număr rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{67.208 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 345,537 \text{ lei}$$

Mod constituire dobândă :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuală} \times [(\text{dobanda anuală} + 1)^{(n+1)}] - (\text{dobanda anuală} + 1))}{(\text{dobanda anuală} + 1) \times [(\text{dobanda anuală} + 1)^{(n)}] - 1} / 12$$

unde :

- d = dobândă de plată în prima lună

$$d_1 = \frac{(67.208 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 210,03 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

r_1 = rata efectivă la prima luna = rata lunară egală - dobânda lunară la prima luna

$r_1 = R - d_1 = 345,54 \text{ lei} - 210,03 \text{ lei} = 135,51 \text{ lei}$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferența între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă)

RA1 = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima luna

RA1 = 67.208,00 lei - 135,51 lei = 67.072,49 lei

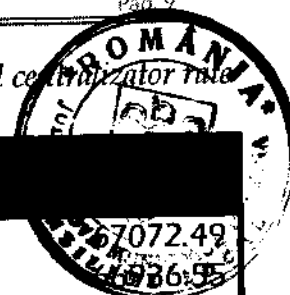
Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării platilor.

- Centralizatorul ratelor - parte integrantă a raportului de evaluare.

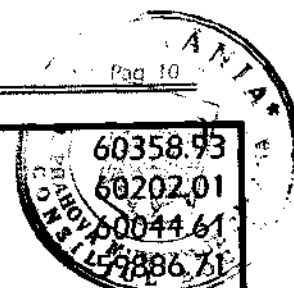
Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



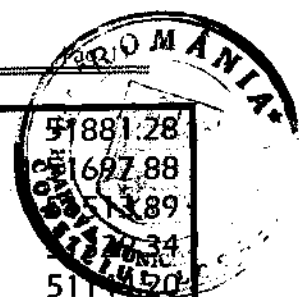
Expert evaluator,
ing. Marian POPA



Nr. crt. (luna)			
	345,54	210.03	135.51
		209.60	135.94
		209.18	136.36
		208.75	136.79
		208.32	137.21
		207.89	137.64
		207.46	138.07
		207.03	138.50
		206.60	138.94
		206.17	139.37
		205.73	139.81
		205.29	140.24
		204.86	140.68
		204.42	141.12
		203.97	141.56
		203.53	142.01
		203.09	142.45
		202.64	142.89
		202.20	143.34
		201.75	143.79
		201.30	144.24
		200.85	144.69
		200.40	145.14
		199.94	145.59
		199.49	146.05
		199.03	146.51
		198.57	146.96
		198.11	147.42
		197.65	147.88
		197.19	148.35
		196.73	148.81
		196.26	149.27
		195.80	149.74
		195.33	150.21
		194.86	150.68
		194.39	151.15
		193.92	151.62
		193.44	152.10
		192.97	152.57
		192.49	153.05
		192.01	153.53
		191.53	154.01
		191.05	154.49
		190.57	154.97
		190.08	155.45
		189.60	155.94
			66800.19
			66663.40
			66526.19
			66388.55
			66250.47
			66111.97
			65973.03
			65833.66
			65693.85
			65553.61
			65412.93
			65271.81
			65130.24
			64988.24
			64845.79
			64702.89
			64559.55
			64415.76
			64271.53
			64126.84
			63981.70
			63836.10
			63690.05
			63543.55
			63396.58
			63249.16
			63101.28
			62952.93
			62804.12
			62654.85
			62505.11
			62354.90
			62204.22
			62053.07
			61901.45
			61749.35
			61596.78
			61443.74
			61290.21
			61136.20
			60981.72
			60826.75
			60671.29
			60515.36

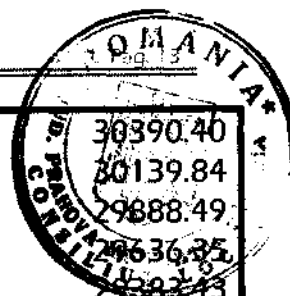


189.11	156.43	60358.93
188.62	156.92	60202.01
188.13	157.41	60044.61
187.64	157.90	59886.71
187.15	158.39	59728.32
186.65	158.89	59569.43
186.15	159.38	59410.05
185.66	159.88	59250.17
185.16	160.38	59089.79
184.66	160.88	58928.91
184.15	161.38	58767.52
183.65	161.89	58605.63
183.14	162.39	58443.24
182.64	162.90	58280.34
182.13	163.41	58116.92
181.62	163.92	57953.00
181.10	164.43	57788.57
180.59	164.95	57623.62
180.07	165.46	57458.16
179.56	165.98	57292.18
179.04	166.50	57125.68
178.52	167.02	56958.66
178.00	167.54	56791.12
177.47	168.07	56623.05
176.95	168.59	56454.46
176.42	169.12	56285.34
175.89	169.65	56115.70
175.36	170.18	55945.52
174.83	170.71	55774.81
174.30	171.24	55603.57
173.76	171.78	55431.80
173.22	172.31	55259.48
172.69	172.85	55086.63
172.15	173.39	54913.24
171.60	173.93	54739.31
171.06	174.48	54564.83
170.52	175.02	54389.81
169.97	175.57	54214.24
169.42	176.12	54038.12
168.87	176.67	53861.45
168.32	177.22	53684.23
167.76	177.77	53506.46
167.21	178.33	53328.13
166.65	178.89	53149.24
166.09	179.45	52969.80
165.53	180.01	52789.79
164.97	180.57	52609.22
164.40	181.13	52428.09
163.84	181.70	52246.39
163.27	182.27	52064.12



162.70	182.84	51881.28
162.13	183.41	51697.88
161.56	183.98	51511.89
160.98	184.56	51327.34
160.40	185.13	51114.50
159.83	185.71	50958.49
159.25	186.29	50772.20
158.66	186.87	50585.33
158.08	187.46	50397.87
157.49	188.04	50209.82
156.91	188.63	50021.19
156.32	189.22	49831.97
155.72	189.81	49642.16
155.13	190.41	49451.75
154.54	191.00	49260.75
153.94	191.60	49069.16
153.34	192.20	48876.96
152.74	192.80	48684.16
152.14	193.40	48490.76
151.53	194.00	48296.76
150.93	194.61	48102.15
150.32	195.22	47906.93
149.71	195.83	47711.10
149.10	196.44	47514.66
148.48	197.05	47317.61
147.87	197.67	47119.94
147.25	198.29	46921.65
146.63	198.91	46722.75
146.01	199.53	46523.22
145.39	200.15	46323.06
144.76	200.78	46122.29
144.13	201.41	45920.88
143.50	202.03	45718.85
142.87	202.67	45516.18
142.24	203.30	45312.88
141.60	203.93	45108.95
140.97	204.57	44904.38
140.33	205.21	44699.16
139.68	205.85	44493.31
139.04	206.50	44286.82
138.40	207.14	44079.68
137.75	207.79	43871.89
137.10	208.44	43663.45
136.45	209.09	43454.36
135.79	209.74	43244.62
135.14	210.40	43034.22
134.48	211.06	42823.16
133.82	211.71	42611.45
133.16	212.38	42399.07
132.50	213.04	42186.03

	131.83	213.71	41972.33
	131.16	214.37	41757.95
	130.49	215.04	41542.91
	129.82	215.72	41327.19
	129.15	216.39	41111.80
	128.47	217.07	40893.74
	127.79	217.74	40675.99
	127.11	218.42	40457.57
	126.43	219.11	40238.46
	125.75	219.79	40018.67
	125.06	220.48	39798.19
	124.37	221.17	39577.02
	123.68	221.86	39355.16
	122.98	222.55	39132.61
	122.29	223.25	38909.36
	121.59	223.95	38685.42
	120.89	224.65	38460.77
	120.19	225.35	38235.42
	119.49	226.05	38009.37
	118.78	226.76	37782.61
	118.07	227.47	37555.15
	117.36	228.18	37326.97
	116.65	228.89	37098.08
	115.93	229.61	36868.47
	115.21	230.32	36638.15
	114.49	231.04	36407.11
	113.77	231.77	36175.34
	113.05	232.49	35942.85
	112.32	233.22	35709.64
	111.59	233.94	35475.69
	110.86	234.68	35241.02
	110.13	235.41	35005.61
	109.39	236.14	34769.46
	108.65	236.88	34532.58
	107.91	237.62	34294.96
	107.17	238.37	34056.59
	106.43	239.11	33817.48
	105.68	239.86	33577.62
	104.93	240.61	33337.02
	104.18	241.36	33095.66
	103.42	242.11	32853.54
	102.67	242.87	32610.67
	101.91	243.63	32367.05
	101.15	244.39	32122.66
	100.38	245.15	31877.50
	99.62	245.92	31631.58
	98.85	246.69	31384.89
	98.08	247.46	31137.43
	97.30	248.23	30889.20
	96.53	249.01	30640.19



95.75	249.79	30390.40
94.97	250.57	30139.84
94.19	251.35	29888.49
93.40	252.14	29636.35
92.61	252.92	29384.13
91.82	253.71	29129.71
91.03	254.51	28875.21
90.24	255.30	28619.90
89.44	256.10	28363.80
88.64	256.90	28106.90
87.83	257.70	27849.20
87.03	258.51	27590.69
86.22	259.32	27331.38
85.41	260.13	27071.25
84.60	260.94	26810.31
83.78	261.76	26548.55
82.96	262.57	26285.98
82.14	263.39	26022.59
81.32	264.22	25758.37
80.49	265.04	25493.33
79.67	265.87	25227.46
78.84	266.70	24960.76
78.00	267.53	24693.22
77.17	268.37	24424.85
76.33	269.21	24155.64
75.49	270.05	23885.59
74.64	270.89	23614.70
73.80	271.74	23342.95
72.95	272.59	23070.36
72.09	273.44	22796.92
71.24	274.30	22522.62
70.38	275.15	22247.47
69.52	276.01	21971.46
68.66	276.88	21694.58
67.80	277.74	21416.84
66.93	278.61	21138.23
66.06	279.48	20858.75
65.18	280.35	20578.39
64.31	281.23	20297.16
63.43	282.11	20015.06
62.55	282.99	19732.07
61.66	283.87	19448.19
60.78	284.76	19163.43
59.89	285.65	18877.78
58.99	286.54	18591.23
58.10	287.44	18303.79
57.20	288.34	18015.46
56.30	289.24	17726.22
55.39	290.14	17436.07
54.49	291.05	17145.02



	53.58	291.96	16853.07
	52.67	292.87	13560.19
	51.75	293.79	12664.1
	50.83	294.70	15971.70
	49.91	295.63	15676.08
	48.99	296.55	15379.53
	48.06	297.48	15082.05
	47.13	298.41	14783.64
	46.20	299.34	14484.31
	45.26	300.27	14184.03
	44.33	301.21	13882.82
	43.38	302.15	13580.67
	42.44	303.10	13277.57
	41.49	304.04	12973.52
	40.54	305.00	12668.53
	39.59	305.95	12362.58
	38.63	306.90	12055.68
	37.67	307.86	11747.81
	36.71	308.83	11438.99
	35.75	309.79	11129.20
	34.78	310.76	10818.44
	33.81	311.73	10506.71
	32.83	312.70	10194.01
	31.86	313.68	9880.32
	30.88	314.66	9565.66
	29.89	315.64	9250.02
	28.91	316.63	8933.39
	27.92	317.62	8615.77
	26.92	318.61	8297.15
	25.93	319.61	7977.55
	24.93	320.61	7656.94
	23.93	321.61	7335.33
	22.92	322.61	7012.71
	21.91	323.62	6689.09
	20.90	324.63	6364.46
	19.89	325.65	6038.81
	18.87	326.67	5712.14
	17.85	327.69	5384.46
	16.83	328.71	5055.75
	15.80	329.74	4726.01
	14.77	330.77	4395.24
	13.74	331.80	4063.44
	12.70	332.84	3730.60
	11.66	333.88	3396.72
	10.61	334.92	3061.80
	9.57	335.97	2725.83
	8.52	337.02	2388.81
	7.47	338.07	2050.74
	6.41	339.13	1711.61
	5.35	340.19	1371.42

	4.29	341.25
	3.22	342.32
	2.15	343.39
	1.08	344.46



S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R. -

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel./fax 0244-33.453
0722.78.902,

CUI: 27646772

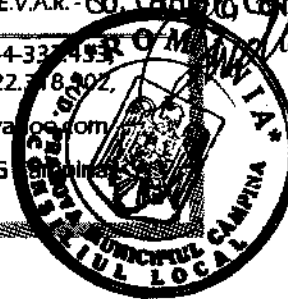
E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G.

ANEXA NR.11
la H.C.L. nr. 130
din 27 SEPT. 2016
Preedinte de sedinta

Contenut
di. Căpitanu Contenut



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, ET. 3, AP. 16,
JUDETUL PRAHOVA

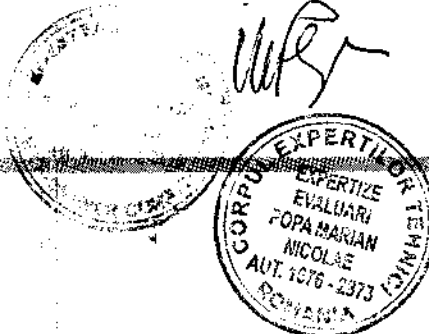
PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL din blocul E13, în suprafața utilă de 60,89 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, bl.E13, et. 3, ap. 16, județul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U16.

Scopul evaluarii : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluarii o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluarii este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

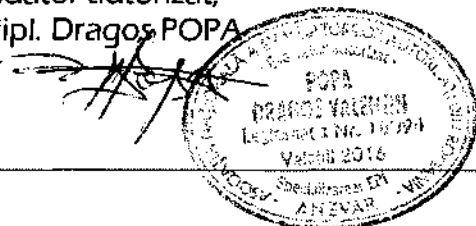
VALOAREA DE VANZARE : 107.072,00 lei ≈ 24.069 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 16.061,00 lei ≈ 3.610 euro

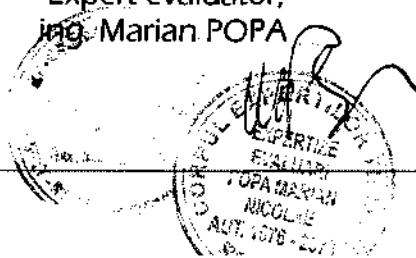
VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 467,92 lei ≈ 105 euro

- Această valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragoș POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA





CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 16 în suprafața utilă de 60,89 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 3, ap. 16, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U16.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul sau legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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 pretul final de vânzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

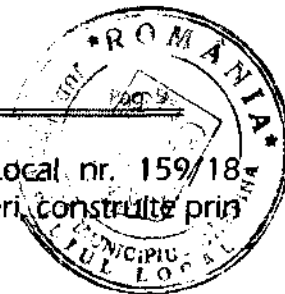
Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 16 in suprafata utila de 60,89 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,87%, teren in folosinta 15,86 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U16.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 3
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 60,89 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	8,36
Sufragerie	17,26
Bucatarie	8,31
Camara	0,60
Hol	8,00
Dormitor	14,19
Baie	4,17
Suprafata utila	60,89
Balcon	2,89
Suprafata utila + balcon	63,78
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	92,68

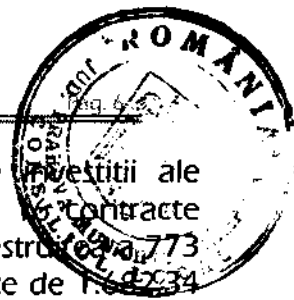
CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza încheiate, în conditiile legii, în cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015 în cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor acestor locuinte.



(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza încheiate în anul 2015 are la baza 15 contracte încheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$92,68 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 162.920,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de înlocuire a apartamentului, în lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$162.920,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 271,53 \text{ lei/luna}$$

• Se înmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$271,53 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 47.789,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartamentului Vap.

$$\text{Vap} : 162.920,00 \text{ lei} - 47.789,00 \text{ lei} = 115.131,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat în functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de înlocuire :

$$115.131,00 \text{ lei} \times 0,93 = 107.072,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 107.072,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii



Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

Art. 3, din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de referință a Bancii Nationale a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotarâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

107.072,00 lei x 15% = 16.061,00 lei

Valoare ramasa de achitat :

107.072,00 lei - 16.061,00 lei = 91.011,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12)^{-\text{numar rate}}}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobânzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

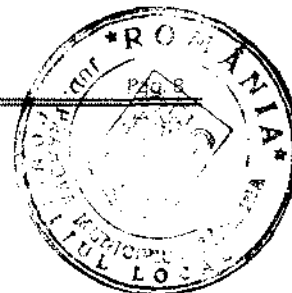
Rest ramas de achitat : 91.011,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{91.011 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 467,915 \text{ lei}$$

Mod constituire dobânda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$



unde :

- d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(91.011 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 284,41 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

r_1 = rata efectivă la prima luna = rata lunară egală - dobânda lunară la prima luna

$r_1 = R - d_1 = 467,915 \text{ lei} - 284,41 \text{ lei} = 183,51 \text{ lei}$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței se va stabili restul de plată lunar, ca diferența între valoarea rămasă de achitat și rata efectivă, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferența dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă)

RA1 = valoarea de achitat inițială - rata principală la prima luna

RA1 = 91.011,00 lei - 183,51 lei = 90.827,49 lei

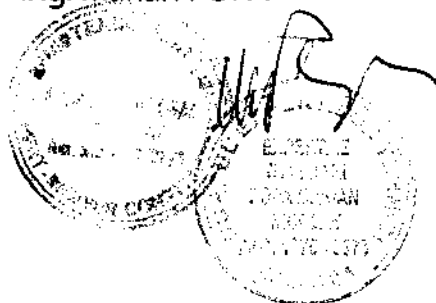
Acest rest de plată va influența dobânzile și ratele efective până la data finalizării plăților.

- Centralizatorul ratelor - parte integrantă a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA

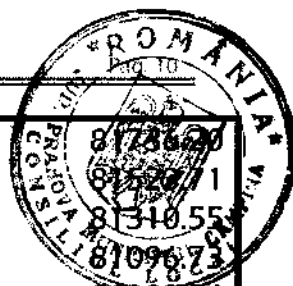


Expert evaluator,
ing. Marian POPA

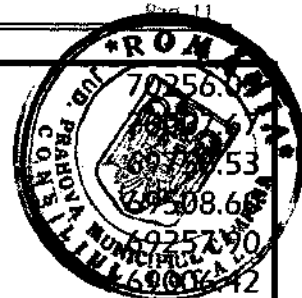




Nr. crt. (luna)			
	467,915	284.41	183.51
		283.84	184.08
		283.26	184.66
		282.68	185.23
		282.10	185.81
		281.52	186.39
		280.94	186.97
		280.36	187.56
		279.77	188.14
		279.18	188.73
		278.59	189.32
		278.00	189.91
		277.41	190.51
		276.81	191.10
		276.22	191.70
		275.62	192.30
		275.02	192.90
		274.41	193.50
		273.81	194.11
		273.20	194.71
		272.59	195.32
		271.98	195.93
		271.37	196.55
		270.76	197.16
		270.14	197.78
		269.52	198.39
		268.90	199.01
		268.28	199.64
		267.66	200.26
		267.03	200.89
		266.40	201.51
		265.77	202.14
		265.14	202.77
		264.51	203.41
		263.87	204.04
		263.23	204.68
		262.59	205.32
		261.95	205.96
		261.31	206.61
		260.66	207.25
		260.02	207.90
		259.37	208.55
		258.71	209.20
		258.06	209.85
		257.41	210.51
		256.75	211.17
			81948.03



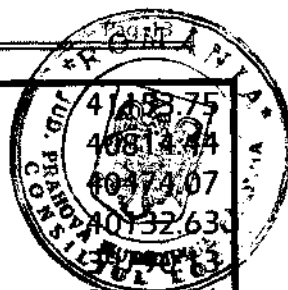
256.09	211.83	8173420
255.43	212.49	8173420
254.76	213.15	8173420
254.10	213.82	8173420
253.43	214.49	8173420
252.76	215.16	8173420
252.08	215.83	8173420
251.41	216.51	8173420
250.73	217.18	8173420
250.05	217.86	8173420
249.37	218.54	8173420
248.69	219.22	8173420
248.01	219.91	8173420
247.32	220.60	8173420
246.63	221.29	8173420
245.94	221.98	8173420
245.24	222.67	8173420
244.55	223.37	8173420
243.85	224.07	8173420
243.15	224.77	8173420
242.45	225.47	8173420
241.74	226.17	8173420
241.04	226.88	8173420
240.33	227.59	8173420
239.62	228.30	8173420
238.90	229.01	8173420
238.19	229.73	8173420
237.47	230.45	8173420
236.75	231.17	8173420
236.03	231.89	8173420
235.30	232.61	8173420
234.58	233.34	8173420
233.85	234.07	8173420
233.11	234.80	8173420
232.38	235.54	8173420
231.64	236.27	8173420
230.91	237.01	8173420
230.17	237.75	8173420
229.42	238.49	8173420
228.68	239.24	8173420
227.93	239.99	8173420
227.18	240.74	8173420
226.43	241.49	8173420
225.67	242.24	8173420
224.92	243.00	8173420
224.16	243.76	8173420
223.39	244.52	8173420
222.63	245.29	8173420
221.86	246.05	8173420
221.10	246.82	8173420



220.32	247.59	68754.15
219.55	248.37	68501.09
218.77	249.14	68247.24
218.00	249.92	67992.59
217.21	250.70	67737.16
216.43	251.48	67480.92
215.65	252.27	67223.88
214.86	253.06	66966.04
214.07	253.85	66707.39
213.27	254.64	66447.94
212.48	255.44	66187.67
211.68	256.24	65926.59
210.88	257.04	65664.70
210.07	257.84	65401.98
209.27	258.65	65138.45
208.46	259.46	64874.09
207.65	260.27	64608.90
206.84	261.08	64342.89
206.02	261.90	64076.05
205.20	262.71	63808.37
204.38	263.53	63539.85
203.56	264.36	63270.50
202.73	265.18	63000.30
201.90	266.01	62729.26
201.07	266.84	62457.38
200.24	267.68	62184.64
199.40	268.51	61911.05
198.56	269.35	61636.61
197.72	270.20	61361.31
196.88	271.04	61085.14
196.03	271.89	60808.12
195.18	272.74	60530.23
194.33	273.59	60251.47
193.47	274.44	59971.84
192.61	275.30	59691.34
191.75	276.16	59409.96
190.89	277.02	59127.70
190.03	277.89	58844.55
189.16	278.76	58560.53
188.29	279.63	58275.61
187.41	280.50	57989.81
186.54	281.38	57703.11
185.66	282.26	57415.52
184.77	283.14	57127.02
183.89	284.03	
183.00	284.91	
182.11	285.80	
181.22	286.70	
180.32	287.59	
179.42	288.49	



178.52	289.39	55377.04
177.62	290.30	55082.18
176.71	291.21	54786.39
175.80	292.12	54489.68
174.89	293.03	54192.05
173.97	293.94	53893.48
173.05	294.86	53593.98
172.13	295.78	53293.55
171.21	296.71	52992.17
170.28	297.64	52689.86
169.35	298.57	52386.60
168.42	299.50	52082.39
167.48	300.43	51777.23
166.54	301.37	51471.12
165.60	302.32	51164.05
164.66	303.26	50856.02
163.71	304.21	50547.03
162.76	305.16	50237.08
161.80	306.11	49926.15
160.85	307.07	49614.25
159.89	308.03	49301.38
158.93	308.99	48987.53
157.96	309.96	48672.70
156.99	310.93	48356.89
156.02	311.90	48040.09
155.04	312.87	47722.30
154.07	313.85	47403.51
153.09	314.83	47083.73
152.10	315.81	46762.96
151.12	316.80	46441.17
150.13	317.79	46118.39
149.13	318.78	45794.59
148.14	319.78	45469.78
147.14	320.78	45143.96
146.13	321.78	44817.12
145.13	322.79	44489.26
144.12	323.80	44160.37
143.11	324.81	43830.45
142.09	325.82	43499.51
141.07	326.84	43167.53
140.05	327.86	42834.51
139.03	328.89	42500.45
138.00	329.91	42165.35
136.97	330.95	41829.20
135.94	331.98	41492.00
134.90	333.02	
133.86	334.06	
132.81	335.10	
131.77	336.15	
130.72	337.20	



129.66	338.25	39446.56
128.61	339.31	39101.91
127.55	340.37	38756.19
126.48	341.43	38409.39
125.41	342.50	38061.50
124.34	343.57	37712.53
123.27	344.65	37362.46
122.19	345.72	37011.31
121.11	346.80	36659.05
120.03	347.89	36305.69
118.94	348.97	35951.23
117.85	350.06	35595.67
116.76	351.16	35238.99
115.66	352.26	34881.19
114.56	353.36	34522.28
113.46	354.46	34162.25
112.35	355.57	33801.09
111.24	356.68	33438.80
110.12	357.79	33075.38
109.00	358.91	32710.82
107.88	360.03	32345.13
106.76	361.16	31978.29
105.63	362.29	31610.31
104.50	363.42	31241.17
103.36	364.56	30870.89
102.22	365.69	30499.44
101.08	366.84	30126.84
99.93	367.98	29753.07
98.78	369.13	29378.13
97.63	370.29	29002.02
96.47	371.44	28624.74
95.31	372.61	28246.27
94.15	373.77	27866.63
92.98	374.94	27485.79
91.81	376.11	27103.77
90.63	377.28	26720.55
89.45	378.46	26336.14
88.27	379.65	25950.52
87.08	380.83	25563.70
85.89	382.02	25175.67
84.70	383.22	24786.43
83.50	384.41	24395.97
82.30	385.62	24004.30
81.10	386.82	23611.39
79.89	388.03	23217.26
78.67	389.24	
77.46	390.46	
76.24	391.68	
75.01	392.90	
73.79	394.13	



72.55	395.36	20826.48
71.32	396.60	20423.65
70.08	397.84	20019.56
68.84	399.08	19614.20
67.59	400.33	19207.58
66.34	401.58	18799.69
65.08	402.83	18390.52
63.82	404.09	17980.07
62.56	405.35	17568.35
61.29	406.62	17155.33
60.02	407.89	16741.03
58.75	409.17	16325.43
57.47	410.45	15908.53
56.19	411.73	15490.32
54.90	413.01	15070.82
53.61	414.31	14650.00
52.32	415.60	14227.86
51.02	416.90	13804.41
49.71	418.20	13379.63
48.41	419.51	12953.53
47.10	420.82	12526.09
45.78	422.13	12097.32
44.46	423.45	11667.21
43.14	424.78	11235.75
41.81	426.10	10802.95
40.48	427.44	10368.79
39.14	428.77	9933.28
37.80	430.11	9496.40
36.46	431.46	9058.16
35.11	432.80	8618.55
33.76	434.16	8177.57
32.40	435.51	7735.21
31.04	436.87	7291.46
29.68	438.24	6846.33
28.31	439.61	6399.81
26.93	440.98	5951.90
25.55	442.36	5502.58
24.17	443.74	5051.86
22.79	445.13	4599.73
21.39	446.52	4146.19
20.00	447.92	3691.23
18.60	449.32	3234.85
17.20	450.72	2777.04
15.79	452.13	2317.81
14.37	453.54	1857.13
12.96	454.96	
11.54	456.38	
10.11	457.81	
8.68	459.24	
7.24	460.67	

	5.80	462.11
	4.36	463.56
	2.91	465.01
	1.46	466.46



S.C. ARHONA EXPERTS SERV S.R.L.

- POPA MARIAN NICOLAE, EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 C.E.T.-R. -

- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 - A.N.E.V.A.R. -

Sediu : Campina, str. Zorilor, nr. 3, bl.2 sc. A, ap.16

tel. /fax 0244-332.483
0722.318.102

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.co

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G Campina

ANEXA NR. 12
la H.C.L. nr. 130
din 27 SEPT. 2016
Primăria Municipiului Campina



RAPORT DE EVALUARE

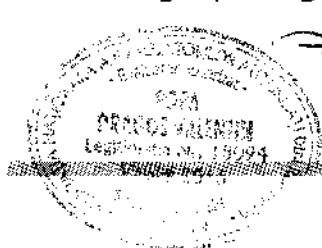
OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, ET. 4, AP. 20,
JUDETUL PRAHOVA

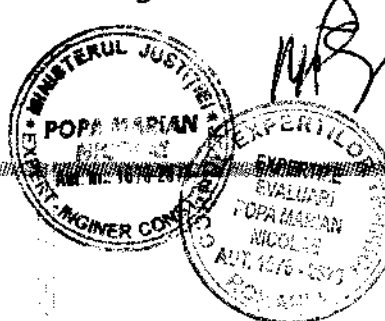
PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : SEPTEMBRIE 2016

REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 20 din blocul E13, în suprafața utilă de 60,89 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 4, ap. 20, județul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U20.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării este 15.09.2016 (curs BNR 1 euro = 4,4486 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 107.072,00 lei ≈ 24.069 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 16.061,00 lei ≈ 3.610 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 467,92 lei ≈ 105 euro

- Aceasta valoare a fost stabilită în concordanță cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotărârea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul în ceea ce privește acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;
- Valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat);
- Valoarea a fost calculată în lei, valoarea include TVA;
- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-parti de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care valoarea stabilită, conform prevederilor anterioare, este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin 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.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA

Expert evaluator,
ing. Marian POPA



CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 20 în suprafața utilă de 60,89 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 4, ap. 20, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U20.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 1077/2016 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri - Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 192 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Municipiului Campina cu sediul în Campina, b-dul. Culturii, nr. 18, județul Prahova, cod fiscal 2843272, prin reprezentantul său legal primar - ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. 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.

Data raportului de evaluare este 15.09.2016.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat clientului în scopul menționat mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat, nici intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

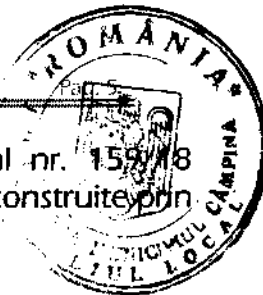
Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze speciale si ipoteze generale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpusse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv 15.09.2016, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



- Suprafata construita a fost preluata din Hotararea Consiliului Local nr. 159/18 Decembrie 2012, privind recalcularea chiriei la locuintele pentru tineri, construite prin ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 20 in suprafata utila de 60,89 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,87%, teren in folosinta 15,86 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U20.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 4
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 60,89 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	8,36
Sufragerie	17,26
Bucatarie	8,31
Camara	0,60
Hol	8,00
Dormitor	14,19
Baie	4,17
Suprafata utila	60,89
Balcon	2,89
Suprafata utila + balcon	63,78
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	92,68

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Abordarea in evaluare - Legea 152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare impreuna cu normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2015 de catre Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, care se majoreaza cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2015 in cadrul Programului de constructii de locuinte pentru tineri si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor acestor locuinte.

(2) Valoarea medie ponderata pe metru patrat calculata la valorile de investitii ale obiectivelor cu contracte de antrepriza încheiate în anul 2015 are la baza 16 contracte încheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 773 de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.682,34 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevazut la alin. (1) s-a calculat având la baza valorile de investitii pentru un numar de 15 obiective puse în functiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat pentru anul 2016, calculata conform art. 1, este de 1.757,88 lei/mp inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru patrat, multiplicata cu suprafata construita efectiv :

$$92,68 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 162.920,00 \text{ lei}$$

• Valoarea de înlocuire a apartamentului, in lei, se imparte la 600 luni (durata normata de viata a apartamentului - 50 ani, durata comunicata de reprezentantii primariei), se obtine astfel valoarea de amortizare lunara :

$$162.920,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 271,53 \text{ lei/luna}$$

• Se inmulteste valoarea de amortizare lunara cu numarul de luni ai apartamentului si se obtine astfel valoarea de amortizare totala :

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 176 luni

$$271,53 \text{ lei/luna} \times 176 \text{ luni} = 47.789,00 \text{ lei}$$

• Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totala si se obtine valoarea finala a apartametului Vap.

$$\text{Vap} : 162.920,00 \text{ lei} - 47.789,00 \text{ lei} = 115.131,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilita anterior, se pondereaza cu un coeficient determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri, stabilita prin Legea 351/2001, cu modificarile si completarile ulterioare :

Rangul Localitatii

0,93

Valoare de înlocuire :

$$115.131,00 \text{ lei} \times 0,93 = 107.072,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 107.072,00 lei

Pentru achizitionarea locuintelor cu plata în rate lunare egale, prevazute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobânda anuala care acopera dobânda de referinta a Bancii



Nationale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat.

Art. 3, din OG 13/2011

- (1) Rata dobânzii legale remuneratorii se stabileste la nivelul ratei dobânzii de politica monetara stabilita de Banca Nationala a României, care este rata dobânzii de politica monetara stabilita prin hotarâre a Consiliului de administratie al Bancii Nationale a României.
- (2) Nivelul ratei dobânzii de referinta a Bancii Nationale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Bancii Nationale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politica monetara se va modifica

Valabile din:	Politica monetara	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

Pentru apartamentul in cauza se doreste achizitionarea pe o perioada de 25 ani cu un avans de 15%.

Valoare avans :

107.072,00 lei x 15% = 16.061,00 lei

Valoare ramasa de achitat :

107.072,00 lei - 16.061,00 lei = 91.011,00 lei

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului si a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administratiei publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa de achitat se va plati in rate lunare egale calculate dupa formula :

$$R = \frac{\text{Rest ramas de achitat} \times \text{dobanda anuala} / 12}{1 - (1 + \text{dobanda anuala} / 12)^{-n}} - \text{numar rate}$$

unde :

- R = rata lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata in urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobanzii in procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derularii contractului (dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

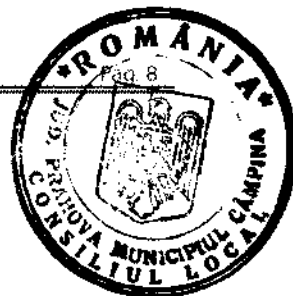
Rest ramas de achitat : 91.011,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{91.011 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}} = 467,915 \text{ lei}$$

Mod constituire dobanda :

$$d = \frac{(\text{Rest de achitat} \times \text{dobanda anuala} \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobanda anuala} + 1)])}{(\text{dobanda anuala} + 1) \times [(\text{dobanda anuala} + 1)^{(n)} - 1]} / 12$$



unde :

- d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(91.011 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 284,41 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuintei și a dobanzii de plata aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plata efectiva din valoarea locuintei prin diferenta dintre rata lunara egala și dobanda lunara.

r_1 = rata efectiva la prima luna = rata lunara egala - dobanda lunara la prima luna

$$r_1 = R - d_1 = 467,915 \text{ lei} - 284,41 \text{ lei} = 183,51 \text{ lei}$$

Ulterior determinarii ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plata lunar, ca diferenta între valoarea ramasa de achitat și rata efectiva, astfel :

RA = rest de achitat lunar (diferenta dintre valoarea ramasa de achitat și rata efectiva)

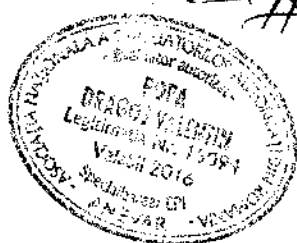
RA1 = valoarea de achitat initiala - rata principala la prima luna

$$RA1 = 91.011,00 \text{ lei} - 183,51 \text{ lei} = 90.827,49 \text{ lei}$$

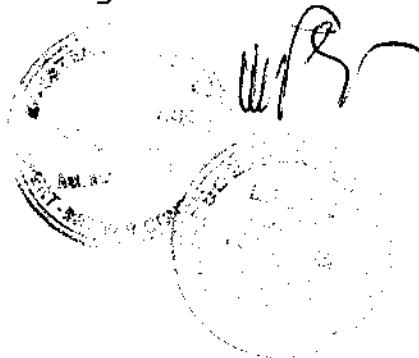
Acest rest de plata va influenta dobanzile și ratele efective până la data finalizării platilor.

- Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA

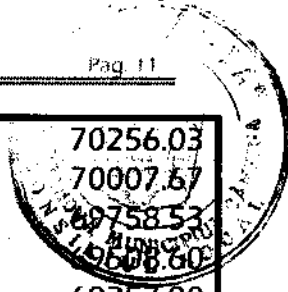


Anexa nr. 1 - Tabel centralizator rate

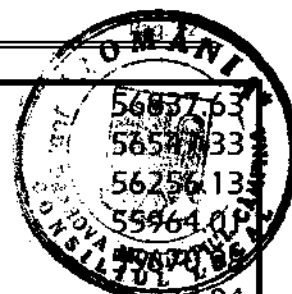
Nr. crt. (luna)				
	467,915	284.41	183.51	90827.49
		283.84	184.08	90643.41
		283.26	184.66	90458.76
		282.68	185.23	90273.53
		282.10	185.81	90087.71
		281.52	186.39	89901.32
		280.94	186.97	89714.35
		280.36	187.56	89526.79
		279.77	188.14	89338.65
		279.18	188.73	89149.91
		278.59	189.32	88960.59
		278.00	189.91	88770.68
		277.41	190.51	88580.17
		276.81	191.10	88389.07
		276.22	191.70	88197.37
		275.62	192.30	88005.07
		275.02	192.90	87812.17
		274.41	193.50	87618.66
		273.81	194.11	87424.56
		273.20	194.71	87229.84
		272.59	195.32	87034.52
		271.98	195.93	86838.59
		271.37	196.55	86642.04
		270.76	197.16	86444.88
		270.14	197.78	86247.10
		269.52	198.39	86048.71
		268.90	199.01	85849.70
		268.28	199.64	85650.06
		267.66	200.26	85449.80
		267.03	200.89	85248.92
		266.40	201.51	85047.40
		265.77	202.14	84845.26
		265.14	202.77	84642.49
		264.51	203.41	84439.08
		263.87	204.04	84235.03
		263.23	204.68	84030.35
		262.59	205.32	83825.03
		261.95	205.96	83619.07
		261.31	206.61	83412.46
		260.66	207.25	83205.21
		260.02	207.90	82997.31
		259.37	208.55	82788.76
		258.71	209.20	82579.56
		258.06	209.85	82369.71
		257.41	210.51	82159.20
		256.75	211.17	81948.03



256.09	211.83	81736.20
255.43	212.49	81523.71
254.76	213.15	81310.55
254.10	213.82	81094.10
253.43	214.49	80882.27
252.76	215.16	80667.09
252.08	215.83	80451.25
251.41	216.51	80234.75
250.73	217.18	80017.57
250.05	217.86	79799.71
249.37	218.54	79581.16
248.69	219.22	79361.94
248.01	219.91	79142.03
247.32	220.60	78921.43
246.63	221.29	78700.15
245.94	221.98	78478.17
245.24	222.67	78255.50
244.55	223.37	78032.13
243.85	224.07	77808.06
243.15	224.77	77583.30
242.45	225.47	77357.83
241.74	226.17	77131.66
241.04	226.88	76904.78
240.33	227.59	76677.19
239.62	228.30	76448.89
238.90	229.01	76219.87
238.19	229.73	75990.15
237.47	230.45	75759.70
236.75	231.17	75528.53
236.03	231.89	75296.64
235.30	232.61	75064.03
234.58	233.34	74830.69
233.85	234.07	74596.62
233.11	234.80	74361.82
232.38	235.54	74126.28
231.64	236.27	73890.01
230.91	237.01	73653.00
230.17	237.75	73415.25
229.42	238.49	73176.76
228.68	239.24	72937.52
227.93	239.99	72697.53
227.18	240.74	72456.80
226.43	241.49	72215.31
225.67	242.24	71973.06
224.92	243.00	71730.06
224.16	243.76	71486.30
223.39	244.52	71241.78
222.63	245.29	70996.50
221.86	246.05	70750.45
221.10	246.82	70503.63



220.32	247.59	70256.03
219.55	248.37	70007.67
218.77	249.14	69758.53
218.00	249.92	69508.60
217.21	250.70	69257.90
216.43	251.48	69006.42
215.65	252.27	68754.15
214.86	253.06	68501.09
214.07	253.85	68247.24
213.27	254.64	67992.59
212.48	255.44	67737.16
211.68	256.24	67480.92
210.88	257.04	67223.88
210.07	257.84	66966.04
209.27	258.65	66707.39
208.46	259.46	66447.94
207.65	260.27	66187.67
206.84	261.08	65926.59
206.02	261.90	65664.70
205.20	262.71	65401.98
204.38	263.53	65138.45
203.56	264.36	64874.09
202.73	265.18	64608.90
201.90	266.01	64342.89
201.07	266.84	64076.05
200.24	267.68	63808.37
199.40	268.51	63539.85
198.56	269.35	63270.50
197.72	270.20	63000.30
196.88	271.04	62729.26
196.03	271.89	62457.38
195.18	272.74	62184.64
194.33	273.59	61911.05
193.47	274.44	61636.61
192.61	275.30	61361.31
191.75	276.16	61085.14
190.89	277.02	60808.12
190.03	277.89	60530.23
189.16	278.76	60251.47
188.29	279.63	59971.84
187.41	280.50	59691.34
186.54	281.38	59409.96
185.66	282.26	59127.70
184.77	283.14	58844.55
183.89	284.03	58560.53
183.00	284.91	58275.61
182.11	285.80	57989.81
181.22	286.70	57703.11
180.32	287.59	57415.52
179.42	288.49	57127.02



178.52	289.39	55577.04
177.62	290.30	55082.18
176.71	291.21	54786.39
175.80	292.12	54489.68
174.89	293.03	54192.05
173.97	293.94	53893.48
173.05	294.86	53593.98
172.13	295.78	53293.55
171.21	296.71	52992.17
170.28	297.64	52689.86
169.35	298.57	52386.60
168.42	299.50	52082.39
167.48	300.43	51777.23
166.54	301.37	51471.12
165.60	302.32	51164.05
164.66	303.26	50856.02
163.71	304.21	50547.03
162.76	305.16	50237.08
161.80	306.11	49926.15
160.85	307.07	49614.25
159.89	308.03	49301.38
158.93	308.99	48987.53
157.96	309.96	48672.70
156.99	310.93	48356.89
156.02	311.90	48040.09
155.04	312.87	47722.30
154.07	313.85	47403.51
153.09	314.83	47083.73
152.10	315.81	46762.96
151.12	316.80	46441.17
150.13	317.79	46118.39
149.13	318.78	45794.59
148.14	319.78	45469.78
147.14	320.78	45143.96
146.13	321.78	44817.12
145.13	322.79	44489.26
144.12	323.80	44160.37
143.11	324.81	43830.45
142.09	325.82	43499.51
141.07	326.84	43167.53
140.05	327.86	42834.51
139.03	328.89	42500.45
138.00	329.91	42165.35
136.97	330.95	41829.20
135.94	331.98	41492.00
134.90	333.02	
133.86	334.06	
132.81	335.10	
131.77	336.15	
130.72	337.20	

	129.66	338.25	41153.75
	128.61	339.31	40814.44
	127.55	340.37	40474.07
	126.48	341.43	40132.63
	125.41	342.50	39790.63
	124.34	343.57	39446.56
	123.27	344.65	39101.91
	122.19	345.72	38756.19
	121.11	346.80	38409.39
	120.03	347.89	38061.50
	118.94	348.97	37712.53
	117.85	350.06	37362.46
	116.76	351.16	37011.31
	115.66	352.26	36659.05
	114.56	353.36	36305.69
	113.46	354.46	35951.23
	112.35	355.57	35595.67
	111.24	356.68	35238.99
	110.12	357.79	34881.19
	109.00	358.91	34522.28
	107.88	360.03	34162.25
	106.76	361.16	33801.09
	105.63	362.29	33438.80
	104.50	363.42	33075.38
	103.36	364.56	32710.82
	102.22	365.69	32345.13
	101.08	366.84	31978.29
	99.93	367.98	31610.31
	98.78	369.13	31241.17
	97.63	370.29	30870.89
	96.47	371.44	30499.44
	95.31	372.61	30126.84
	94.15	373.77	29753.07
	92.98	374.94	29378.13
	91.81	376.11	29002.02
	90.63	377.28	28624.74
	89.45	378.46	28246.27
	88.27	379.65	27866.63
	87.08	380.83	27485.79
	85.89	382.02	27103.77
	84.70	383.22	26720.55
	83.50	384.41	26336.14
	82.30	385.62	25950.52
	81.10	386.82	25563.70
	79.89	388.03	25175.67
	78.67	389.24	24786.43
	77.46	390.46	24395.97
	76.24	391.68	24004.30
	75.01	392.90	23611.39
	73.79	394.13	23217.26



72.55	395.36	90
71.32	396.60	224
70.08	397.84	2202
68.84	399.08	21629
67.59	400.33	19220
66.34	401.58	20826.48
65.08	402.83	20423.65
63.82	404.09	20019.56
62.56	405.35	19614.20
61.29	406.62	19207.58
60.02	407.89	18799.69
58.75	409.17	18390.52
57.47	410.45	17980.07
56.19	411.73	17568.35
54.90	413.01	17155.33
53.61	414.31	16741.03
52.32	415.60	16325.43
51.02	416.90	15908.53
49.71	418.20	15490.32
48.41	419.51	15070.82
47.10	420.82	14650.00
45.78	422.13	14227.86
44.46	423.45	13804.41
43.14	424.78	13379.63
41.81	426.10	12953.53
40.48	427.44	12526.09
39.14	428.77	12097.32
37.80	430.11	11667.21
36.46	431.46	11235.75
35.11	432.80	10802.95
33.76	434.16	10368.79
32.40	435.51	9933.28
31.04	436.87	9496.40
29.68	438.24	9058.16
28.31	439.61	8618.55
26.93	440.98	8177.57
25.55	442.36	7735.21
24.17	443.74	7291.46
22.79	445.13	6846.33
21.39	446.52	6399.81
20.00	447.92	5951.90
18.60	449.32	5502.58
17.20	450.72	5051.86
15.79	452.13	4599.73
14.37	453.54	4146.19
12.96	454.96	3691.23
11.54	456.38	3234.85
10.11	457.81	2777.04
8.68	459.24	2317.81
7.24	460.67	1857.13

	5.80	462.11	468.02
	4.36	463.56	468.46
	2.91	465.01	466.46
	1.46	466.46	466.46



EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Căndea Costantin, Petrescu Ioan, Petrovici Mihaela, Ioniță Daniel și Minea Robert - Cătălin - consilieri locali ai Municipiului Câmpina, membri ai Comisiei de specialitate administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, ș.a.m.d., în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintăm la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor apartamente construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13.**

Promovarea proiectului de hotărâre este necesară ca urmare a adoptării de către Consiliul local al Municipiului Câmpina a H.C.L. nr.34/25 februarie 2016 privind aprobarea Procedurii de vânzare a locuințelor cu chirie, pentru tineri, construite prin A.N.L., din Municipiul Câmpina, act normativ în baza căruia au fost înregistrate un număr de 11 (unsprezece) solicitări de cumpărare și întocmite un număr corespunzător de Rapoarte de evaluare.

Vânzarea apartamentelor situate în blocurile E11 și E13 se va realiza cu respectarea strictă a prevederilor Legii nr.152/1998 și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia în ceea ce privește valoarea locuințelor, avansul minim de plată, numărul de rate stabilit în funcție de venitul pe membru de familie, comisionul de 1% din valoarea apartamentului datorat vânzătorului, precum și stabilirea situației juridice a terenului aferent acestora.

Rata dobânzii pentru sumele rămase de plată este de 3,75%/an și este constituită din rata dobânzii B.N.R. plus un procent de 2%.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile H.C.L. nr.34/25 februarie 2016 privind aprobarea Procedurii de vânzare a locuințelor cu chirie, pentru tineri, construite prin A.N.L., din Municipiul Câmpina;
- prevederile art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.19³, alin.(6) din H.G.R. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998;
- prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b" și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

CONSILIERI
dl.Căndea Costantin
dl.Petrescu Ioan
d-na Petrovici Mihaela
dl.Ioniță Daniel
dl.Minea Robert Cătălin