

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării a 2 (două) 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.69.231/14 septembrie 2017 a d-nei consilier Clinciu Monica – Iozefina și a d-lor consilieri Pițigoi Ioan - Adrian și Ioniță Daniel, prin care propun aprobarea vânzării a 2 (două) apartamente construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate înregistrat sub nr.69.232/14 septembrie 2017, promovat de Direcția juridică - Compartimentul îndrumare asociații de proprietari;
- raportul de specialitate înregistrat sub nr.69.248/19 septembrie 2017, promovat de Direcția economică;
- raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe financiare europene, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv 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, înregistrat sub nr.69.233/14 septembrie 2017;

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;
- art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.19², din H.G.R. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998;
- art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

În temeiul art.115, alin.(1), lit."b", coroborat cu art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.(1) - Se aprobă vânzarea a 2 (două) 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.3, 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. – Se împuternicește d-na Voicu Monica - șef Serviciu juridic, contencios, resurse umane, asociații de proprietari sau dl.Olărașu Laurențiu – Petre – consilier juridic în cadrul Aparatului permanent al Consiliului local, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina contractele de vânzare – cumpărare între Municipiul Câmpina și solicitanți.

Art.6. - 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,
d-na Lupa Livia - Rodica

Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Elena

Câmpina, 28 septembrie 2017
Nr. 154

ANEXA nr.1
la H.C.L. nr.154/28 septembrie 2017
Președintele ședinței,
Consilier,
d-na Lupu Liya - Rodica



Nr. Crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	ADRESA	PREȚ VÂNZARE	MODALITATE DE PLATĂ
1	MUNTEANU ADRIAN	Str.Erupției, nr.11, bl.E13, ap.17	119.937,00 lei	17.991,00 lei – avans 524,13 lei x 300 rate lunare
2	LAZA MIHAELA	Str.Erupției, nr.11, bl.E11, ap.11	69.564,00 lei	10.435,00 lei – avans 304,00 lei x 300 rate lunare

Întocmit,
ing.Buda Otilia

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 154
din 28 SEPT 2014

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

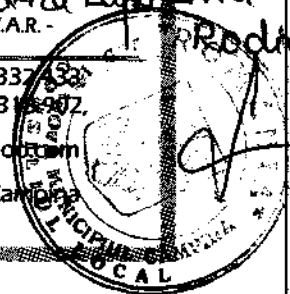
tel. /fax 0244-337433
0722.315902

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G. Campina



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 3 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, ET. 4, AP. 17,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT

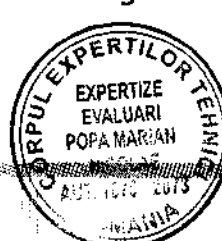
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : AUGUST 2017

REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 17 din blocul E13, în suprafața utilă de 74,47 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eroilor nr. 11, bl. E13, et. 4, ap. 17, județul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U17.

Scopul evaluarii : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluarii o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 3776/2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, 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 : August 2017

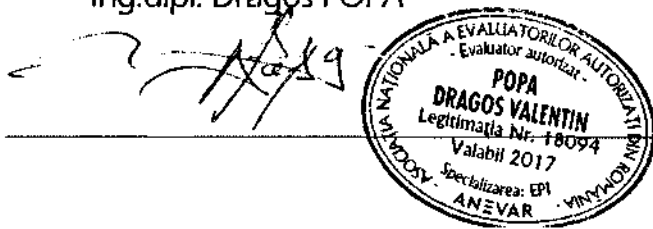
VALOAREA DE VANZARE : 119.937,00 lei ≈ 26.145 euro

VALOAREA AVANS : 17.991,00 lei ≈ 3.922 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 524,13 lei ≈ 114 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-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. 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. 17 în suprafața utilă de 74,47 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 4, ap. 17, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U17.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 3776/2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2017, 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 patrat, 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 patrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru patrat 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 patrat 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 August 2017.

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. Nu se permite 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.

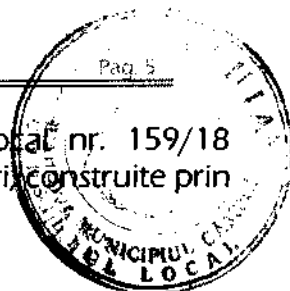
Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

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 nivelul lunii August 2017, 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. 17 in suprafata utila de 74,47 mp., balcon in suprafata de 6,30 mp. impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 4,73%, teren in folosinta 19,40 mp.

Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U17.

2.2. Descrierea constructiei de baza :

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 4
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 74,47 mp. + 6,30 mp. (balcon)
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	6,99
Sufragerie	17,93
Bucatarie	9,18
Camara	0,76
W.c.	1,04
Hol	8,42
Dormitor	10,62
Dormitor	14,38
Suprafata utila	74,47
Balcon	6,30
Suprafata utila + balcon	80,77
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	117,37

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 2017, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2016 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 2016 in cadrul Programului de constructii 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 2016 are la baza 13 contracte incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 572 de locuinte cu un total de 47.009 mp suprafata construita desfasurata si este de 1.608,24 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 12 obiective puse in functiune in cursul anului 2016, cu 656 de locuinte si un total de 49.912,16 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 0,995 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse in functiune in anul 2016, respectiv 1.621,44 lei/mp, inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul inceperii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.629,62 lei/mp, inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2017, calculata conform art. 1 este de 1.600,20 lei/mp, inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

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

$$117,37 \text{ mp.} \times 1.600,20 \text{ lei/mp} = 187.815,00 \text{ lei}$$

• 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 :

$$187.815,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 313,03 \text{ lei/luna}$$

• 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 = 188 luni

$$313,03 \text{ lei/luna} \times 188 \text{ luni} = 58.850,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 187.815,00 \text{ lei} - 58.850,00 \text{ lei} = 128.965,00 \text{ lei}$$

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 :

$$128.965,00 \text{ lei} \times 0,93 = 119.937,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 119.937,00 lei

Pentru achiziționarea locuințelor cu plată în rate lunare egale, prevăzute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acopera dobânda de referință a Bancii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Art. 3. din OG 13/2011

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

$$119.937,00 \text{ lei} \times 15\% = 17.991,00 \text{ lei}$$

Valoare rămasă de achitat :

$$119.937,00 \text{ lei} - 17.991,00 \text{ lei} = 101.946,00 \text{ lei}$$

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 :

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

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 Bancii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat).

Rest ramas de achitat : 101.946,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{101.946 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 524,136 \text{ lei}$$

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 = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(101.946 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 318,58 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toata 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

$r_1 = R - d_1 = 524,13 \text{ lei} - 318,58 \text{ lei} = 205,55 \text{ lei}$

Ulterior determinarii ratei efective din valoarea locuintei se va stabili restul de plata lunar, ca diferenta intre 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 = 101.946,00 lei - 205,55 lei = 101.740,45 lei

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

▪ Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA

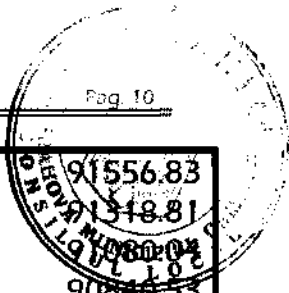


Expert evaluator,
ing. Marian POPA

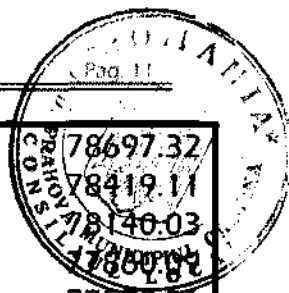


Anexa nr. 1 - Tabel cerșitor rate

Nr. crt. (luna)			
	524,136	318.58	205.55
		317.94	206.20
		317.29	206.84
		316.65	207.49
		316.00	208.14
		315.35	208.79
		314.70	209.44
		314.04	210.09
		313.39	210.75
		312.73	211.41
		312.07	212.07
		311.40	212.73
		310.74	213.40
		310.07	214.06
		309.40	214.73
		308.73	215.40
		308.06	216.08
		307.38	216.75
		306.71	217.43
		306.03	218.11
		305.35	218.79
		304.66	219.47
		303.98	220.16
		303.29	220.85
		302.60	221.54
		301.91	222.23
		301.21	222.93
		300.51	223.62
		299.82	224.32
		299.11	225.02
		298.41	225.72
		297.71	226.43
		297.00	227.14
		296.29	227.85
		295.58	228.56
		294.86	229.27
		294.15	229.99
		293.43	230.71
		292.71	231.43
		291.98	232.15
		291.26	232.88
		290.53	233.61
		289.80	234.34
		289.07	235.07
		288.33	235.80
		287.60	236.54
			101740.45
			101534.25
			101327.41
			101119.92
			100911.78
			100702.99
			100493.56
			100283.46
			100072.71
			99861.30
			99649.23
			99436.50
			99223.10
			99009.04
			98794.31
			98578.90
			98362.83
			98146.07
			97928.64
			97710.53
			97491.74
			97272.27
			97052.11
			96831.26
			96609.72
			96387.49
			96164.57
			95940.94
			95716.62
			95491.60
			95265.88
			95039.45
			94812.31
			94584.46
			94355.90
			94126.63
			93896.64
			93665.93
			93434.50
			93202.34
			92969.46
			92735.86
			92501.52
			92266.45
			92030.65
			91794.11



286.86	237.28	91556.83
286.12	238.02	91548.81
285.37	238.76	91480.04
284.63	239.51	90846.53
283.88	240.26	90600.27
283.13	241.01	90359.26
282.37	241.76	90117.50
281.62	242.52	89874.98
280.86	243.28	89631.70
280.10	244.04	89387.66
279.34	244.80	89142.86
278.57	245.56	88897.30
277.80	246.33	88650.97
277.03	247.10	88403.87
276.26	247.87	88155.99
275.49	248.65	87907.34
274.71	249.43	87657.92
273.93	250.21	87407.71
273.15	250.99	87156.73
272.36	251.77	86904.95
271.58	252.56	86652.40
270.79	253.35	86399.05
270.00	254.14	86144.91
269.20	254.93	85889.98
268.41	255.73	85634.25
267.61	256.53	85377.72
266.81	257.33	85120.39
266.00	258.13	84862.25
265.19	258.94	84603.31
264.39	259.75	84343.56
263.57	260.56	84083.00
262.76	261.38	83821.62
261.94	262.19	83559.43
261.12	263.01	83296.41
260.30	263.83	83032.58
259.48	264.66	82767.92
258.65	265.49	82502.43
257.82	266.32	82236.12
256.99	267.15	81968.97
256.15	267.98	81700.98
255.32	268.82	81432.16
254.48	269.66	81162.50
253.63	270.50	80892.00
252.79	271.35	80620.65
251.94	272.20	80348.45
251.09	273.05	80075.41
250.24	273.90	79801.51
249.38	274.76	79526.75
248.52	275.62	79251.13
247.66	276.48	78974.66

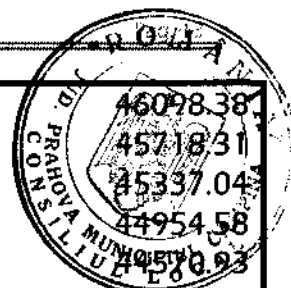


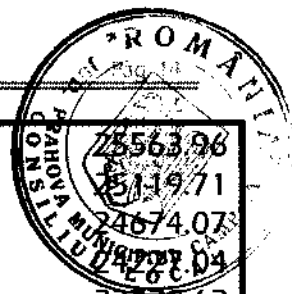
246.80	277.34	78697.32
245.93	278.21	78419.11
245.06	279.08	78140.03
244.19	279.95	77860.84
243.31	280.82	77579.26
242.44	281.70	77297.56
241.55	282.58	77014.98
240.67	283.46	76731.52
239.79	284.35	76447.17
238.90	285.24	76161.93
238.01	286.13	75875.80
237.11	287.02	75588.77
236.21	287.92	75300.85
235.32	288.82	75012.03
234.41	289.72	74722.31
233.51	290.63	74431.68
232.60	291.54	74140.14
231.69	292.45	73847.69
230.77	293.36	73554.33
229.86	294.28	73260.05
228.94	295.20	72964.85
228.02	296.12	72668.73
227.09	297.05	72371.68
226.16	297.97	72073.71
225.23	298.91	71774.80
224.30	299.84	71474.96
223.36	300.78	71174.19
222.42	301.72	70872.47
221.48	302.66	70569.81
220.53	303.61	70266.20
219.58	304.55	69961.65
218.63	305.51	69656.14
217.68	306.46	69349.68
216.72	307.42	69042.27
215.76	308.38	68733.89
214.79	309.34	68424.54
213.83	310.31	68114.23
212.86	311.28	67802.95
211.88	312.25	67490.70
210.91	313.23	67177.48
209.93	314.21	66863.27
208.95	315.19	66548.08
207.96	316.17	66231.91
206.97	317.16	65914.75
205.98	318.15	65596.59
204.99	319.15	65277.45
203.99	320.14	64957.30
202.99	321.14	64636.16
201.99	322.15	64314.01
200.98	323.15	63990.85



199.97	324.16	63666.69
198.96	325.18	63341.51
197.94	326.19	63015.32
196.92	327.21	62689.13
195.90	328.24	62359.87
194.87	329.26	62030.61
193.85	330.29	61700.32
192.81	331.32	61368.99
191.78	332.36	61036.64
190.74	333.40	60703.24
189.70	334.44	60368.80
188.65	335.48	60033.32
187.60	336.53	59696.78
186.55	337.58	59359.20
185.50	338.64	59020.56
184.44	339.70	58680.86
183.38	340.76	58340.11
182.31	341.82	57998.28
181.24	342.89	57655.39
180.17	343.96	57311.43
179.10	345.04	56966.39
178.02	346.12	56620.27
176.94	347.20	56273.08
175.85	348.28	55924.79
174.76	349.37	55575.42
173.67	350.46	55224.96
172.58	351.56	54873.40
171.48	352.66	54520.74
170.38	353.76	54166.99
169.27	354.86	53812.12
168.16	355.97	53456.15
167.05	357.09	53099.06
165.93	358.20	52740.86
164.82	359.32	52381.54
163.69	360.44	52021.10
162.57	361.57	51659.52
161.44	362.70	51296.82
160.30	363.83	50932.99
159.17	364.97	50568.02
158.03	366.11	50201.91
156.88	367.26	49834.65
155.73	368.40	49466.25
154.58	369.55	49096.70
153.43	370.71	48725.99
152.27	371.87	48354.12
151.11	373.03	47981.09
149.94	374.20	47606.90
148.77	375.36	47231.53
147.60	376.54	46854.99
146.42	377.71	46477.28

	145.24	378.89	46098.38
	144.06	380.08	45718.31
	142.87	381.27	45337.04
	141.68	382.46	44954.58
	140.48	383.65	44570.93
	139.28	384.85	44186.08
	138.08	386.05	43800.02
	136.88	387.26	43412.76
	135.66	388.47	43024.29
	134.45	389.69	42634.60
	133.23	390.90	42243.70
	132.01	392.12	41851.58
	130.79	393.35	41458.23
	129.56	394.58	41063.65
	128.32	395.81	40667.83
	127.09	397.05	40270.79
	125.85	398.29	39872.50
	124.60	399.53	39472.96
	123.35	400.78	39072.18
	122.10	402.04	38670.14
	120.84	403.29	38266.85
	119.58	404.55	37862.30
	118.32	405.82	37456.48
	117.05	407.08	37049.40
	115.78	408.36	36641.04
	114.50	409.63	36231.41
	113.22	410.91	35820.49
	111.94	412.20	35408.30
	110.65	413.49	34994.81
	109.36	414.78	34580.03
	108.06	416.07	34163.96
	106.76	417.37	33746.59
	105.46	418.68	33327.91
	104.15	419.99	32907.92
	102.84	421.30	32486.62
	101.52	422.62	32064.01
	100.20	423.94	31640.07
	98.88	425.26	31214.81
	97.55	426.59	30788.22
	96.21	427.92	30360.30
	94.88	429.26	29931.04
	93.53	430.60	29500.44
	92.19	431.95	29068.49
	90.84	433.30	28635.19
	89.48	434.65	28200.54
	88.13	436.01	27764.53
	86.76	437.37	27327.16
	85.40	438.74	26888.42
	84.03	440.11	26448.31
	82.65	441.49	26006.82





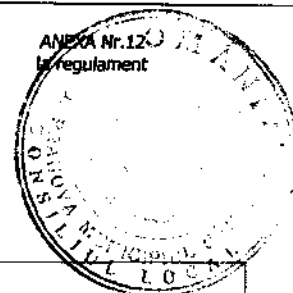
	81.27	442.86	23563.96
	79.89	444.25	23119.71
	78.50	445.64	22674.07
	77.11	447.03	22228.04
	75.71	448.43	23778.62
	74.31	449.83	23328.79
	72.90	451.23	22877.56
	71.49	452.64	22424.91
	70.08	454.06	21970.85
	68.66	455.48	21515.38
	67.24	456.90	21058.48
	65.81	458.33	20600.15
	64.38	459.76	20140.39
	62.94	461.20	19679.19
	61.50	462.64	19216.55
	60.05	464.08	18752.47
	58.60	465.53	18286.93
	57.15	466.99	17819.94
	55.69	468.45	17351.49
	54.22	469.91	16881.58
	52.75	471.38	16410.20
	51.28	472.85	15937.34
	49.80	474.33	15463.01
	48.32	475.81	14987.20
	46.83	477.30	14509.90
	45.34	478.79	14031.10
	43.85	480.29	13550.81
	42.35	481.79	13069.02
	40.84	483.30	12585.73
	39.33	484.81	12100.92
	37.82	486.32	11614.60
	36.30	487.84	11126.76
	34.77	489.37	10637.40
	33.24	490.89	10146.50
	31.71	492.43	9654.07
	30.17	493.97	9160.11
	28.63	495.51	8664.60
	27.08	497.06	8167.54
	25.52	498.61	7668.92
	23.97	500.17	7168.75
	22.40	501.73	6667.02
	20.83	503.30	6163.72
	19.26	504.87	5658.84
	17.68	506.45	5152.39
	16.10	508.03	4644.36
	14.51	509.62	4134.73
	12.92	511.22	3623.52
	11.32	512.81	3110.71
	9.72	514.42	2596.29
	8.11	516.02	2080.27



	6.50	517.64	1562.63
	4.88	519.25	1843.38
	3.26	520.88	522.50
	1.63	522.50	522.50

RELEVU APARTAMENT

scara 1:100

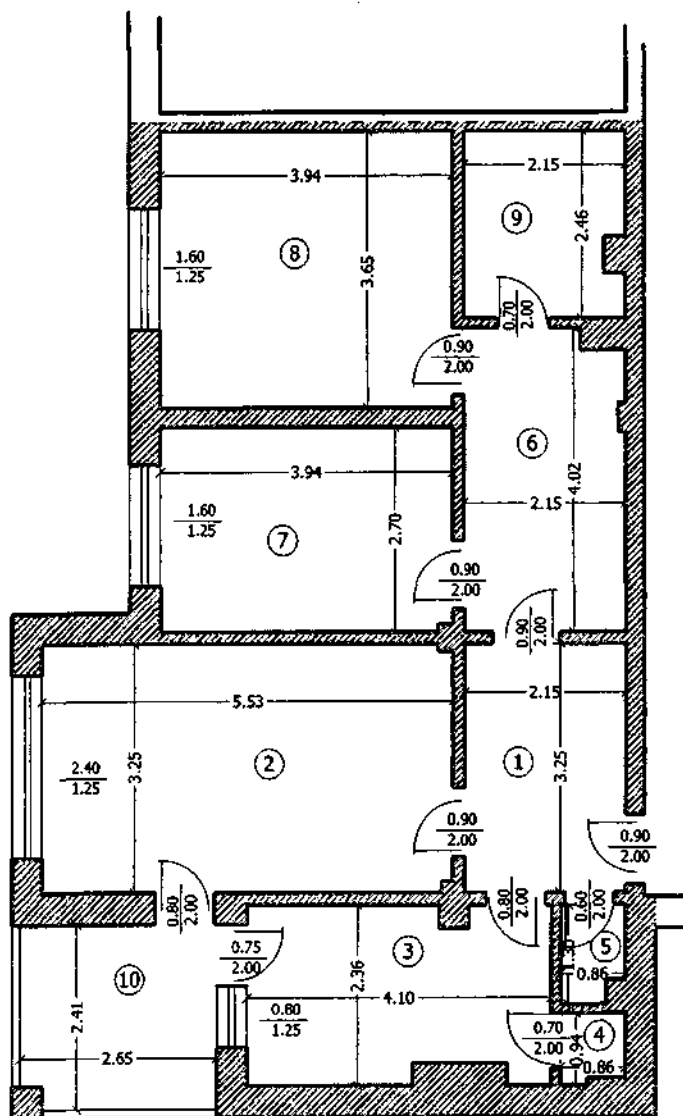


Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
11007	410.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, etaj4, ap.17, Jud. Prahova

Carte Funciara colectiva nr.		U.A.T.	
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

11007-C1-417

RECAPITULATIE APARTAMENT



Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	6.99
2	sufragerie	17.93
3	bucatarie	9.18
4	camara	0.76
5	W.C.	1.04
6	hol	8.42
7	dormitor	10.62
8	dormitor	14.38
9	baie	5.15
Suprafata utila		74.47
10	balcon	6.30
Suprafata utila+balcon		80.77
Executant		Data
Doina Stoicescu		29.05.2008
Receptionar		Data
Mun. Campina		Jud. Prahova
12676/		26. JUN. 2008

Cota indiviza din supr. folosinta comuna = 4.73%
Stere = 19.40mp (teren in folosinta)

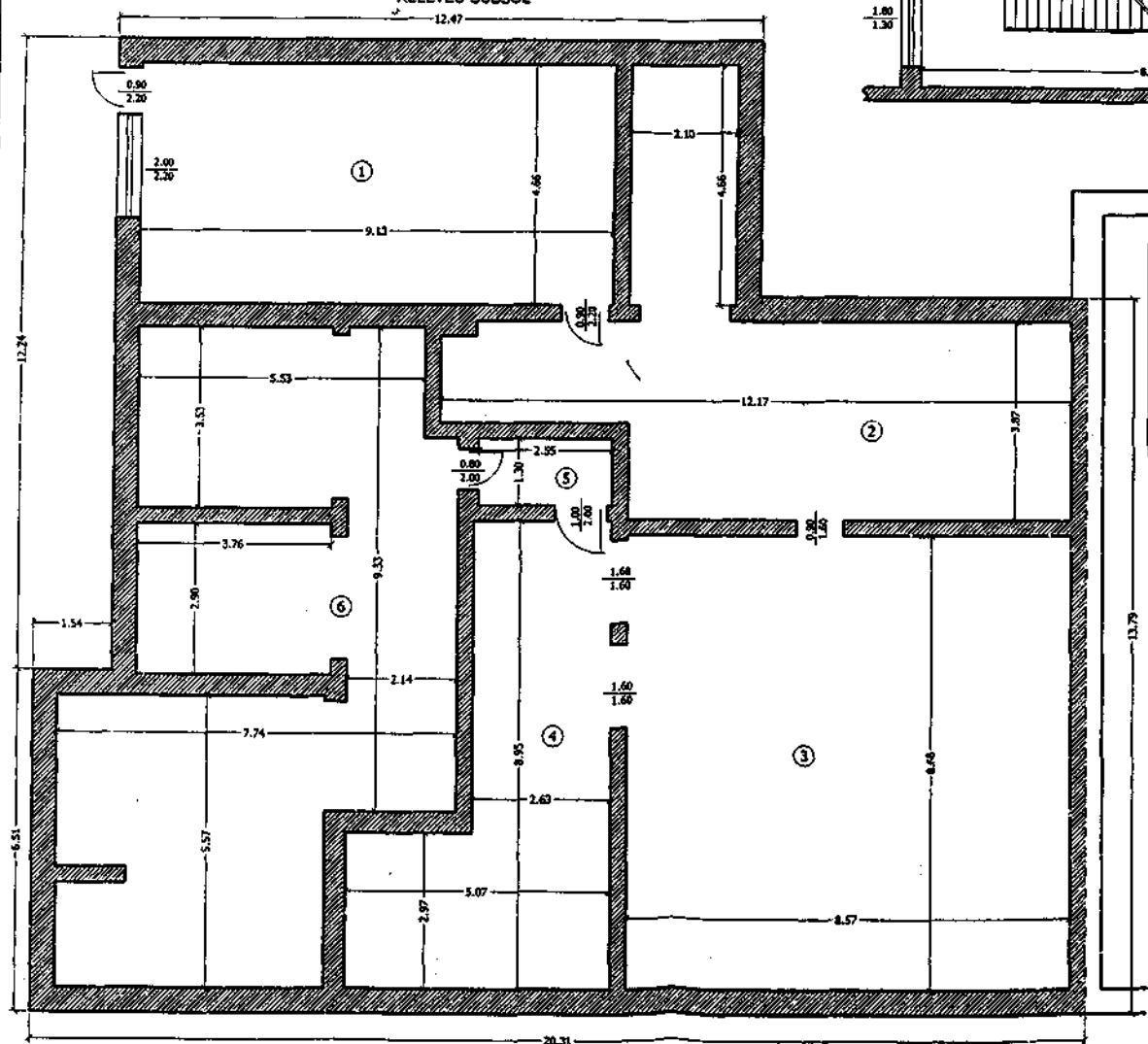
RELEVU SUBSOL TEHNIC SI SPATII COMUNE PARTER, Etaj 1, 2, 3, 4

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
11007	410.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, etaj 4, ap.17, Jud. Prahova

Carte Funciara colectiva nr.		U.A.T.	
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

RELEVU SUBSOL

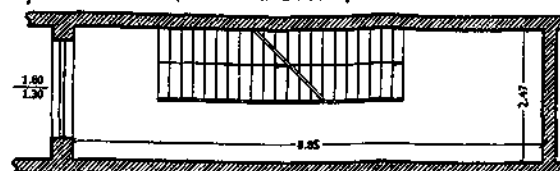


RECAPITULATIE SUBSOL

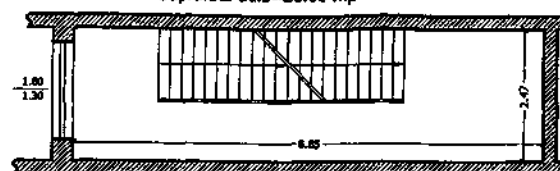
Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	centrala termica	42.55
2	subsol	50.48
3	subsol	74.39
4	subsol	30.80
5	hol	3.32
6	adapost antiatomic	73.74
Suprafata utila		275.28

BLOCUL E11

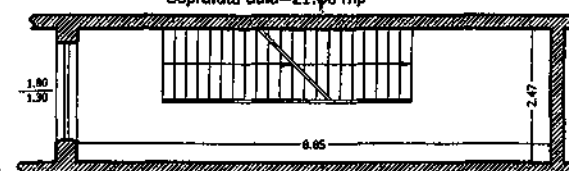
RELEVU ETAJ 1
Suprafata utila=21.86 mp



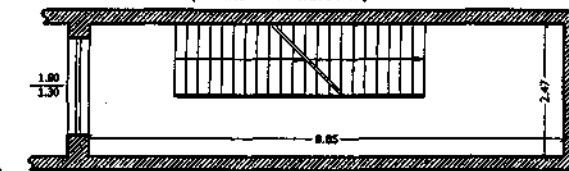
RELEVU ETAJ 2
Suprafata utila=21.86 mp



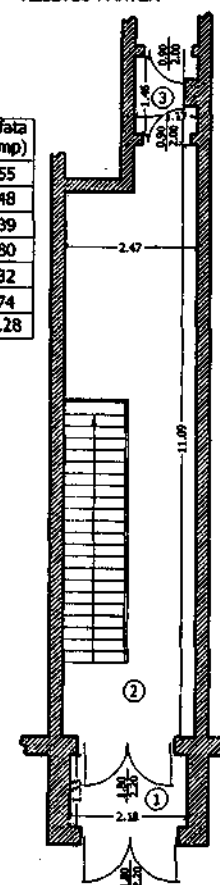
RELEVU ETAJ 3
Suprafata utila=21.86 mp



RELEVU ETAJ 4
Suprafata utila=21.86 mp



RELEVU PARTER



RECAPITULATIE SPATIU COMUN PARTER

Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	hol intrare	2.90
2	casa scarii	26.22
3	hol	1.58
Suprafata utila		30.70
Executant		Data

29.05.2008

Ministerul Administratiei si Interioarei
CERTIFICAT DE AUTORIZATIE
Seria B Nr 445
Clasa III
S.C. AR-MAO
GEOTOP S.R.L.
A.N.C.P.I.

Receptionat Data

Etaj 4 Ap.17: Cota indiviza din supr. folosinta comuna =4.73%
Stere = 19.40mp (teren in folosinta).

ANEXA NR. 3
la H.C.L. nr. 154
din 28 SEPT 2017

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

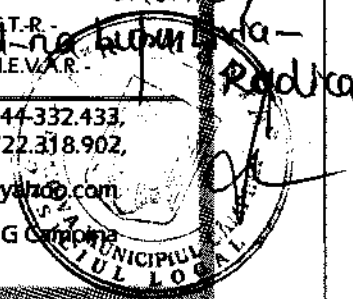
tel./fax 0244-332.433,
0722.318.902,

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB000099990277047

deschis la I.N.G. Campina



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 1 CAMERA + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 2, AP. 11,
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 2017

REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 11, blocul E11, în suprafața utilă de 46,96 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl. E11, et. 2, ap. 11, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U11.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 3776/2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, 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 : Septembrie 2017

VALOAREA DE VANZARE : 69.564,00 lei ≈ 15.155 euro

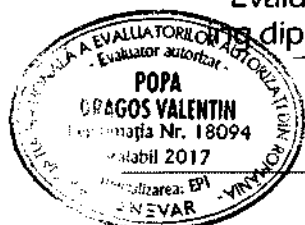
VALOAREA AVANS : 10.435,00 lei ≈ 2.273 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 304,00 lei ≈ 66 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, rambursată 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 rambursată 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. 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. 11 în suprafața utilă de 46,96 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 2, ap. 11, județul Prahova, număr cadastral 11006-C1-U11.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

Baza evaluării o reprezintă stabilirea valorii de înlocuire conform Ordinului nr. 3776/2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, 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 Septembrie 2017.

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, incluzand 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 nivelul lunii Septembrie 2017, 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. 11 in suprafata utila de 42,76 mp., balcon in suprafata de 4,20 mp. impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 2,68%, teren in folosinta 10,60 mp.

Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U11.

2.2. Descrierea constructiei de baza :

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 2
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 42,76 mp. + 4,20 mp. (balcon)
- 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 2017, valoarea de inlocuire este valoarea medie ponderata pe metru patrat, calculata pe baza valorii contractelor de antrepriza incheiate, in conditiile legii, in cursul anului 2016 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 2016 in cadrul Programului de constructii 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 2016 are la baza 13 contracte incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 572

de locuinte cu un total de 47.009 mp suprafata construita desfasurata si este de 1.608,24 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 12 obiective puse în functiune în cursul anului 2016, cu 656 de locuinte si un total de 49.912,16 mp suprafata construita desfasurata.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 0,995 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderata pe metru patrat a locuintelor puse în functiune în anul 2016, respectiv 1.621,44 lei/mp, inclusiv T.V.A., si valoarea medie ponderata pe metru patrat contractata la momentul începerii lucrarilor pentru aceste locuinte, respectiv 1.629,62 lei/mp, inclusiv T.V.A.

ART. 2

Valoarea de înlocuire pe metru patrat, pentru anul 2017, calculata conform art. 1 este de 1.600,20 lei/mp, inclusiv T.V.A.

Modalitatea de calcul :

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

$$68,24 \text{ mp.} \times 1.600,20 \text{ lei/mp} = 109.198,00 \text{ lei}$$

• 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 :

$$109.198,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 182,00 \text{ lei/luna}$$

• 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 = 189 luni

$$182,00 \text{ lei/luna} \times 189 \text{ luni} = 34.398,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 109.198,00 \text{ lei} - 34.398,00 \text{ lei} = 74.800,00 \text{ lei}$$

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 :

$$74.800,00 \text{ lei} \times 0,93 = 69.564,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 69.564,00 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 :

69.564,00 lei x 15% = 10.435,00 lei

Valoare rămasă de achitat :

69.564,00 lei - 10.435,00 lei = 59.129,00 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 anuala = 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 dobanda fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat).

Rest ramas de achitat : 59.129,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{59.129 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 304,00 \text{ lei}$$

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 plată în prima luna

$$d_1 = \frac{(59.129 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 184,78 \text{ lei}$$

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

$r_1 = R - d_1 = 304,00 \text{ lei} - 184,78 \text{ lei} = 119,22 \text{ lei}$

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 = 59.129,00 lei - 119,22 lei = 59.009,78 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

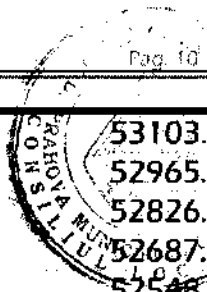


Expert evaluator,
ing. Marian POPA

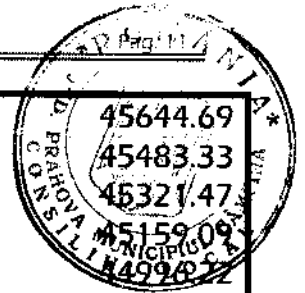


Anexa nr. 1 - Tabel ce înalțizator rate

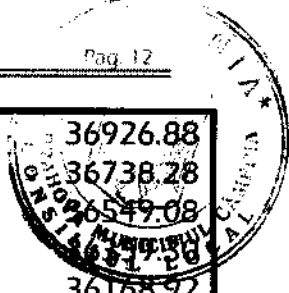
Nr. crt. (luna)				
	304,00	184.78	119.22	59009.78
		184.41	119.60	58890.18
		184.03	119.97	58770.21
		183.66	120.34	58649.87
		183.28	120.72	58529.15
		182.90	121.10	58408.05
		182.53	121.48	58286.58
		182.15	121.86	58164.72
		181.76	122.24	58042.49
		181.38	122.62	57919.87
		181.00	123.00	57796.87
		180.62	123.39	57673.48
		180.23	123.77	57549.71
		179.84	124.16	57425.55
		179.45	124.55	57301.01
		179.07	124.93	57176.07
		178.68	125.33	57050.75
		178.28	125.72	56925.03
		177.89	126.11	56798.92
		177.50	126.50	56672.42
		177.10	126.90	56545.52
		176.70	127.30	56418.22
		176.31	127.69	56290.53
		175.91	128.09	56162.43
		175.51	128.49	56033.94
		175.11	128.89	55905.05
		174.70	129.30	55775.75
		174.30	129.70	55646.05
		173.89	130.11	55515.94
		173.49	130.51	55385.43
		173.08	130.92	55254.51
		172.67	131.33	55123.18
		172.26	131.74	54991.44
		171.85	132.15	54859.28
		171.44	132.57	54726.72
		171.02	132.98	54593.74
		170.61	133.40	54460.34
		170.19	133.81	54326.53
		169.77	134.23	54192.30
		169.35	134.65	54057.65
		168.93	135.07	53922.58
		168.51	135.49	53787.09
		168.08	135.92	53651.17
		167.66	136.34	53514.83
		167.23	136.77	53378.06
		166.81	137.19	53240.87



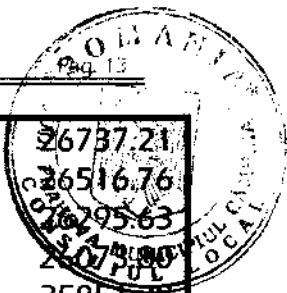
166.38	137.62	53103.25
165.95	138.05	52965.19
165.52	138.48	52826.71
165.08	138.92	52687.79
164.65	139.35	52548.44
164.21	139.79	52408.66
163.78	140.22	52268.43
163.34	140.66	52127.77
162.90	141.10	51986.67
162.46	141.54	51845.13
162.02	141.98	51703.14
161.57	142.43	51560.71
161.13	142.87	51417.84
160.68	143.32	51274.52
160.23	143.77	51130.75
159.78	144.22	50986.54
159.33	144.67	50841.87
158.88	145.12	50696.75
158.43	145.57	50551.17
157.97	146.03	50405.15
157.52	146.48	50258.66
157.06	146.94	50111.72
156.60	147.40	49964.32
156.14	147.86	49816.46
155.68	148.32	49668.13
155.21	148.79	49519.34
154.75	149.25	49370.09
154.28	149.72	49220.37
153.81	150.19	49070.18
153.34	150.66	48919.53
152.87	151.13	48768.40
152.40	151.60	48616.80
151.93	152.07	48464.73
151.45	152.55	48312.18
150.98	153.03	48159.16
150.50	153.50	48005.65
150.02	153.98	47851.67
149.54	154.46	47697.21
149.05	154.95	47542.26
148.57	155.43	47386.83
148.08	155.92	47230.91
147.60	156.40	47074.51
147.11	156.89	46917.61
146.62	157.38	46760.23
146.13	157.87	46602.36
145.63	158.37	46443.99
145.14	158.86	46285.12
144.64	159.36	46125.76
144.14	159.86	45965.91
143.64	160.36	45805.55



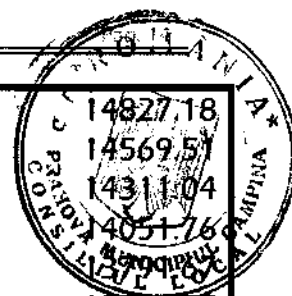
	143.14	160.86	45644.69
	142.64	161.36	45483.33
	142.14	161.87	45321.47
	141.63	162.37	45159.09
	141.12	162.88	44999.52
	140.61	163.39	44832.83
	140.10	163.90	44668.93
	139.59	164.41	44504.52
	139.08	164.92	44339.60
	138.56	165.44	44174.16
	138.04	165.96	44008.20
	137.53	166.48	43841.72
	137.01	167.00	43674.73
	136.48	167.52	43507.21
	135.96	168.04	43339.17
	135.43	168.57	43170.61
	134.91	169.09	43001.51
	134.38	169.62	42831.89
	133.85	170.15	42661.74
	133.32	170.68	42491.06
	132.78	171.22	42319.84
	132.25	171.75	42148.09
	131.71	172.29	41975.80
	131.17	172.83	41802.98
	130.63	173.37	41629.61
	130.09	173.91	41455.70
	129.55	174.45	41281.25
	129.00	175.00	41106.26
	128.46	175.54	40930.71
	127.91	176.09	40754.62
	127.36	176.64	40577.98
	126.81	177.19	40400.78
	126.25	177.75	40223.03
	125.70	178.30	40044.73
	125.14	178.86	39865.87
	124.58	179.42	39686.45
	124.02	179.98	39506.47
	123.46	180.54	39325.93
	122.89	181.11	39144.82
	122.33	181.67	38963.15
	121.76	182.24	38780.91
	121.19	182.81	38598.10
	120.62	183.38	38414.71
	120.05	183.95	38230.76
	119.47	184.53	38046.23
	118.89	185.11	37861.12
	118.32	185.68	37675.44
	117.74	186.26	37489.17
	117.15	186.85	37302.33
	116.57	187.43	37114.90



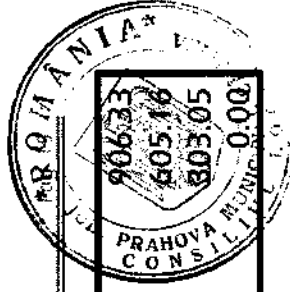
115.98	188.02	36926.88
115.40	188.60	36738.28
114.81	189.19	36549.08
114.22	189.78	36359.88
113.62	190.38	36168.92
113.03	190.97	35977.95
112.43	191.57	35786.38
111.83	192.17	35594.21
111.23	192.77	35401.44
110.63	193.37	35208.07
110.03	193.98	35014.09
109.42	194.58	34819.51
108.81	195.19	34624.32
108.20	195.80	34428.52
107.59	196.41	34232.11
106.98	197.03	34035.09
106.36	197.64	33837.44
105.74	198.26	33639.19
105.12	198.88	33440.31
104.50	199.50	33240.81
103.88	200.12	33040.69
103.25	200.75	32839.94
102.62	201.38	32638.56
102.00	202.01	32436.56
101.36	202.64	32233.92
100.73	203.27	32030.65
100.10	203.90	31826.74
99.46	204.54	31622.20
98.82	205.18	31417.02
98.18	205.82	31211.20
97.53	206.47	31004.73
96.89	207.11	30797.62
96.24	207.76	30589.86
95.59	208.41	30381.46
94.94	209.06	30172.40
94.29	209.71	29962.69
93.63	210.37	29752.32
92.98	211.02	29541.29
92.32	211.68	29329.61
91.66	212.35	29117.27
90.99	213.01	28904.26
90.33	213.67	28690.58
89.66	214.34	28476.24
88.99	215.01	28261.23
88.32	215.68	28045.54
87.64	216.36	27829.18
86.97	217.03	27612.15
86.29	217.71	27394.44
85.61	218.39	27176.04
84.93	219.08	26956.97



84.24	219.76	26737.21
83.55	220.45	26516.76
82.86	221.14	26295.63
82.17	221.83	26074.50
81.48	222.52	25851.28
80.79	223.22	25628.06
80.09	223.91	25404.15
79.39	224.61	25179.54
78.69	225.31	24954.22
77.98	226.02	24728.20
77.28	226.72	24501.48
76.57	227.43	24274.05
75.86	228.14	24045.90
75.14	228.86	23817.04
74.43	229.57	23587.47
73.71	230.29	23357.18
72.99	231.01	23126.17
72.27	231.73	22894.44
71.55	232.46	22661.99
70.82	233.18	22428.80
70.09	233.91	22194.89
69.36	234.64	21960.25
68.63	235.37	21724.88
67.89	236.11	21488.77
67.15	236.85	21251.92
66.41	237.59	21014.33
65.67	238.33	20776.00
64.92	239.08	20536.92
64.18	239.82	20297.10
63.43	240.57	20056.53
62.68	241.32	19815.20
61.92	242.08	19573.13
61.17	242.83	19330.29
60.41	243.59	19086.70
59.65	244.35	18842.34
58.88	245.12	18597.22
58.12	245.88	18351.34
57.35	246.65	18104.69
56.58	247.42	17857.26
55.80	248.20	17609.07
55.03	248.97	17360.10
54.25	249.75	17110.35
53.47	250.53	16859.81
52.69	251.31	16608.50
51.90	252.10	16356.40
51.11	252.89	16103.51
50.32	253.68	15849.84
49.53	254.47	15595.37
48.74	255.27	15340.10
47.94	256.06	15084.04



	47.14	256.86	14827.18
	46.33	257.67	14569.51
	45.53	258.47	14311.04
	44.72	259.28	14051.76
	43.91	260.09	13791.48
	43.10	260.90	13530.77
	42.28	261.72	13269.05
	41.47	262.53	13006.52
	40.65	263.36	12743.16
	39.82	264.18	12478.99
	39.00	265.00	12213.98
	38.17	265.83	11948.15
	37.34	266.66	11681.49
	36.50	267.50	11413.99
	35.67	268.33	11145.66
	34.83	269.17	10876.49
	33.99	270.01	10606.48
	33.15	270.86	10335.62
	32.30	271.70	10063.92
	31.45	272.55	9791.37
	30.60	273.40	9517.97
	29.74	274.26	9243.71
	28.89	275.11	8968.60
	28.03	275.97	8692.62
	27.16	276.84	8415.79
	26.30	277.70	8138.08
	25.43	278.57	7859.51
	24.56	279.44	7580.08
	23.69	280.31	7299.76
	22.81	281.19	7018.57
	21.93	282.07	6736.51
	21.05	282.95	6453.56
	20.17	283.83	6169.72
	19.28	284.72	5885.00
	18.39	285.61	5599.39
	17.50	286.50	5312.89
	16.60	287.40	5025.49
	15.70	288.30	4737.20
	14.80	289.20	4448.00
	13.90	290.10	4157.90
	12.99	291.01	3866.89
	12.08	291.92	3574.98
	11.17	292.83	3282.15
	10.26	293.74	2988.40
	9.34	294.66	2693.74
	8.42	295.58	2398.16
	7.49	296.51	2101.65
	6.57	297.43	1804.22
	5.64	298.36	1505.86
	4.71	299.29	1206.56



	3.77	300.23
	2.83	301.17
	1.89	302.11
	0.95	303.05



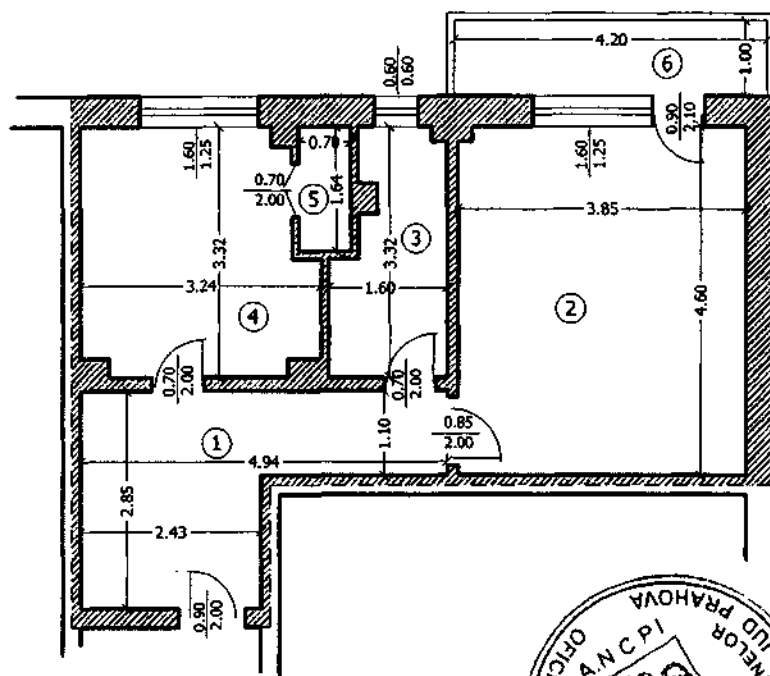
RELEVU APARTAMENT

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
11006	395.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, etaj 2, ap.11, Jud. Prahova

Carte Funciara colectivă nr.		U.A.T.	
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	

11006-CI-U11



RECAPITULATIE APARTAMENT

Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	9.69
2	dormitor	17.67
3	baie	4.47
4	bucatarie	9.78
5	camara	1.15
Suprafata utila		42.76
6	balcon	4.20
Suprafata utila+balcon		46.96
Executant		Data*

Doina Stoicescu 27.05.2008

Receptionat Data

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
ION DANIELA
SUBINGINER GR III

12649/ 26. IUN. 2008

Cotă indiviza din supr. folosinta comuna =2.68%
Stere = 10.60mp (teren in folosinta)

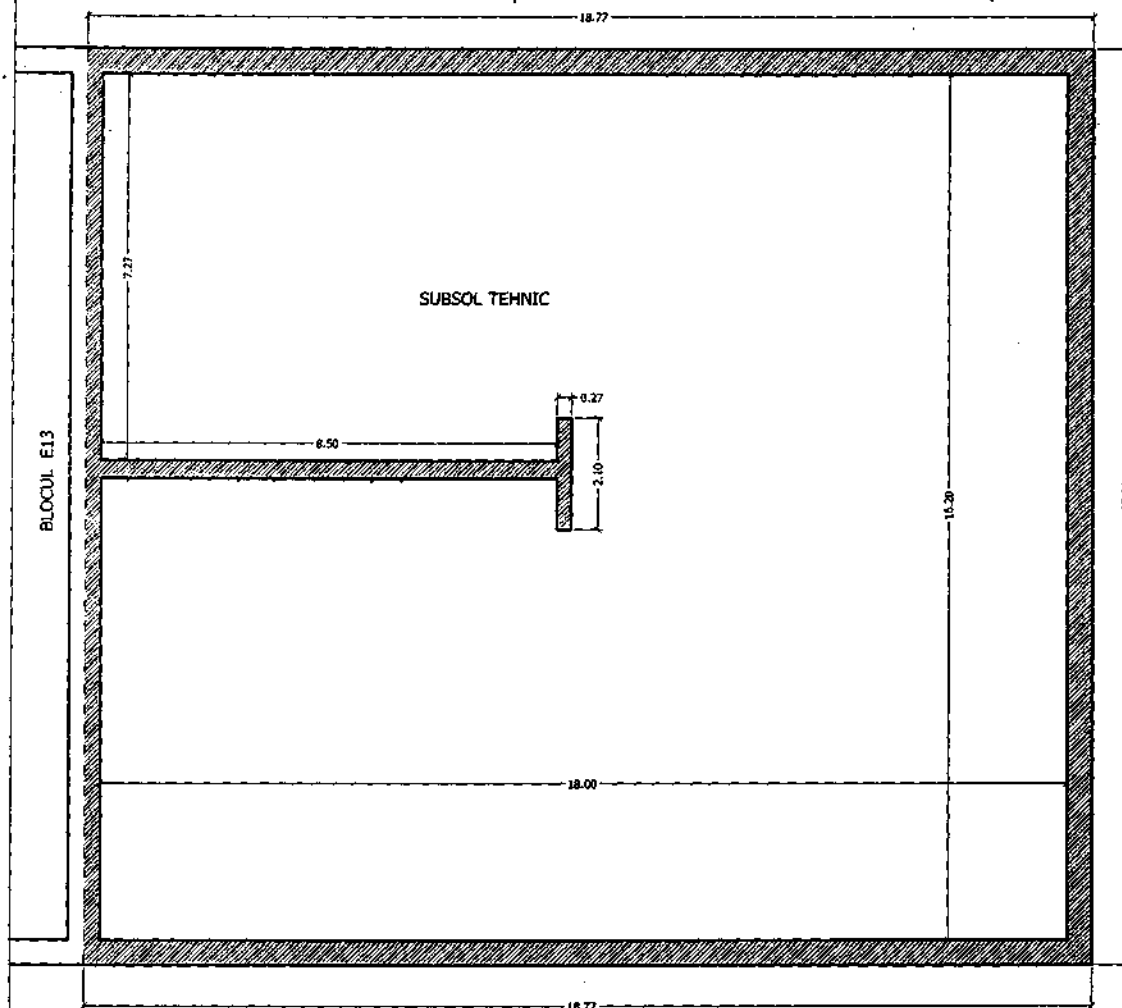
RELEVEU SUBSOL TEHNIC, SPATIU COMUN PARTER, ETAJE 1 si 2

scara 1:100

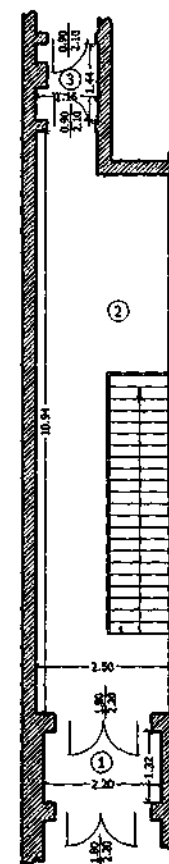
Nr. cadastral al terenului 11006
 Suprafata 395.00
 Adresa imobilului Mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl. E11, etaj 2, ap. 11, Jud. Prahova

Carte Funciara colectiva nr. U.A.T.
 Cod unitate individuala (U) CF individuala

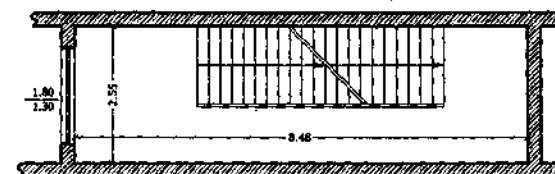
RELEVEU SUBSOL TEHNIC
 Sutila=288.00mp



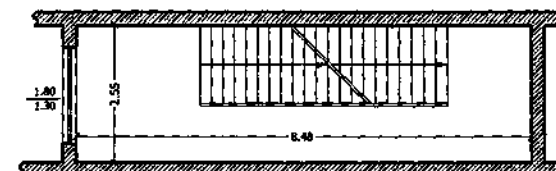
RELEVEU PARTER
 Suprafata utila=30.72mp



RELEVEU ETAJ 1
 Suprafata utila=21.62 mp



RELEVEU ETAJ 2
 Suprafata utila=21.62 mp



RECAPITULATIE SPATIU COMUN PARTER

Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	hol intrare	2.90
2	casa scarii	26.25
3	hol	1.57

Suprafata utila

30.72

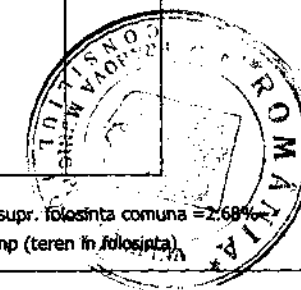
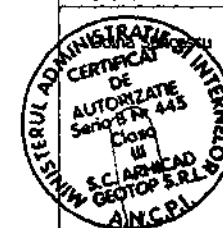
Executant

Data

27.05.2008

Receptionat

Data



Etaj 2 Ap.11: Cota indiviza din supr. folosinta comuna = 2.68mp
 Steren = 10.60mp (teren in folosinta)

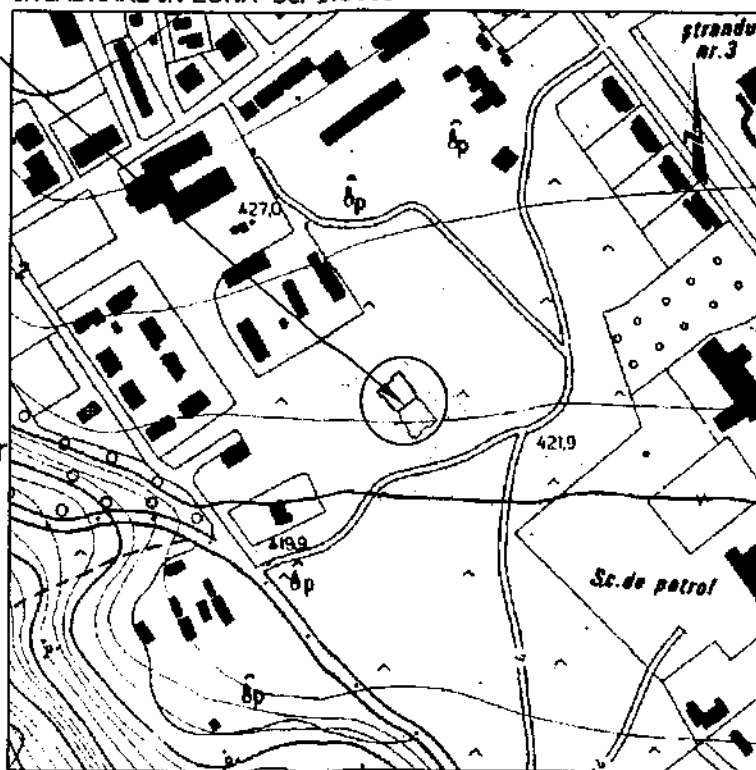


Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, Jud. Prahova.

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000

AMPLASAMENT

spre Str. Schelelor



spre Al. Parcului

Handwritten signature or initials.

EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Clinciu Monica – Iozefina și Pițigoi Ioan-Adrian, consilieri locali ai Municipiului Câmpina, membri ai Comisiei de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului și Ioniță Daniel – consilier local al Municipiului Câmpina, membru al 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 a 2 (două) 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 încă un număr de 2 (două) 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.115, alin.(1), lit."b", coroborat cu art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

CONSILIERI,
Clinciu Monica – Iozefina
Pițigoi Ioan – Adrian
Ioniță Daniel