

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



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.69.264/16 noiembrie 2016 a d-lor consilieri Pițigoi Ioan – Adrian și Ioniță Daniel, 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 finanțare 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.6 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.

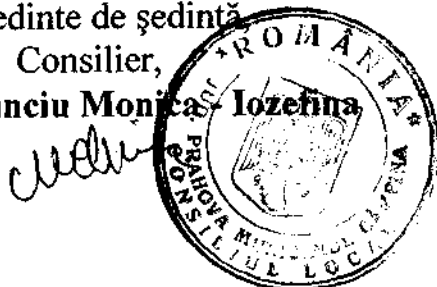
Art.4. – Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii.

Art.5. – Se împuternicește dl.Moldoveanu Paul - secretarul Municipiului Câmpina/ d-na Voicu Monica - șef interimar Serviciu juridic, contencios, resurse umane, asociații de proprietari și 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 Clinciu Monica - Iozețina



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

Câmpina, 23 noiembrie 2016
Nr. 158

ANEXA nr.1
la H.C.L. nr.158/23 noiembrie 2016

Preşedintele şedinţei,
Consilier,
d-na Clinciu Monica - Iozefina



Nr. Crt.	NUMELE SI PRENUMELE	ADRESA	PRET VANZARE	MODALITATE DE PLATA
1	CHIRITA CATALIN	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.13	108.196,00 lei	16.229,00 lei – avans 472,83 lei x 300 rate lunare
2	PANTIS IOANA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.17	108.196,00 lei	16.229,00 lei – avans 472,83 lei x 300 rate lunare
3	NEDELCU GEORGE - ADRIAN	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.3	105.717,00 lei	15.858,00 lei – avans 461,99 lei x 300 rate lunare
4	ANTON DENISA-MELANIA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.4	106.314,00 lei	15.947,00 lei – avans 464,60 lei x 300 rate lunare
5	BUCUR IONELIA	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.6	79.106 lei	11.866,00 lei – avans 345,70 lei x 300 rate lunare

Întocmit,
ing. Buda Otilia

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 158
din 25 NOIEMBRIE 2016
Precedentele sedintei,

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

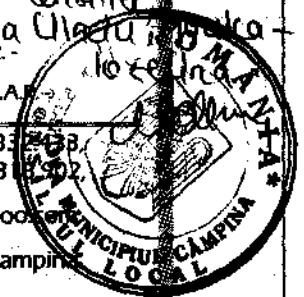
tel. /fax 0244-33 2433
0722.31 1902

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. 3, AP. 13,
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 : NOIEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 15 din blocul E11, în suprafața utilă de 61,44 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 3, ap. 13, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U13.

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 15.11.2016 (curs BNR 1 euro = 4,5158 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 108.196,00 lei ≈ 23.959 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 16.229,00 lei ≈ 3.594 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 472,83 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-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 il constituie proprietatea imobiliara apartament nr. 13 in suprafata utila de 61,44 mp., imobil situat in Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 3, ap. 13, judetul Prahova, numar cadastral 11006-C1-U13.

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 15.11.2016.

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, nici inclus într-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 15.11.2016, 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 pe teren ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 13 in suprafata utila de 61,44 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,85%, teren in folosinta 15,23 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U13.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 3
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 61,44 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	8,49
Sufragerie	16,96
Hol	7,60
Dormitor	14,38
Baie	4,27
Bucatarie	9,18
Camara	0,56
Suprafata utila	61,44
Balcon	3,47
Suprafata utila + balcon	64,91
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	94,32

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 8773 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 :

$$94,32 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 165.803,00 \text{ lei}$$

▪ 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 :

$$165.803,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 276,33 \text{ lei/luna}$$

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

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 179 luni

$$276,33 \text{ lei/luna} \times 179 \text{ luni} = 49.463,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 165.803,00 \text{ lei} - 49.463,00 \text{ lei} = 116.340,00 \text{ lei}$$

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 :

$$116.340,00 \text{ lei} \times 0,93 = 108.196,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 108.196,00 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 :

108.196,00 lei x 15% = 16.229,00 lei

Valoare ramasa de achitat :

108.196,00 lei - 16.229,00 lei = 91.967,00 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 : 91.967,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{91.967 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 472,831 \text{ lei}$$

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

$$d_1 = \frac{(91.967 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 287,40 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeasi 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

$r_1 = R - d_1 = 472,83 \text{ lei} - 287,40 \text{ lei} = 185,43 \text{ lei}$

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

$RA1 = 91.967,00 \text{ lei} - 185,43 \text{ lei} = 91.781,57 \text{ lei}$

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

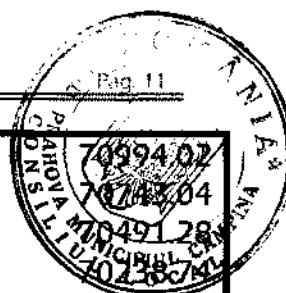
Expert evaluator,
ing. Marian POPA

Anexa nr. 1 - Tabel centralizator rate

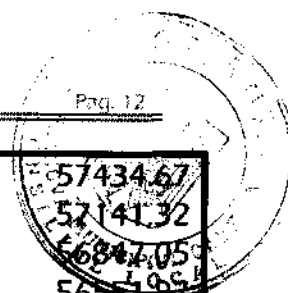
Nr. crt. (luna)			
	472,831	287.40	185.43
		286.82	186.01
		286.24	186.59
		285.65	187.18
		285.07	187.76
		284.48	188.35
		283.89	188.94
		283.30	189.53
		282.71	190.12
		282.12	190.72
		281.52	191.31
		280.92	191.91
		280.32	192.51
		279.72	193.11
		279.12	193.71
		278.51	194.32
		277.90	194.93
		277.30	195.54
		276.68	196.15
		276.07	196.76
		275.46	197.37
		274.84	197.99
		274.22	198.61
		273.60	199.23
		272.98	199.85
		272.35	200.48
		271.73	201.10
		271.10	201.73
		270.47	202.36
		269.84	203.00
		269.20	203.63
		268.56	204.27
		267.93	204.90
		267.29	205.54
		266.64	206.19
		266.00	206.83
		265.35	207.48
		264.70	208.13
		264.05	208.78
		263.40	209.43
		262.75	210.08
		262.09	210.74
		261.43	211.40
		260.77	212.06
		260.11	212.72
		259.44	213.39
			91781.57
			91595.55
			91408.96
			91221.78
			91034.02
			90845.67
			90656.73
			90467.20
			90277.08
			90086.36
			89895.05
			89703.14
			89510.63
			89317.52
			89123.81
			88929.49
			88734.56
			88539.03
			88342.88
			88146.12
			87948.75
			87750.76
			87552.15
			87352.92
			87153.06
			86952.59
			86751.48
			86549.75
			86347.39
			86144.39
			85940.76
			85736.49
			85531.59
			85326.05
			85119.86
			84913.03
			84705.55
			84497.42
			84288.65
			84079.22
			83869.13
			83658.39
			83447.00
			83234.94
			83022.21
			82808.83



258.78	214.05	81948.59
258.11	214.72	81731.85
257.44	215.39	81514.43
256.76	216.07	81296.33
256.09	216.74	81077.55
255.41	217.42	80858.09
254.73	218.10	80637.94
254.05	218.78	80417.10
253.37	219.46	80195.57
252.68	220.15	79973.35
251.99	220.84	79750.44
251.30	221.53	79526.83
250.61	222.22	79302.52
249.92	222.91	79077.51
249.22	223.61	78851.79
248.52	224.31	78625.38
247.82	225.01	78398.25
247.12	225.71	78170.41
246.41	226.42	77941.86
245.70	227.13	77712.60
244.99	227.84	77482.62
244.28	228.55	77251.92
243.57	229.26	77020.51
242.85	229.98	76788.36
242.13	230.70	76555.50
241.41	231.42	76321.90
240.69	232.14	76087.58
239.96	232.87	75852.52
239.24	233.60	75616.73
238.51	234.33	75380.20
237.77	235.06	75142.93
237.04	235.79	74904.92
236.30	236.53	74666.17
235.56	237.27	74426.67
234.82	238.01	74186.42
234.08	238.75	73945.42
233.33	239.50	73703.67
232.58	240.25	73461.16
231.83	241.00	73217.90
231.08	241.75	72973.87
230.32	242.51	72729.09
229.57	243.26	72483.53
228.81	244.03	72237.21
228.04	244.79	71990.12
227.28	245.55	71742.26
226.51	246.32	71493.62
225.74	247.09	71244.21
224.97	247.86	
224.19	248.64	
223.42	249.41	



222.64	250.19	69985.40
221.86	250.97	69731.28
221.07	251.76	69476.36
220.29	252.55	69220.64
219.50	253.33	68964.12
218.70	254.13	68706.80
217.91	254.92	68448.68
217.11	255.72	68189.75
216.31	256.52	67930.02
215.51	257.32	67669.47
214.71	258.12	67408.10
213.90	258.93	67145.92
213.09	259.74	66882.92
212.28	260.55	66619.10
211.47	261.36	66354.45
210.65	262.18	66088.98
209.83	263.00	65822.68
209.01	263.82	65555.54
208.18	264.65	65287.57
207.36	265.47	65018.76
206.53	266.30	64749.12
205.70	267.14	64478.63
204.86	267.97	64207.29
204.02	268.81	63935.11
203.18	269.65	63662.07
202.34	270.49	63388.19
201.50	271.34	63113.44
200.65	272.18	62837.84
199.80	273.03	62561.38
198.94	273.89	62284.05
198.09	274.74	62005.86
197.23	275.60	61726.80
196.37	276.46	61446.86
195.50	277.33	61166.05
194.64	278.19	60884.36
193.77	279.06	60601.80
192.90	279.93	60318.35
192.02	280.81	60034.01
191.14	281.69	59748.79
190.26	282.57	59462.67
189.38	283.45	59175.66
188.49	284.34	58887.75
187.61	285.22	58598.95
186.71	286.12	58309.24
185.82	287.01	58018.62
184.92	287.91	57727.10
184.02	288.81	
183.12	289.71	
182.22	290.61	
181.31	291.52	



180.40	292.43	57434.67
179.48	293.35	52141.32
178.57	294.26	56847.05
177.65	295.18	56551.95
176.72	296.11	56255.76
175.80	297.03	55958.73
174.87	297.96	55660.77
173.94	298.89	55361.88
173.01	299.83	55062.05
172.07	300.76	54761.29
171.13	301.70	54459.59
170.19	302.64	54156.95
169.24	303.59	53853.36
168.29	304.54	53548.82
167.34	305.49	53243.32
166.39	306.45	52936.88
165.43	307.40	52629.48
164.47	308.36	52321.11
163.50	309.33	52011.78
162.54	310.29	51701.49
161.57	311.26	51390.23
160.59	312.24	51077.99
159.62	313.21	50764.78
158.64	314.19	50450.59
157.66	315.17	50135.41
156.67	316.16	49819.26
155.69	317.15	49502.11
154.69	318.14	49183.97
153.70	319.13	48864.84
152.70	320.13	48544.71
151.70	321.13	48223.58
150.70	322.13	47901.45
149.69	323.14	47578.31
148.68	324.15	47254.16
147.67	325.16	46929.00
146.65	326.18	46602.82
145.63	327.20	46275.63
144.61	328.22	45947.41
143.59	329.25	45618.16
142.56	330.27	45287.89
141.52	331.31	44956.58
140.49	332.34	44624.24
139.45	333.38	44290.86
138.41	334.42	43956.44
137.36	335.47	43620.97
136.32	336.52	43284.45
135.26	337.57	42946.89
134.21	338.62	42608.27
133.15	339.68	42268.59
132.09	340.74	41927.84



131.02	341.81	40554.20
129.96	342.87	40208.10
128.88	343.95	39860.92
127.81	345.02	39512.65
126.73	346.10	39163.30
125.65	347.18	38812.85
124.57	348.27	38461.31
123.48	349.35	38108.67
122.39	350.45	37754.93
121.29	351.54	37400.08
120.19	352.64	37044.13
119.09	353.74	36687.06
117.98	354.85	36328.87
116.88	355.96	35969.57
115.76	357.07	35609.14
114.65	358.18	35247.59
113.53	359.30	34884.91
112.40	360.43	34521.09
111.28	361.55	34156.14
110.15	362.68	33790.05
109.02	363.82	33422.81
107.88	364.95	33054.43
106.74	366.09	32684.89
105.59	367.24	32314.20
104.45	368.38	31942.35
103.30	369.54	31569.34
102.14	370.69	31195.16
100.98	371.85	30819.82
99.82	373.01	30443.30
98.65	374.18	30065.60
97.48	375.35	29686.72
96.31	376.52	29306.66
95.14	377.70	28925.42
93.96	378.88	28542.98
92.77	380.06	28159.34
91.58	381.25	27774.51
90.39	382.44	27388.47
89.20	383.63	27001.23
88.00	384.83	26612.78
86.80	386.04	26223.11
85.59	387.24	25832.23
84.38	388.45	25440.13
83.16	389.67	25046.79
81.95	390.88	24652.23
80.73	392.11	24256.44
79.50	393.33	23859.41
78.27	394.56	23461.14
77.04	395.79	
75.80	397.03	
74.56	398.27	



73.32	399.51	23067.63
72.07	400.76	22660.86
70.82	402.02	22258.85
69.56	403.27	21855.58
68.30	404.53	21451.04
67.03	405.80	21045.25
65.77	407.06	20638.18
64.49	408.34	20229.85
63.22	409.61	19820.23
61.94	410.89	19409.34
60.65	412.18	18997.16
59.37	413.46	18583.70
58.07	414.76	18168.94
56.78	416.05	17752.89
55.48	417.35	17335.53
54.17	418.66	16916.88
52.87	419.97	16496.91
51.55	421.28	16075.63
50.24	422.59	15653.04
48.92	423.92	15229.12
47.59	425.24	14803.88
46.26	426.57	14377.31
44.93	427.90	13949.41
43.59	429.24	13520.17
42.25	430.58	13089.59
40.90	431.93	12657.67
39.56	433.28	12224.39
38.20	434.63	11789.76
36.84	435.99	11353.77
35.48	437.35	10916.42
34.11	438.72	10477.71
32.74	440.09	10037.62
31.37	441.46	9596.15
29.99	442.84	9153.31
28.60	444.23	8709.08
27.22	445.62	8263.47
25.82	447.01	7816.46
24.43	448.40	7368.06
23.03	449.81	6918.25
21.62	451.21	6467.04
20.21	452.62	6014.42
18.80	454.04	5560.38
17.38	455.45	5104.93
15.95	456.88	4648.05
14.53	458.31	4189.74
13.09	459.74	3730.00
11.66	461.17	3268.83
10.22	462.62	2806.21
8.77	464.06	2342.15
7.32	465.51	1876.64



	5.86	466.97
	4.41	468.43
	2.94	469.89
	1.47	471.36

RELEVEU APARTAMENT

scara 1:100

ANEXA nr.12
la regulamentul



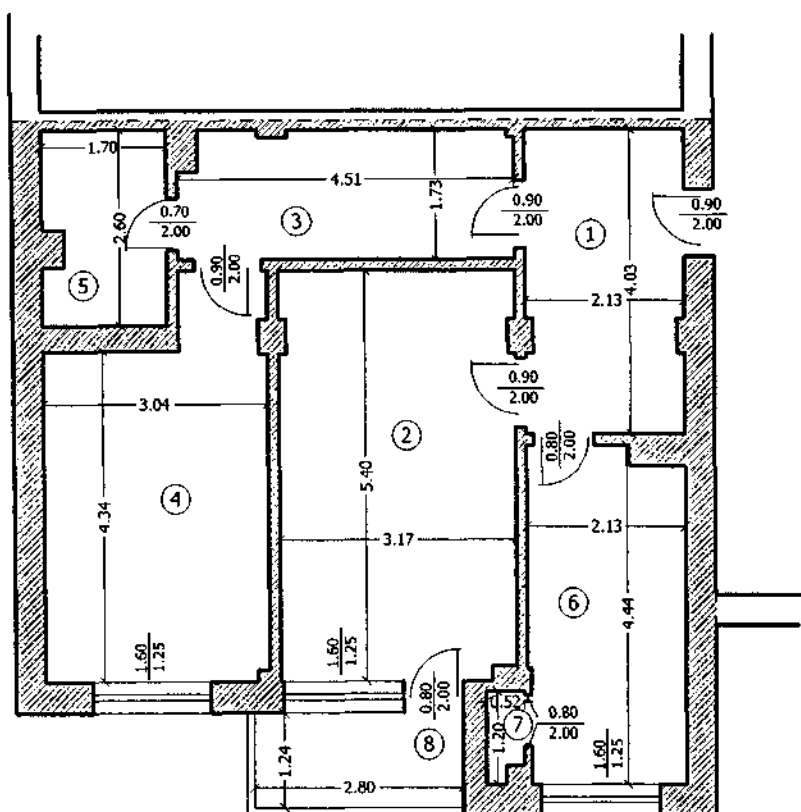
Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
11006	395.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, etaj 3, ap.13, Jud. Prahova

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

11006-C1-413

RECAPITULATIE APARTAMENT

Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	8.49
2	sufragerie	16.96
3	hol	7.60
4	dormitor	14.38
5	baie	4.27
6	bucatarie	9.18
7	camara	0.56
Suprafata utila		61.44
8	balcon	3.47
Suprafata utila+balcon		64.91



Doina Stoicescu 27.05.2008

Receptionat

Data

12651/ 26. IUN. 2008

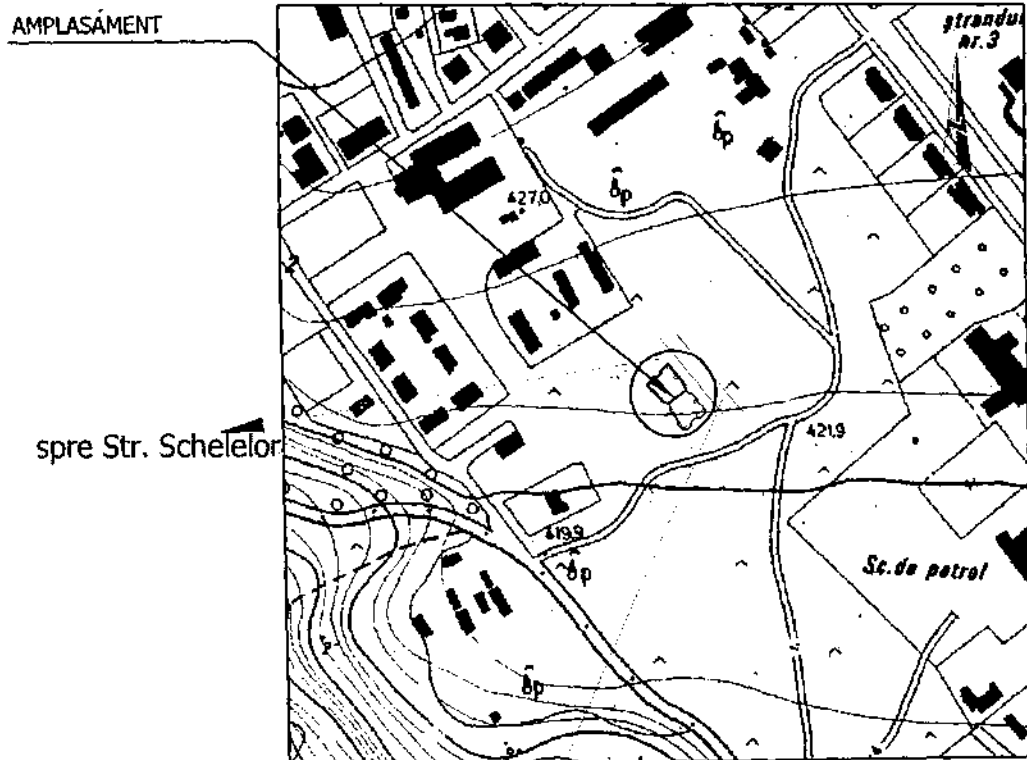
Cotă indiviza din supr. folosinta comuna = 3,85%
Stere = 15.23mp (teren in folosinta)





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

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000



spre Al. Parcului



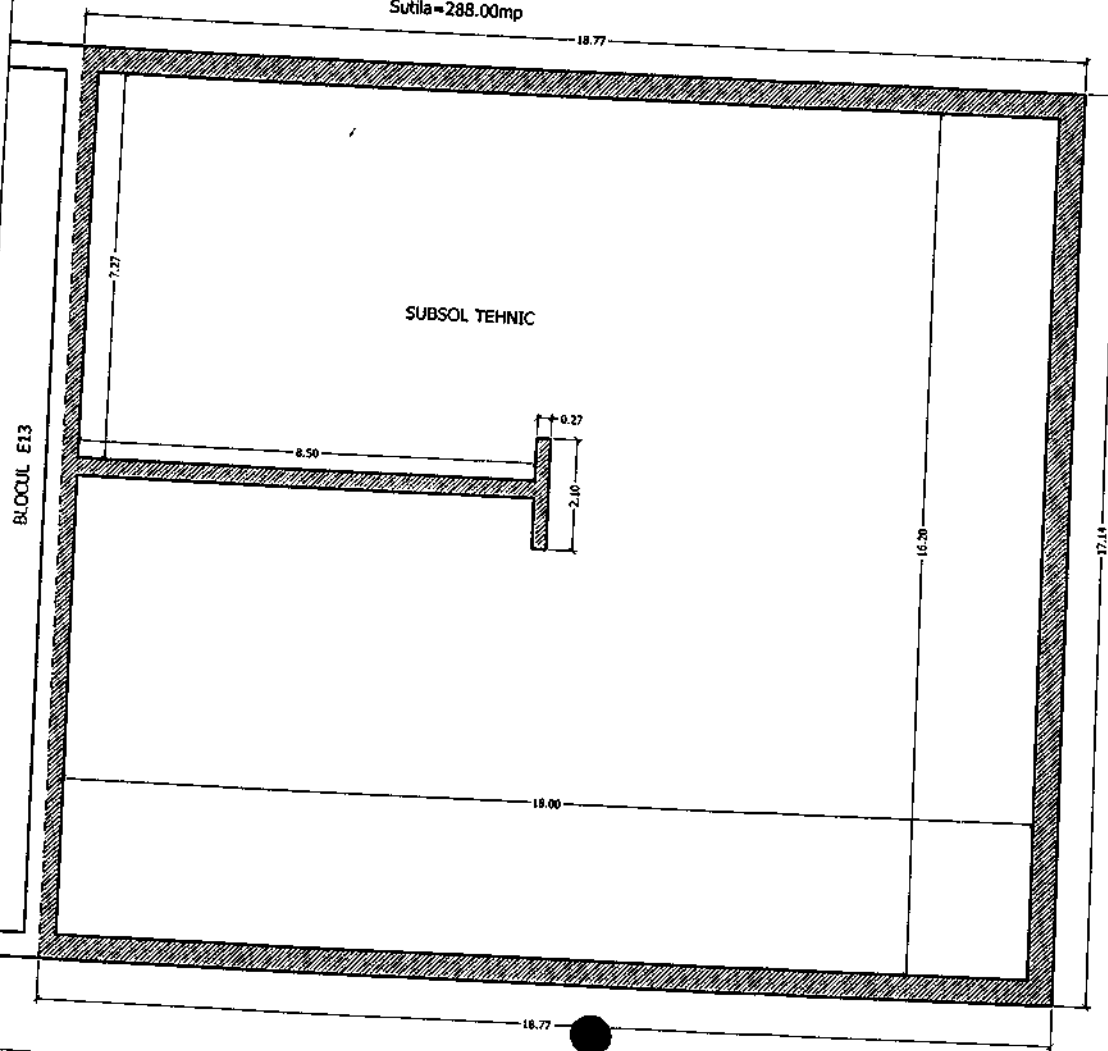


RELEVU SUBSOL TEHNIC, SPATIU COMUN PARTER, ETAJE 1, 2 si 3

scara 1:100

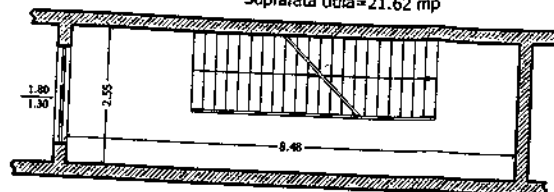
Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
11006	395.00	Mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl. E11, etaj 3, ap. 13, Jud. Prahova
Carte Funciara colectiva nr.	U.A.T.	
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

RELEVU SUBSOL TEHNIC
Sutla=288.00mp



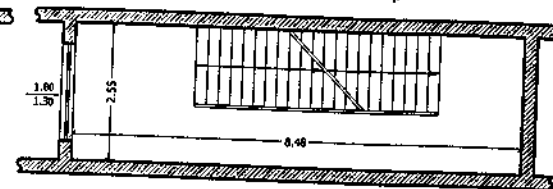
RELEVU ETAJ 1

Suprafata utila=21.62 mp



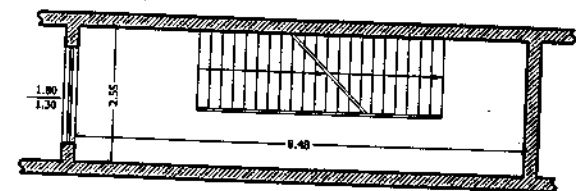
RELEVU ETAJ 2

Suprafata utila=21.62 mp



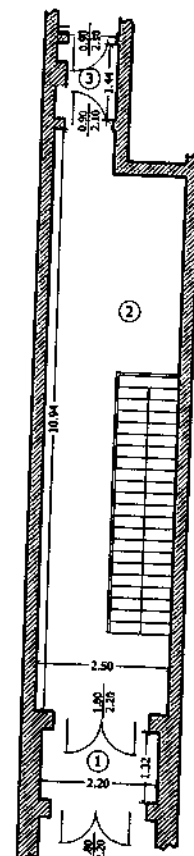
RELEVU ETAJ 3

Suprafata utila=21.62 mp



RELEVU PARTER

Suprafata utila=30.72mp



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
Doina Stoicescu		27.05.2008
ROMANIA MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR CERTIFICAT DE AUTORIZATIE Serie B Nr 445 Clasa /II/ S.C. ARHICAD GEOTOP S.R.L. A.N.C.P.I.		
Receptionat		Data

Etaj 3: Cotă indiviza din supr. folosinta comuna =3,85%
Stere = 15.23mp (teren in folosinta)

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

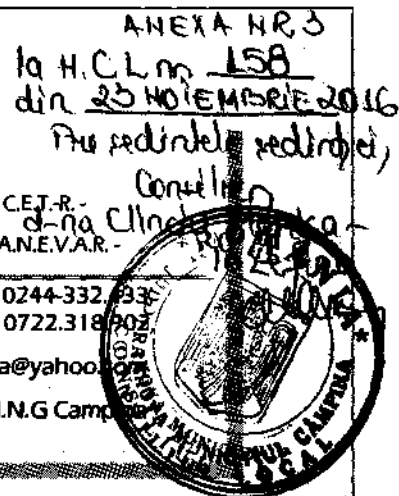
tel./fax 0244-332.933
0722.318.903

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. 4, AP. 17,
JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIU PRIVAT

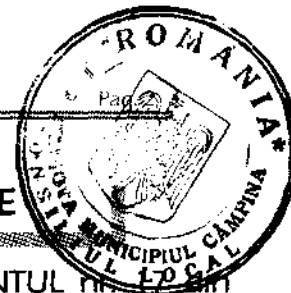
BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA

Expert evaluator,
ing. Marian POPA

DATA EVALUARII : NOIEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 11 din blocul E11, în suprafața utilă de 61,44 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 17, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U17.

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 15.11.2016 (curs BNR 1 euro = 4,5158 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 108.196,00 lei ≈ 23.959 euro

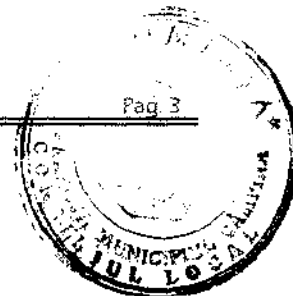
VALOAREA AVANS (15%) : 16.229,00 lei ≈ 3.594 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 472,83 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 (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-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 il constituie proprietatea imobiliara apartament nr. 17 in suprafata utila de 61,44 mp., imobil situat in Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 17, judetul Prahova, numar cadastral 11006-C1-U17.

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 15.11.2016.

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 sau folosit 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 15.11.2016, 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 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. 17 in suprafata utila de 61,44 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,85%, teren in folosinta 15,23 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U17.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 4
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 61,44 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	8,49
Sufragerie	16,96
Hol	7,60
Dormitor	14,38
Baie	4,27
Bucatarie	9,18
Camara	0,56
Suprafata utila	61,44
Balcon	3,47
Suprafata utila + balcon	64,91
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	94,32

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 contractate 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 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 :

$$94,32 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 165.803,00 \text{ lei}$$

• 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 :

$$165.803,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 276,33 \text{ lei/luna}$$

• 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 = 179 luni

$$276,33 \text{ lei/luna} \times 179 \text{ luni} = 49.463,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 165.803,00 \text{ lei} - 49.463,00 \text{ lei} = 116.340,00 \text{ lei}$$

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 :

$$116.340,00 \text{ lei} \times 0,93 = 108.196,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 108.196,00 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 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 :

$$108.196,00 \text{ lei} \times 15\% = 16.229,00 \text{ lei}$$

Valoare ramasa de achitat :

$$108.196,00 \text{ lei} - 16.229,00 \text{ lei} = 91.967,00 \text{ lei}$$

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 dobânda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

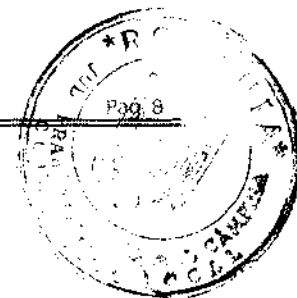
Rest ramas de achitat : 91.967,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{91.967 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 472,831 \text{ lei}$$

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

$$d_1 = \frac{(91.967 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 287,40 \text{ lei}$$

Dupa determinarea ratei lunare, care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței și a dobânzii de plata aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plata 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

$$r_1 = R - d_1 = 472,83 \text{ lei} - 287,40 \text{ lei} = 185,43 \text{ lei}$$

Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinței 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

$$RA1 = 91.967,00 \text{ lei} - 185,43 \text{ lei} = 91.781,57 \text{ lei}$$

Acest rest de plata 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)

472,831

287.40

185.43

91781.57

286.82

186.01

91595.55

286.24

186.59

91408.96

285.65

187.18

91221.78

285.07

187.76

91034.02

284.48

188.35

90845.67

283.89

188.94

90656.73

283.30

189.53

90467.20

282.71

190.12

90277.08

282.12

190.72

90086.36

281.52

191.31

89895.05

280.92

191.91

89703.14

280.32

192.51

89510.63

279.72

193.11

89317.52

279.12

193.71

89123.81

278.51

194.32

88929.49

277.90

194.93

88734.56

277.30

195.54

88539.03

276.68

196.15

88342.88

276.07

196.76

88146.12

275.46

197.37

87948.75

274.84

197.99

87750.76

274.22

198.61

87552.15

273.60

199.23

87352.92

272.98

199.85

87153.06

272.35

200.48

86952.59

271.73

201.10

86751.48

271.10

201.73

86549.75

270.47

202.36

86347.39

269.84

203.00

86144.39

269.20

203.63

85940.76

268.56

204.27

85736.49

267.93

204.90

85531.59

267.29

205.54

85326.05

266.64

206.19

85119.86

266.00

206.83

84913.03

265.35

207.48

84705.55

264.70

208.13

84497.42

264.05

208.78

84288.65

263.40

209.43

84079.22

262.75

210.08

83869.13

262.09

210.74

83658.39

261.43

211.40

83447.00

260.77

212.06

83234.94

260.11

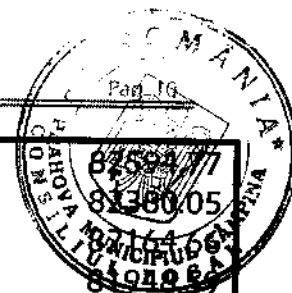
212.72

83022.21

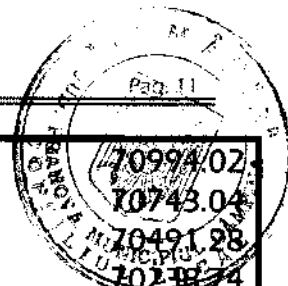
259.44

213.39

82808.83



258.78	214.05	81731.85
258.11	214.72	81514.43
257.44	215.39	81296.33
256.76	216.07	81077.55
256.09	216.74	80858.09
255.41	217.42	80637.94
254.73	218.10	80417.10
254.05	218.78	80195.57
253.37	219.46	79973.35
252.68	220.15	79750.44
251.99	220.84	79526.83
251.30	221.53	79302.52
250.61	222.22	79077.51
249.92	222.91	78851.79
249.22	223.61	78625.38
248.52	224.31	78398.25
247.82	225.01	78170.41
247.12	225.71	77941.86
246.41	226.42	77712.60
245.70	227.13	77482.62
244.99	227.84	77251.92
244.28	228.55	77020.51
243.57	229.26	76788.36
242.85	229.98	76555.50
242.13	230.70	76321.90
241.41	231.42	76087.58
240.69	232.14	75852.52
239.96	232.87	75616.73
239.24	233.60	75380.20
238.51	234.33	75142.93
237.77	235.06	74904.92
237.04	235.79	74666.17
236.30	236.53	74426.67
235.56	237.27	74186.42
234.82	238.01	73945.42
234.08	238.75	73703.67
233.33	239.50	73461.16
232.58	240.25	73217.90
231.83	241.00	72973.87
231.08	241.75	72729.09
230.32	242.51	72483.53
229.57	243.26	72237.21
228.81	244.03	71990.12
228.04	244.79	71742.26
227.28	245.55	71493.62
226.51	246.32	71244.21
225.74	247.09	
224.97	247.86	
224.19	248.64	
223.42	249.41	



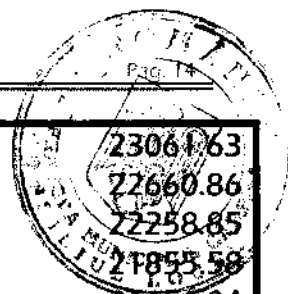
222.64	250.19	70994.02
221.86	250.97	10743.04
221.07	251.76	70491.28
220.29	252.55	10218.74
219.50	253.33	69985.40
218.70	254.13	69731.28
217.91	254.92	69476.36
217.11	255.72	69220.64
216.31	256.52	68964.12
215.51	257.32	68706.80
214.71	258.12	68448.68
213.90	258.93	68189.75
213.09	259.74	67930.02
212.28	260.55	67669.47
211.47	261.36	67408.10
210.65	262.18	67145.92
209.83	263.00	66882.92
209.01	263.82	66619.10
208.18	264.65	66354.45
207.36	265.47	66088.98
206.53	266.30	65822.68
205.70	267.14	65555.54
204.86	267.97	65287.57
204.02	268.81	65018.76
203.18	269.65	64749.12
202.34	270.49	64478.63
201.50	271.34	64207.29
200.65	272.18	63935.11
199.80	273.03	63662.07
198.94	273.89	63388.19
198.09	274.74	63113.44
197.23	275.60	62837.84
196.37	276.46	62561.38
195.50	277.33	62284.05
194.64	278.19	62005.86
193.77	279.06	61726.80
192.90	279.93	61446.86
192.02	280.81	61166.05
191.14	281.69	60884.36
190.26	282.57	60601.80
189.38	283.45	60318.35
188.49	284.34	60034.01
187.61	285.22	59748.79
186.71	286.12	59462.67
185.82	287.01	59175.66
184.92	287.91	58887.75
184.02	288.81	58598.95
183.12	289.71	58309.24
182.22	290.61	58018.62
181.31	291.52	57727.10



	180.40	292.43	57144.67
	179.48	293.35	57141.32
	178.57	294.26	56862.88
	177.65	295.18	56551.87
	176.72	296.11	56255.76
	175.80	297.03	55958.73
	174.87	297.96	55660.77
	173.94	298.89	55361.88
	173.01	299.83	55062.05
	172.07	300.76	54761.29
	171.13	301.70	54459.59
	170.19	302.64	54156.95
	169.24	303.59	53853.36
	168.29	304.54	53548.82
	167.34	305.49	53243.32
	166.39	306.45	52936.88
	165.43	307.40	52629.48
	164.47	308.36	52321.11
	163.50	309.33	52011.78
	162.54	310.29	51701.49
	161.57	311.26	51390.23
	160.59	312.24	51077.99
	159.62	313.21	50764.78
	158.64	314.19	50450.59
	157.66	315.17	50135.41
	156.67	316.16	49819.26
	155.69	317.15	49502.11
	154.69	318.14	49183.97
	153.70	319.13	48864.84
	152.70	320.13	48544.71
	151.70	321.13	48223.58
	150.70	322.13	47901.45
	149.69	323.14	47578.31
	148.68	324.15	47254.16
	147.67	325.16	46929.00
	146.65	326.18	46602.82
	145.63	327.20	46275.63
	144.61	328.22	45947.41
	143.59	329.25	45618.16
	142.56	330.27	45287.89
	141.52	331.31	44956.58
	140.49	332.34	44624.24
	139.45	333.38	44290.86
	138.41	334.42	43956.44
	137.36	335.47	43620.97
	136.32	336.52	43284.45
	135.26	337.57	42946.89
	134.21	338.62	42608.27
	133.15	339.68	42268.59
	132.09	340.74	41927.84

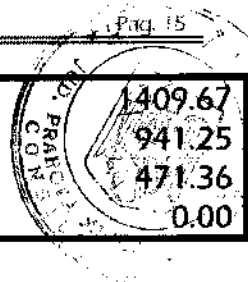


	131.02	341.81	41586.01
	129.96	342.87	41586.01
	128.88	343.95	41586.01
	127.81	345.02	41586.01
	126.73	346.10	41586.01
	125.65	347.18	41586.01
	124.57	348.27	41586.01
	123.48	349.35	41586.01
	122.39	350.45	41586.01
	121.29	351.54	41586.01
	120.19	352.64	41586.01
	119.09	353.74	41586.01
	117.98	354.85	41586.01
	116.88	355.96	41586.01
	115.76	357.07	41586.01
	114.65	358.18	41586.01
	113.53	359.30	41586.01
	112.40	360.43	41586.01
	111.28	361.55	41586.01
	110.15	362.68	41586.01
	109.02	363.82	41586.01
	107.88	364.95	41586.01
	106.74	366.09	41586.01
	105.59	367.24	41586.01
	104.45	368.38	41586.01
	103.30	369.54	41586.01
	102.14	370.69	41586.01
	100.98	371.85	41586.01
	99.82	373.01	41586.01
	98.65	374.18	41586.01
	97.48	375.35	41586.01
	96.31	376.52	41586.01
	95.14	377.70	41586.01
	93.96	378.88	41586.01
	92.77	380.06	41586.01
	91.58	381.25	41586.01
	90.39	382.44	41586.01
	89.20	383.63	41586.01
	88.00	384.83	41586.01
	86.80	386.04	41586.01
	85.59	387.24	41586.01
	84.38	388.45	41586.01
	83.16	389.67	41586.01
	81.95	390.88	41586.01
	80.73	392.11	41586.01
	79.50	393.33	41586.01
	78.27	394.56	41586.01
	77.04	395.79	41586.01
	75.80	397.03	41586.01
	74.56	398.27	41586.01



73.32	399.51	23061.63
72.07	400.76	22660.86
70.82	402.02	22258.85
69.56	403.27	21855.59
68.30	404.53	21451.04
67.03	405.80	21045.25
65.77	407.06	20638.18
64.49	408.34	20229.85
63.22	409.61	19820.23
61.94	410.89	19409.34
60.65	412.18	18997.16
59.37	413.46	18583.70
58.07	414.76	18168.94
56.78	416.05	17752.89
55.48	417.35	17335.53
54.17	418.66	16916.88
52.87	419.97	16496.91
51.55	421.28	16075.63
50.24	422.59	15653.04
48.92	423.92	15229.12
47.59	425.24	14803.88
46.26	426.57	14377.31
44.93	427.90	13949.41
43.59	429.24	13520.17
42.25	430.58	13089.59
40.90	431.93	12657.67
39.56	433.28	12224.39
38.20	434.63	11789.76
36.84	435.99	11353.77
35.48	437.35	10916.42
34.11	438.72	10477.71
32.74	440.09	10037.62
31.37	441.46	9596.15
29.99	442.84	9153.31
28.60	444.23	8709.08
27.22	445.62	8263.47
25.82	447.01	7816.46
24.43	448.40	7368.06
23.03	449.81	6918.25
21.62	451.21	6467.04
20.21	452.62	6014.42
18.80	454.04	5560.38
17.38	455.45	5104.93
15.95	456.88	4648.05
14.53	458.31	4189.74
13.09	459.74	3730.00
11.66	461.17	3268.83
10.22	462.62	2806.21
8.77	464.06	2342.15
7.32	465.51	1876.64

	5.86	466.97	1409.67
	4.41	468.43	941.25
	2.94	469.89	471.36
	1.47	471.36	0.00





RELEVU APARTAMENT

scara 1:100

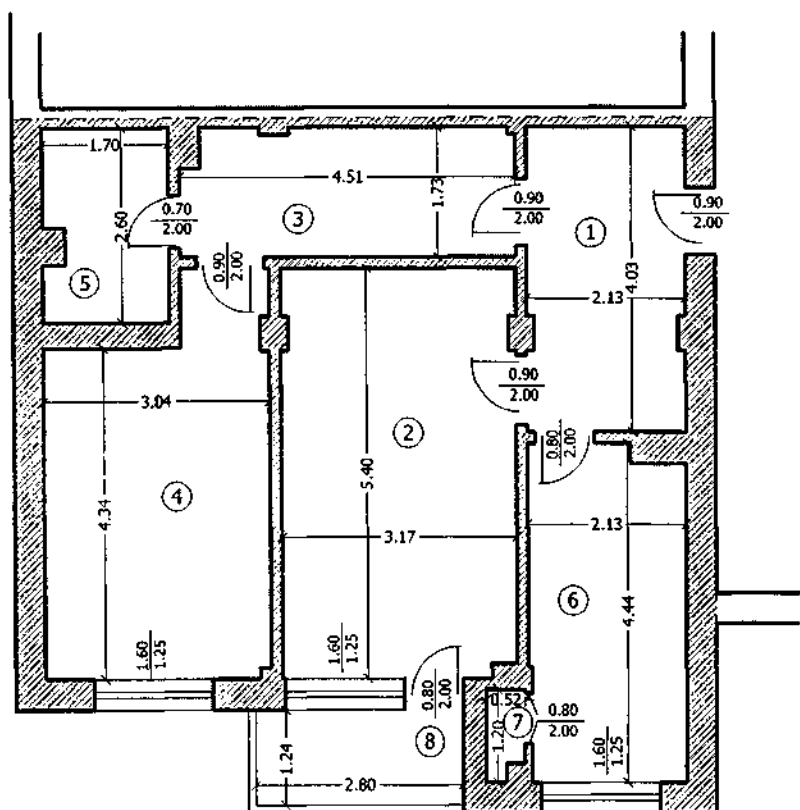
Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
11006	395.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, etaj 4, ap.17, Jud. Prahova

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

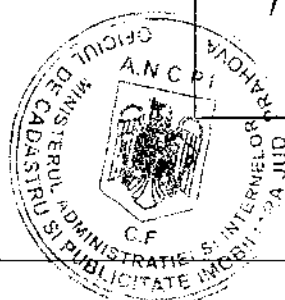
11006-C1-U17

RECAPITULATIE APARTAMENT

Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	8.49
2	sufragerie	16.96
3	hol	7.60
4	dormitor	14.38
5	baie	4.27
6	bucatarie	9.18
7	camara	0.56
Suprafata utila		61.44
8	balcon	3.47
Suprafata utila+balcon		64.91
Doina Stoicescu		27.05.2008
Receptionat		Data
26. JUN. 2008		



Cotă indiviza din supr. folosinta comuna = 3.85%
Stere = 15.23mp (teren in folosinta)



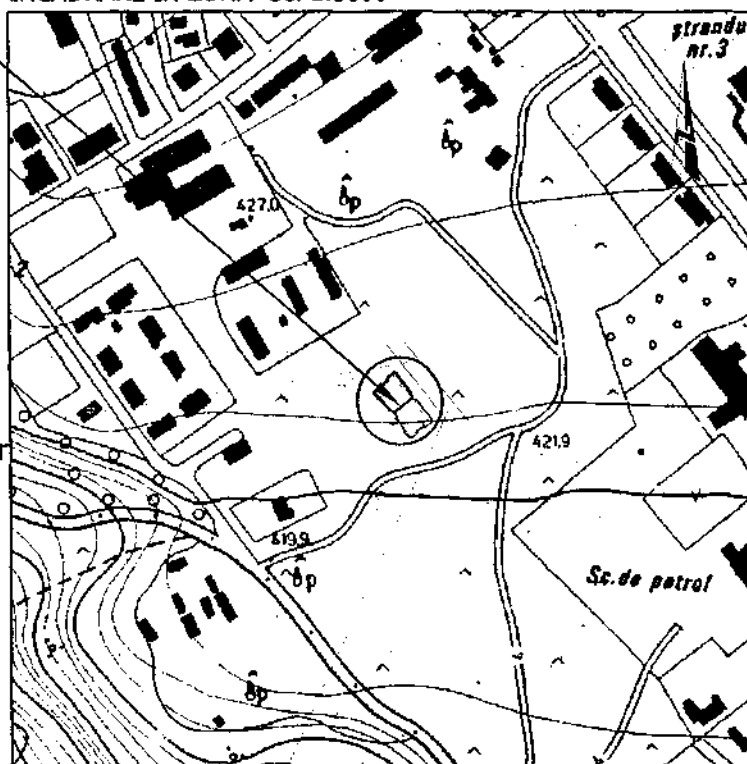


Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, Jud. Prahova.

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000

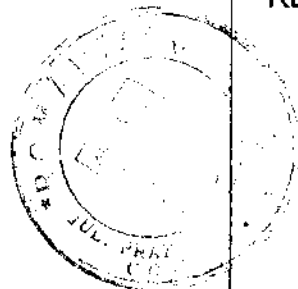
AMPLASAMENT

spre Str. Schelelor



spre Al. Parcului



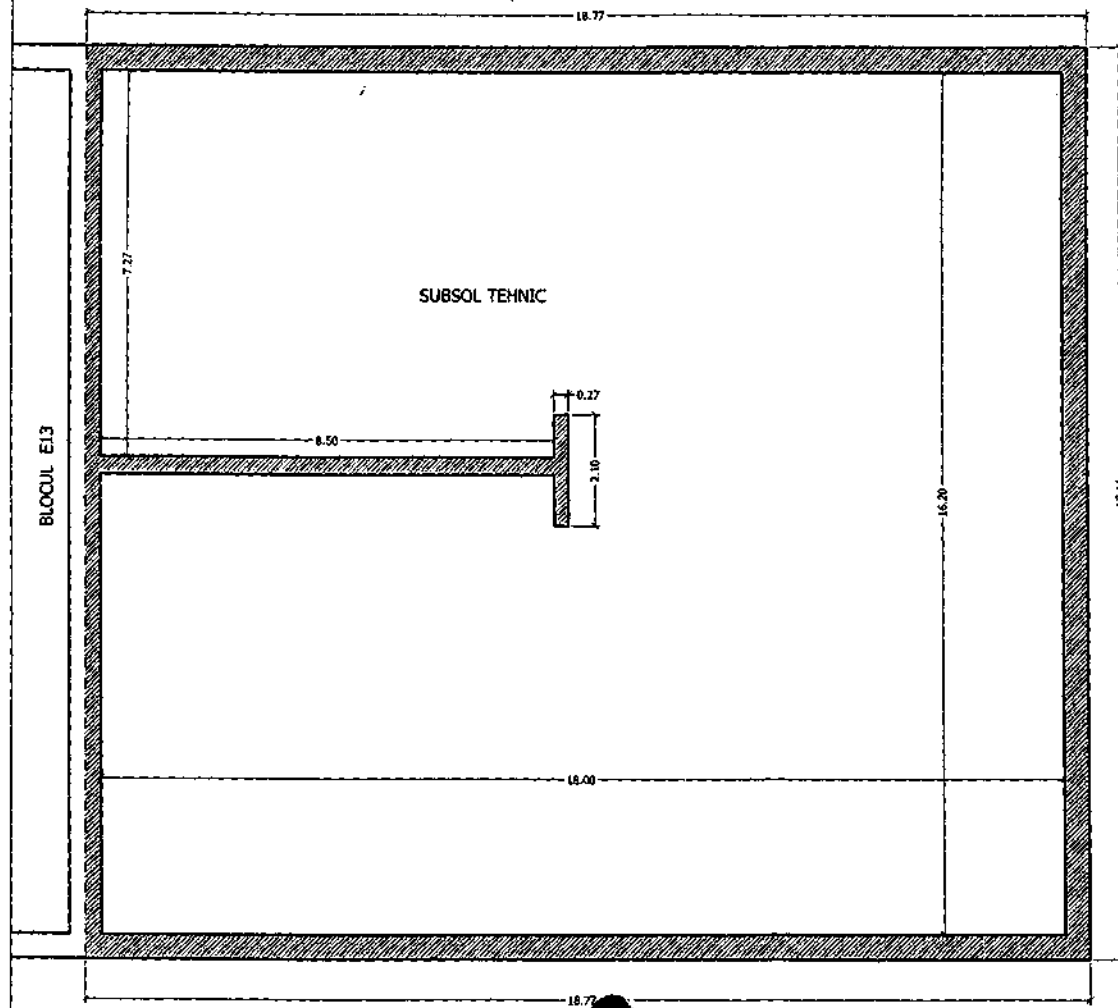


RELEVEU SUBSOL TEHNIC, SPATIU COMUN PARTER, ETAJE 1, 2, 3 si 4

scara 1:100

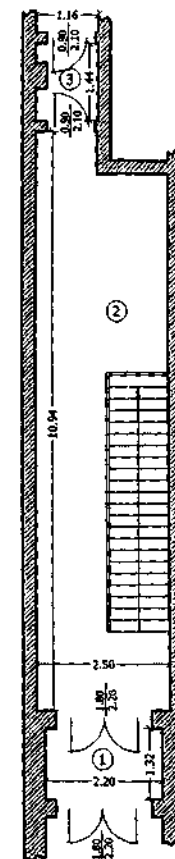
Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
11006	395.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, etaj 4, ap.17, Jud. Prahova
Carte Funciara colectiva nr.	U.A.T.	
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

RELEVEU SUBSOL TEHNIC
Sutla=288.00mp



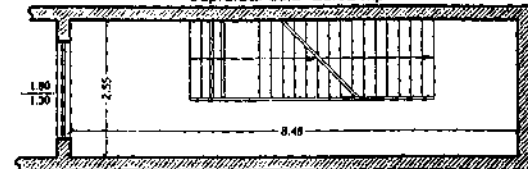
RELEVEU PARTER

Suprafata utila=30.72mp



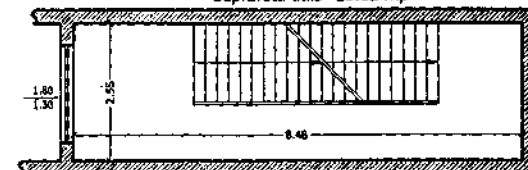
RELEVEU ETAJ 1

Suprafata utila=21.62 mp



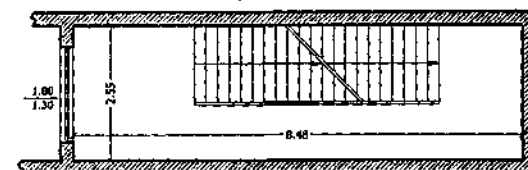
RELEVEU ETAJ 2

Suprafata utila=21.62 mp



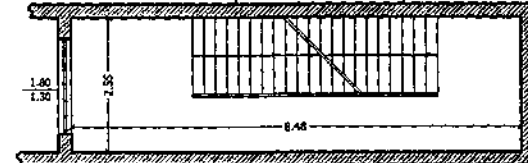
RELEVEU ETAJ 3

Suprafata utila=21.62 mp



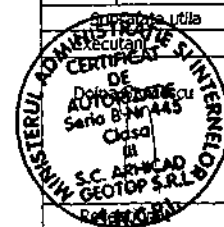
RELEVEU ETAJ 4

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
Data		27.05.2008
Data		



Etaj 4 Ap.17: Cotă indiviza din supr. folosinta comuna =3,85%
Steren = 15.23mp (teren in folosinta)

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 0244-337.533
0722.378.902

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.C. Campina



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

**ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, PARTER,
AP. 3, 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 : NOIEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL din blocul E13, în suprafața utilă de 60,06 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, parter, ap. 3, județul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U3.

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 15.11.2016 (curs BNR 1 euro = 4,5158 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 105.717,00 lei ≈ 23.410 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 15.858,00 lei ≈ 3.512 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 461,99 lei ≈ 102 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, aceasta 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 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 EVALUĂRII

1.1. Obiectul, scopul și baza evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 3 în suprafața utilă de 60,06 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, parter, ap. 3, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U3.

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 15.11.2016.

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.

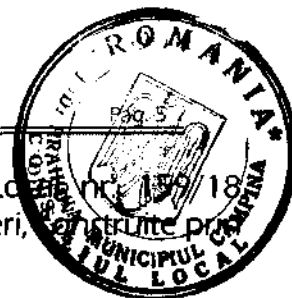
Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

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, neexpuise 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 15.11.2016, 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, ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 3 in suprafata utila de 60,06 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,82%, teren in folosinta 15,65 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U3.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - parter
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 60,06 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	7,70
Sufragerie	16,74
Hol	7,33
Dormitor	14,44
Baie	4,14
Bucatarie	9,22
Camara	0,49
Suprafata utila	60,06
Balcon	3,36
Suprafata utila + balcon	63,42
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	92,16

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 18 contracte incheiate de Agentia Nationala pentru Locuinte cu antreprenorii, pentru construirea a 826 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 :

$$92,16 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 162.006,00 \text{ lei}$$

• 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 :

$$162.006,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 270,01 \text{ lei/luna}$$

• 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 = 179 luni

$$270,01 \text{ lei/luna} \times 179 \text{ luni} = 48.332,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 162.006,00 \text{ lei} - 48.332,00 \text{ lei} = 113.674,00 \text{ lei}$$

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 :

$$113.674,00 \text{ lei} \times 0,93 = 105.717,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 105.717,00 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 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 :

$$105.717,00 \text{ lei} \times 15\% = 15.858,00 \text{ lei}$$

Valoare ramasa de achitat :

$$105.717,00 \text{ lei} - 15.858,00 \text{ lei} = 89.859,00 \text{ lei}$$

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 : 89.859,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{89.859 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 461,993 \text{ lei}$$

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

$$d_1 = \frac{(89.859 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 280,81 \text{ lei}$$

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 = 461,993 lei - 280,81 lei = 181,18 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 = 89.859,00 lei - 181,18 lei = 89.677,82 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

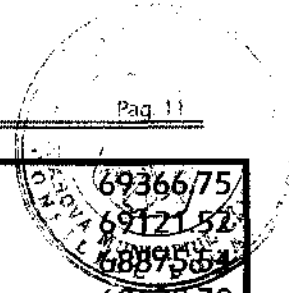




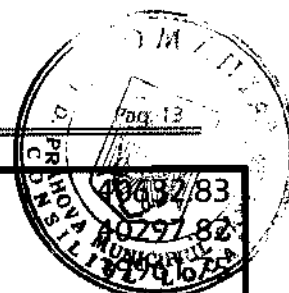
Nr. crt. (luna)				
	461,993	280.81	181.18	89677.82
		280.24	181.75	89496.07
		279.68	182.32	89313.75
		279.11	182.89	89130.86
		278.53	183.46	88947.40
		277.96	184.03	88763.37
		277.39	184.61	88578.76
		276.81	185.18	88393.58
		276.23	185.76	88207.81
		275.65	186.34	88021.47
		275.07	186.93	87834.54
		274.48	187.51	87647.03
		273.90	188.10	87458.94
		273.31	188.68	87270.25
		272.72	189.27	87080.98
		272.13	189.87	86891.11
		271.53	190.46	86700.66
		270.94	191.05	86509.60
		270.34	191.65	86317.95
		269.74	192.25	86125.70
		269.14	192.85	85932.85
		268.54	193.45	85739.40
		267.94	194.06	85545.34
		267.33	194.66	85350.68
		266.72	195.27	85155.41
		266.11	195.88	84959.52
		265.50	196.49	84763.03
		264.88	197.11	84565.92
		264.27	197.72	84368.19
		263.65	198.34	84169.85
		263.03	198.96	83970.89
		262.41	199.58	83771.31
		261.79	200.21	83571.10
		261.16	200.83	83370.26
		260.53	201.46	83168.80
		259.90	202.09	82966.71
		259.27	202.72	82763.99
		258.64	203.36	82560.63
		258.00	203.99	82356.64
		257.36	204.63	82152.02
		256.73	205.27	81946.75
		256.08	205.91	81740.84
		255.44	206.55	81534.28
		254.79	207.20	81327.09
		254.15	207.85	81119.24
		253.50	208.50	80910.74



	252.85	209.15	80701.60
	252.19	209.80	80491.80
	251.54	210.46	80781.84
	250.88	211.11	80070.23
	250.22	211.77	79858.45
	249.56	212.44	79646.02
	248.89	213.10	79432.92
	248.23	213.77	79219.15
	247.56	214.43	79004.72
	246.89	215.10	78789.62
	246.22	215.78	78573.84
	245.54	216.45	78357.39
	244.87	217.13	78140.26
	244.19	217.80	77922.46
	243.51	218.49	77703.97
	242.82	219.17	77484.81
	242.14	219.85	77264.95
	241.45	220.54	77044.41
	240.76	221.23	76823.18
	240.07	221.92	76601.26
	239.38	222.61	76378.65
	238.68	223.31	76155.34
	237.99	224.01	75931.33
	237.29	224.71	75706.62
	236.58	225.41	75481.21
	235.88	226.11	75255.10
	235.17	226.82	75028.28
	234.46	227.53	74800.75
	233.75	228.24	74572.51
	233.04	228.95	74343.55
	232.32	229.67	74113.88
	231.61	230.39	73883.50
	230.89	231.11	73652.39
	230.16	231.83	73420.56
	229.44	232.55	73188.01
	228.71	233.28	72954.72
	227.98	234.01	72720.71
	227.25	234.74	72485.97
	226.52	235.47	72250.50
	225.78	236.21	72014.29
	225.04	236.95	71777.34
	224.30	237.69	71539.65
	223.56	238.43	71301.22
	222.82	239.18	71062.04
	222.07	239.92	70822.12
	221.32	240.67	70581.44
	220.57	241.43	70340.02
	219.81	242.18	70097.84
	219.06	242.94	69854.90
	218.30	243.70	69611.20



217.54	244.46	6936675
216.77	245.22	6912152
216.00	245.99	6889584
215.24	246.76	68628.78
214.46	247.53	68381.25
213.69	248.30	68132.95
212.92	249.08	67883.87
212.14	249.86	67634.01
211.36	250.64	67383.38
210.57	251.42	67131.96
209.79	252.21	66879.75
209.00	252.99	66626.76
208.21	253.78	66372.97
207.42	254.58	66118.40
206.62	255.37	65863.02
205.82	256.17	65606.85
205.02	256.97	65349.88
204.22	257.77	65092.10
203.41	258.58	64833.52
202.60	259.39	64574.14
201.79	260.20	64313.94
200.98	261.01	64052.92
200.17	261.83	63791.10
199.35	262.65	63528.45
198.53	263.47	63264.98
197.70	264.29	63000.69
196.88	265.12	62735.58
196.05	265.94	62469.63
195.22	266.78	62202.86
194.38	267.61	61935.25
193.55	268.45	61666.80
192.71	269.28	61397.52
191.87	270.13	61127.39
191.02	270.97	60856.42
190.18	271.82	60584.61
189.33	272.67	60311.94
188.47	273.52	60038.42
187.62	274.37	59764.05
186.76	275.23	59488.82
185.90	276.09	59212.73
185.04	276.95	58935.77
184.17	277.82	58657.96
183.31	278.69	58379.27
182.44	279.56	58099.71
181.56	280.43	57819.28
180.69	281.31	57537.97
179.81	282.19	57255.78
178.92	283.07	56972.72
178.04	283.95	56688.76
177.15	284.84	56403.92

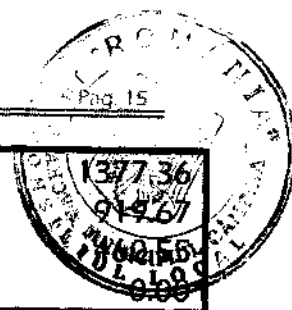


128.02	333.97	40692/83
126.98	335.02	40297/82
125.93	336.06	41946/83
124.88	337.11	39624.64
123.83	338.17	39286.48
122.77	339.22	38947.25
121.71	340.28	38606.97
120.65	341.35	38265.62
119.58	342.41	37923.21
118.51	343.48	37579.73
117.44	344.56	37235.17
116.36	345.63	36889.54
115.28	346.71	36542.82
114.20	347.80	36195.03
113.11	348.88	35846.14
112.02	349.97	35496.17
110.93	351.07	35145.10
109.83	352.16	34792.94
108.73	353.27	34439.67
107.62	354.37	34085.30
106.52	355.48	33729.83
105.41	356.59	33373.24
104.29	357.70	33015.54
103.17	358.82	32656.72
102.05	359.94	32296.78
100.93	361.07	31935.71
99.80	362.19	31573.52
98.67	363.33	31210.19
97.53	364.46	30845.73
96.39	365.60	30480.13
95.25	366.74	30113.39
94.10	367.89	29745.50
92.95	369.04	29376.46
91.80	370.19	29006.27
90.64	371.35	28634.92
89.48	372.51	28262.41
88.32	373.67	27888.74
87.15	374.84	27513.90
85.98	376.01	27137.88
84.81	377.19	26760.70
83.63	378.37	26382.33
82.44	379.55	26002.78
81.26	380.73	25622.05
80.07	381.92	25240.12
78.88	383.12	24857.01
77.68	384.32	24472.69
76.48	385.52	24087.17
75.27	386.72	23700.45
74.06	387.93	23312.52
72.85	389.14	22923.38



71.64	390.36	20959.36
70.42	391.58	20562.86
69.19	392.80	20165.13
67.96	394.03	19766.15
66.73	395.26	19365.93
65.50	396.50	18964.45
64.26	397.73	18561.72
63.02	398.98	18157.74
61.77	400.22	17752.49
60.52	401.47	17345.97
59.26	402.73	16938.18
58.01	403.99	16529.12
56.74	405.25	16118.78
55.48	406.52	15707.16
54.21	407.79	15294.25
52.93	409.06	14880.05
51.65	410.34	14464.56
50.37	411.62	14047.77
49.08	412.91	13629.67
47.79	414.20	13210.27
46.50	415.49	12789.56
45.20	416.79	12367.54
43.90	418.09	11944.19
42.59	419.40	11519.52
41.28	420.71	11093.53
39.97	422.03	10666.20
38.65	423.34	10237.54
37.33	424.67	9807.54
36.00	425.99	9376.20
34.67	427.33	8943.51
33.33	428.66	8509.46
31.99	430.00	8074.06
30.65	431.34	7637.30
29.30	432.69	7199.17
27.95	434.04	6759.68
26.59	435.40	6318.81
25.23	436.76	5876.56
23.87	438.13	5432.93
22.50	439.50	4987.91
21.12	440.87	4541.51
19.75	442.25	4093.71
18.36	443.63	3644.51
16.98	445.02	3193.90
15.59	446.41	2741.89
14.19	447.80	2288.47
12.79	449.20	1833.63
11.39	450.60	
9.98	452.01	
8.57	453.42	
7.15	454.84	

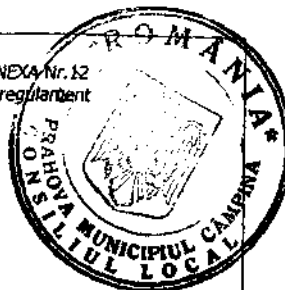
	5.73	456.26
	4.30	457.69
	2.87	459.12
	1.44	460.55



RELEVEU APARTAMENT

scara 1:100

ANEXA Nr. 12
la regulamentul

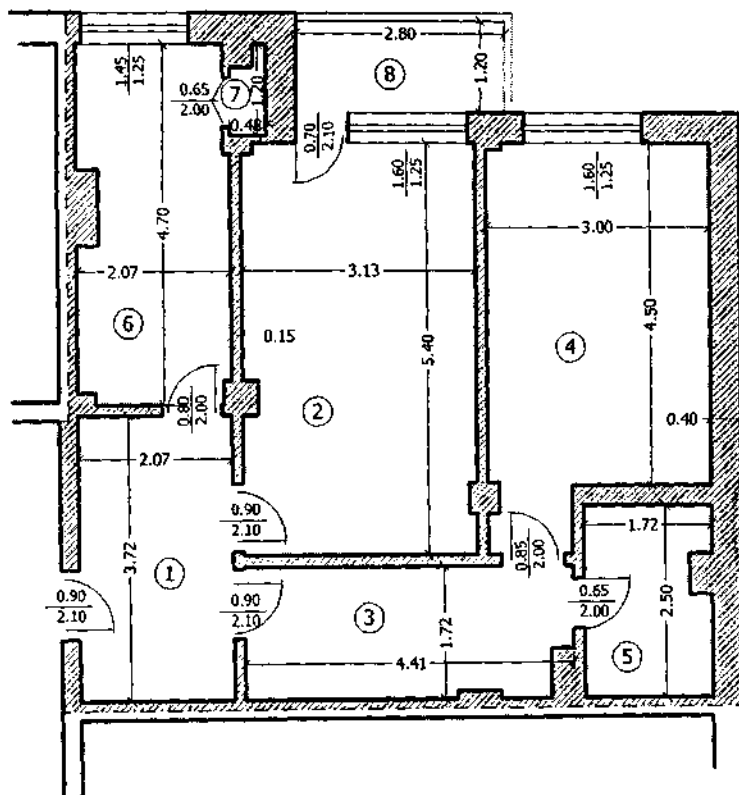


Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
11007	410.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, parter, ap.3, Jud. Prahova
Carte Funciara colectivă nr.	U.A.T.	
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	

11007-CA-U3

RECAPITULATIE APARTAMENT

Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	7.70
2	sufragerie	16.74
3	hol	7.33
4	dormitor	14.44
5	baie	4.14
6	bucatarie	9.22
7	camara	0.49
Suprafata utila		60.06
8	balcon	3.36
Suprafata utila+balcon		63.42
Executant		Data
Doina Stoicascu		29.05.2008
Receptionat		Data



Cotă indiviza din supr. folosinta comuna = 3.82%
Steren = 15.65mp (teren in folosinta)

Alina

126621

27 IUN. 2008



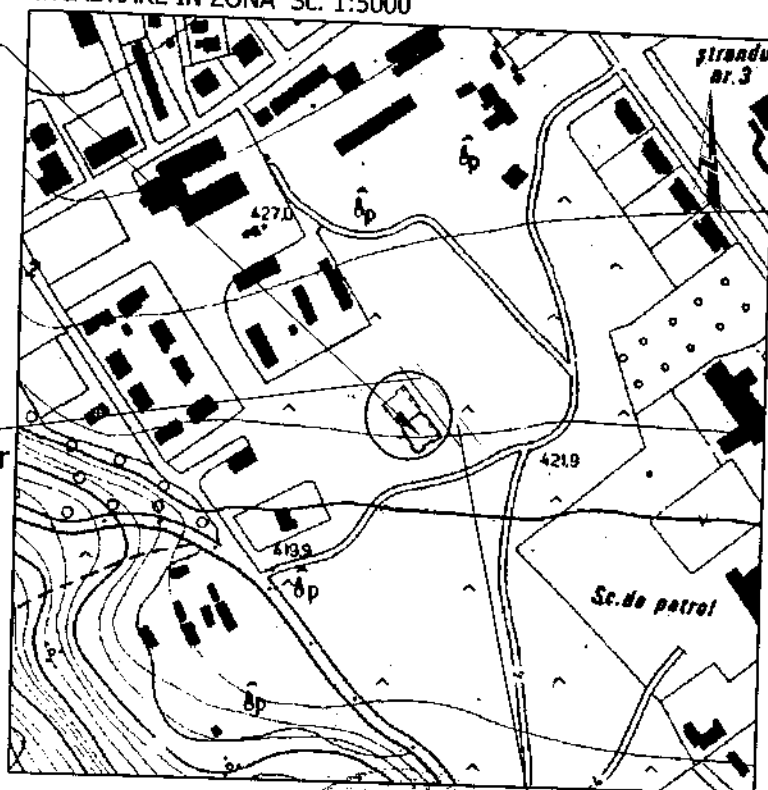


Mun. Campina, str.Erupției, nr.11, bl.E13, Jud. Prahova.

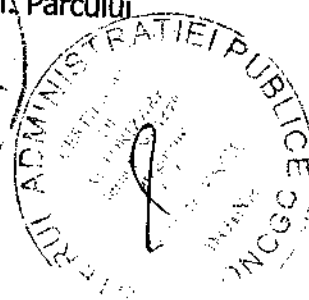
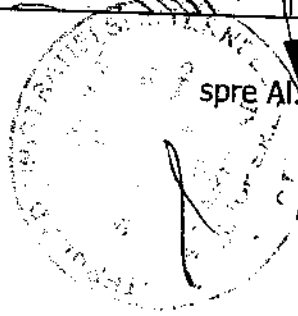
INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000

AMPLASAMENT

spre Str. Schelelor



spre Al. Parcului





RELEVU SUBSOL TEHNIC SI SPATIU COMUN PARTER

scara 1:100

Cadastral al terenului

Suprafata (mp)

Adresa imobilului

11007

410.00

Mun. Campina, str. Eruptiei, nr.11, bl.E13, parter, ap.3, Jud. Prahova

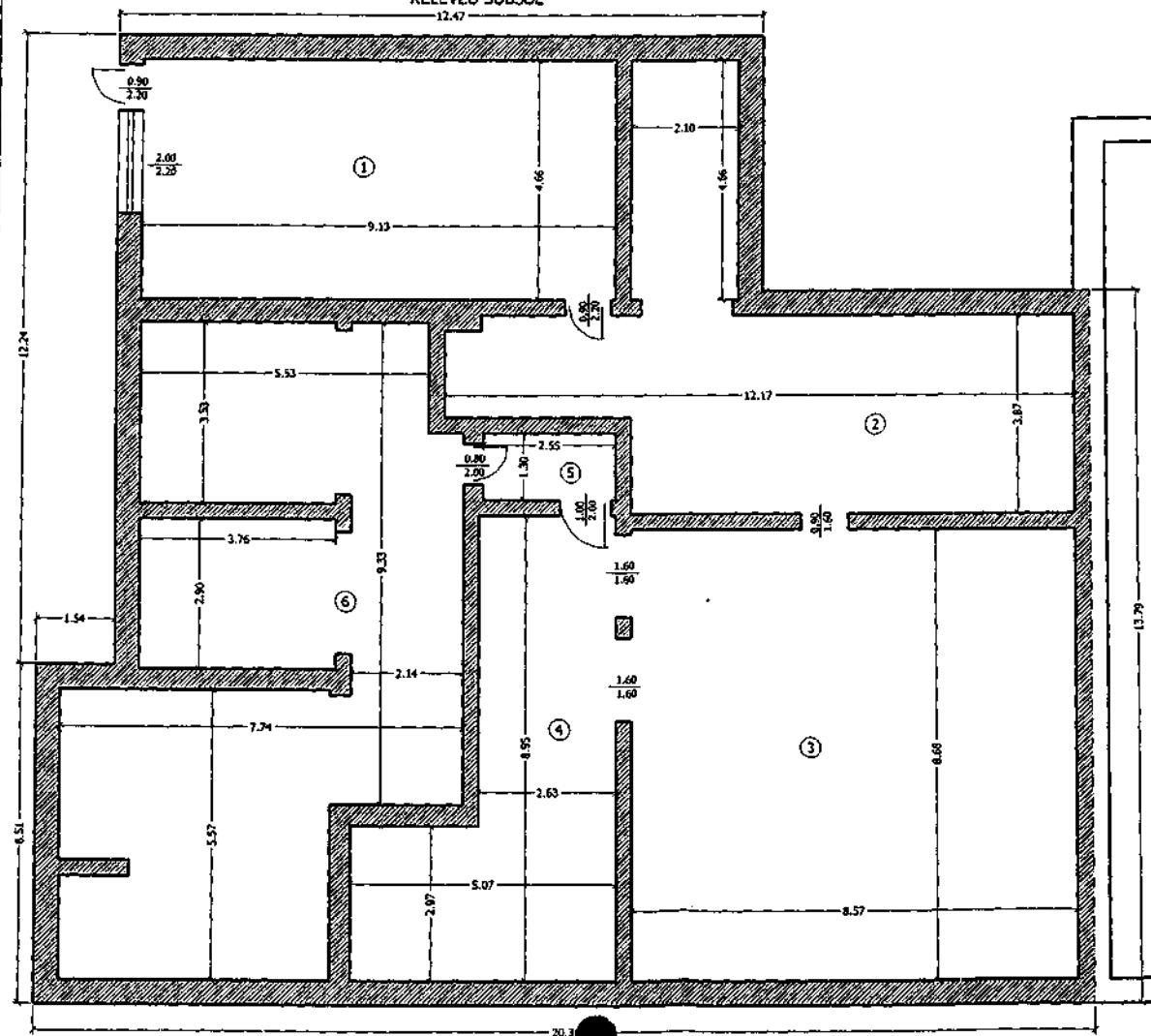
Carte Funciara colectiva nr.

U.A.T.

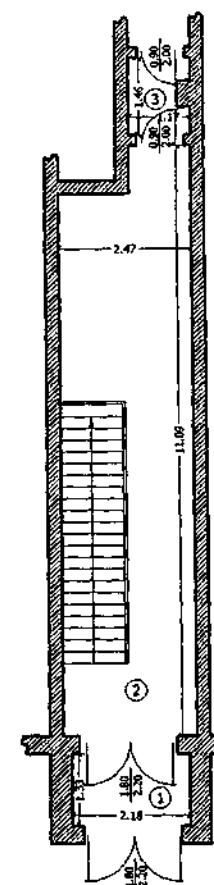
Cod unitate individuala (U)

CF individuala

RELEVU SUBSOL



RELEVU PARTER



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	adepost antiatomic	73.74
Suprafata utila		275.28

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

Doina Stoicescu 29.05.2008



Receptionat Data

Parter Ap.3: Cota indiviza din supr. folosinta comuna = 3.82%
Stere = 15.65mp (teren in folosinta)

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.

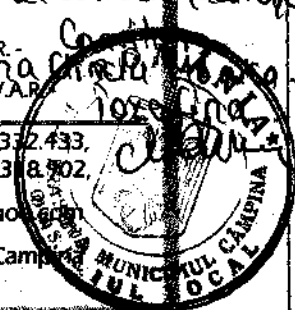
CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G Campina

ANEXA NR.5
la H.C.L. nr. 158
din 23 NOIEMBRIE 2016
Președintele sedintei,



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 2 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, PARTER,
AP. 4, 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 : NOIEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 4 din blocul E13, în suprafața utilă de 60,89 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, parter, ap. 4, județul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U4.

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 15.11.2016 (curs BNR 1 euro = 4,5158 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 106.314,00 lei ≈ 23.543 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 15.947,00 lei ≈ 3.531 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 464,60 lei ≈ 103 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 îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 4 în suprafața utilă de 60,89 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, parter, ap. 4, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U4.

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 15.11.2016.

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.



176.26	285.73	55255.63
175.37	286.62	54966.31
174.47	287.52	54676.09
173.58	288.42	54384.96
172.67	289.32	54092.92
171.77	290.22	53799.96
170.86	291.13	53506.09
169.95	292.04	53211.31
169.04	292.95	52915.60
168.12	293.87	52618.97
167.21	294.79	52321.41
166.29	295.71	52022.92
165.36	296.63	51723.50
164.43	297.56	51423.14
163.50	298.49	51121.85
162.57	299.42	50819.61
161.64	300.36	50516.43
160.70	301.30	50212.30
159.76	302.24	49907.22
158.81	303.18	49601.18
157.86	304.13	49294.19
156.91	305.08	48986.25
155.96	306.03	48677.34
155.00	306.99	48367.46
154.04	307.95	48056.61
153.08	308.91	47744.80
152.12	309.88	47432.01
151.15	310.84	47118.24
150.18	311.82	46803.49
149.20	312.79	46487.76
148.23	313.77	46171.04
147.24	314.75	45853.33
146.26	315.73	45534.63
145.27	316.72	45214.93
144.28	317.71	44894.23
143.29	318.70	44572.54
142.30	319.70	44249.83
141.30	320.70	43926.12
140.29	321.70	43601.40
139.29	322.70	43275.66
138.28	323.71	42948.90
137.27	324.72	42621.12
136.25	325.74	42292.32
135.24	326.76	41962.49
134.22	327.78	41631.63
133.19	328.80	41299.74
132.16	329.83	40966.80
131.13	330.86	
130.10	331.89	
129.06	332.93	



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 15.11.2016, 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. 4 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-U4.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - parter
- 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 incheiate in anul 2015 are la baza 167 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 1.662,34 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 :

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

• 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 :

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

• 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 = 179 luni

$$271,53 \text{ lei/luna} \times 179 \text{ luni} = 48.604,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 162.920,00 \text{ lei} - 48.604,00 \text{ lei} = 114.316,00 \text{ lei}$$

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 :

$$114.316,00 \text{ lei} \times 0,93 = 106.314,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 106.314,00 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 dobanda 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 :

$$106.314,00 \text{ lei} \times 15\% = 15.947,00 \text{ lei}$$

Valoare ramasa de achitat :

$$106.314,00 \text{ lei} - 15.947,00 \text{ lei} = 90.367,00 \text{ lei}$$

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).

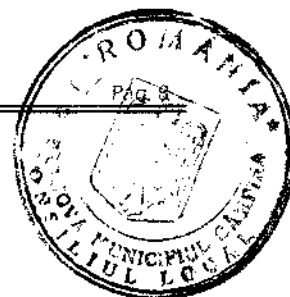
Rest ramas de achitat : 90.367,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{90.367 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 464,604 \text{ lei}$$

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

$$d_1 = \frac{(90.367 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 282,40 \text{ lei}$$

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

$r_1 = R - d_1 = 464,604 \text{ lei} - 282,40 \text{ lei} = 182,21 \text{ lei}$

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 = 90.367,00 lei - 182,21 lei = 90.184,79 lei

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

- Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

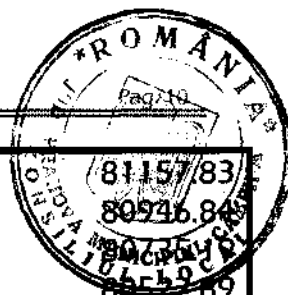
Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA

Expert evaluator,
ing. Marian POPA



Nr. crt.
(luna)

464,604	282.40	182.21	90184.79
	281.83	182.78	90002.01
	281.26	183.35	89818.67
	280.68	183.92	89634.74
	280.11	184.50	89450.25
	279.53	185.07	89265.17
	278.95	185.65	89079.52
	278.37	186.23	88893.29
	277.79	186.81	88706.48
	277.21	187.40	88519.08
	276.62	187.98	88331.10
	276.03	188.57	88142.53
	275.45	189.16	87953.37
	274.85	189.75	87763.62
	274.26	190.34	87573.27
	273.67	190.94	87382.34
	273.07	191.54	87190.80
	272.47	192.13	86998.67
	271.87	192.73	86805.93
	271.27	193.34	86612.60
	270.66	193.94	86418.66
	270.06	194.55	86224.11
	269.45	195.15	86028.96
	268.84	195.76	85833.19
	268.23	196.38	85636.81
	267.62	196.99	85439.82
	267.00	197.61	85242.22
	266.38	198.22	85044.00
	265.76	198.84	84845.15
	265.14	199.46	84645.69
	264.52	200.09	84445.60
	263.89	200.71	84244.89
	263.27	201.34	84043.55
	262.64	201.97	83841.58
	262.00	202.60	83638.98
	261.37	203.23	83435.75
	260.74	203.87	83231.88
	260.10	204.51	83027.38
	259.46	205.14	82822.23
	258.82	205.79	82616.45
	258.18	206.43	82410.02
	257.53	207.07	82202.94
	256.88	207.72	81995.22
	256.24	208.37	81786.85
	255.58	209.02	81577.83
	254.93	209.67	81368.16



254.28	210.33	81157/83
253.62	210.99	80946.84
252.96	211.65	80735/83
252.30	212.31	80522.89
251.63	212.97	80309.92
250.97	213.64	80096.28
250.30	214.30	79881.98
249.63	214.97	79667.00
248.96	215.65	79451.36
248.29	216.32	79235.04
247.61	217.00	79018.04
246.93	217.67	78800.37
246.25	218.35	78582.01
245.57	219.04	78362.98
244.88	219.72	78143.26
244.20	220.41	77922.85
243.51	221.10	77701.75
242.82	221.79	77479.97
242.12	222.48	77257.49
241.43	223.18	77034.31
240.73	223.87	76810.44
240.03	224.57	76585.87
239.33	225.27	76360.59
238.63	225.98	76134.61
237.92	226.68	75907.93
237.21	227.39	75680.54
236.50	228.10	75452.43
235.79	228.82	75223.62
235.07	229.53	74994.09
234.36	230.25	74763.84
233.64	230.97	74532.87
232.92	231.69	74301.18
232.19	232.41	74068.77
231.46	233.14	73835.63
230.74	233.87	73601.76
230.01	234.60	73367.16
229.27	235.33	73131.83
228.54	236.07	72895.76
227.80	236.81	72658.95
227.06	237.55	72421.41
226.32	238.29	72183.12
225.57	239.03	71944.09
224.83	239.78	71704.31
224.08	240.53	71463.78
223.32	241.28	71222.50
222.57	242.03	70980.46
221.81	242.79	70737.67
221.06	243.55	70494.12
220.29	244.31	70249.81
219.53	245.07	70004.74



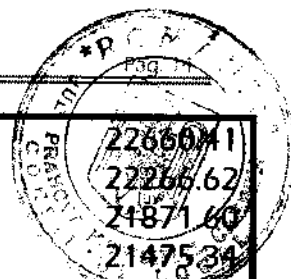
218.76	245.84	68767.83
218.00	246.61	68518.12
217.23	247.38	68267.64
216.45	248.15	68016.37
215.68	248.93	67764.32
214.90	249.71	67511.47
214.12	250.49	67257.84
213.34	251.27	67003.42
212.55	252.05	66748.20
211.76	252.84	66492.18
210.97	253.63	66235.37
210.18	254.42	65977.75
209.39	255.22	65719.32
208.59	256.02	65460.09
207.79	256.82	65200.05
206.99	257.62	64939.19
206.18	258.42	64677.52
205.37	259.23	64415.04
204.56	260.04	64151.73
203.75	260.85	63887.60
202.93	261.67	63622.64
202.12	262.49	63356.86
201.30	263.31	63090.24
200.47	264.13	62822.79
199.65	264.96	62554.51
198.82	265.78	62285.39
197.99	266.61	62015.42
197.16	267.45	61744.62
196.32	268.28	61472.96
195.48	269.12	61200.46
194.64	269.96	60927.11
193.80	270.81	60652.90
192.95	271.65	60377.84
192.10	272.50	60101.91
191.25	273.35	59825.13
190.40	274.21	59547.48
189.54	275.06	59268.96
188.68	275.92	58989.57
187.82	276.79	58709.30
186.95	277.65	58428.17
186.09	278.52	58146.15
185.22	279.39	57863.25
184.34	280.26	57579.47
183.47	281.14	57294.80
182.59	282.02	57009.24
181.71	282.90	56722.79
180.82	283.78	
179.94	284.67	
179.05	285.56	
178.15	286.45	



177.26	287.35	55568.07
176.36	288.24	55277.05
175.46	289.14	54985.19
174.56	290.05	54692.41
173.65	290.95	54398.72
172.74	291.86	54104.11
171.83	292.78	53808.58
170.91	293.69	53512.13
170.00	294.61	53214.75
169.08	295.53	52916.44
168.15	296.45	52617.20
167.23	297.38	52317.02
166.30	298.31	52015.91
165.36	299.24	51713.85
164.43	300.18	51410.85
163.49	301.11	51106.91
162.55	302.06	50802.01
161.61	303.00	50496.16
160.66	303.95	50189.36
159.71	304.90	49881.59
158.76	305.85	49572.87
157.80	306.80	49263.18
156.84	307.76	48952.52
155.88	308.72	48640.89
154.92	309.69	48328.29
153.95	310.66	48014.71
152.98	311.63	47700.15
152.00	312.60	47384.61
151.03	313.58	47068.08
150.05	314.56	46750.57
149.06	315.54	46432.06
148.08	316.53	46112.55
147.09	317.52	45792.05
146.10	318.51	45470.54
145.10	319.50	45148.04
144.10	320.50	44824.52
143.10	321.50	44499.99
142.10	322.51	44174.45
141.09	323.52	43847.89
140.08	324.53	43520.31
139.06	325.54	43191.70
138.05	326.56	42862.07
137.02	327.58	42531.41
136.00	328.60	42199.72
134.97	329.63	41866.99
133.94	330.66	41533.22
132.91	331.69	41198.40
131.87	332.73	
130.83	333.77	
129.79	334.81	



	128.75	335.86	40862.34
	127.70	336.91	40525.88
	126.64	337.96	40487.67
	125.59	339.02	39848.65
	124.53	340.08	39508.57
	123.46	341.14	39167.43
	122.40	342.21	38825.23
	121.33	343.28	38481.95
	120.26	344.35	38137.60
	119.18	345.42	37792.18
	118.10	346.50	37445.67
	117.02	347.59	37098.09
	115.93	348.67	36749.41
	114.84	349.76	36399.65
	113.75	350.86	36048.79
	112.65	351.95	35696.84
	111.55	353.05	35343.79
	110.45	354.16	34989.63
	109.34	355.26	34634.37
	108.23	356.37	34278.00
	107.12	357.49	33920.51
	106.00	358.60	33561.91
	104.88	359.72	33202.18
	103.76	360.85	32841.34
	102.63	361.98	32479.36
	101.50	363.11	32116.25
	100.36	364.24	31752.01
	99.23	365.38	31386.63
	98.08	366.52	31020.11
	96.94	367.67	30652.44
	95.79	368.82	30283.63
	94.64	369.97	29913.66
	93.48	371.12	29542.53
	92.32	372.28	29170.25
	91.16	373.45	28796.80
	89.99	374.61	28422.19
	88.82	375.79	28046.40
	87.65	376.96	27669.44
	86.47	378.14	27291.30
	85.29	379.32	26911.98
	84.10	380.50	26531.48
	82.91	381.69	26149.78
	81.72	382.89	25766.90
	80.52	384.08	25382.81
	79.32	385.28	24997.53
	78.12	386.49	24611.04
	76.91	387.70	24223.35
	75.70	388.91	23834.44
	74.48	390.12	23444.32
	73.26	391.34	23052.98



72.04	392.56	2266041
70.81	393.79	2226662
69.58	395.02	2187160
68.35	396.26	2147534
67.11	397.49	2107785
65.87	398.74	20679.11
64.62	399.98	20279.13
63.37	401.23	19877.90
62.12	402.49	19475.41
60.86	403.74	19071.66
59.60	405.01	18666.66
58.33	406.27	18260.39
57.06	407.54	17852.85
55.79	408.81	17444.03
54.51	410.09	17033.94
53.23	411.37	16622.57
51.95	412.66	16209.91
50.66	413.95	15795.96
49.36	415.24	15380.71
48.06	416.54	14964.17
46.76	417.84	14546.33
45.46	419.15	14127.18
44.15	420.46	13706.73
42.83	421.77	13284.96
41.52	423.09	12861.87
40.19	424.41	12437.45
38.87	425.74	12011.72
37.54	427.07	11584.65
36.20	428.40	11156.25
34.86	429.74	10726.50
33.52	431.08	10295.42
32.17	432.43	9862.99
30.82	433.78	9429.20
29.47	435.14	8994.07
28.11	436.50	8557.57
26.74	437.86	8119.70
25.37	439.23	7680.47
24.00	440.60	7239.87
22.62	441.98	6797.89
21.24	443.36	6354.53
19.86	444.75	5909.78
18.47	446.14	5463.64
17.07	447.53	5016.11
15.68	448.93	4567.18
14.27	450.33	4116.85
12.87	451.74	3665.11
11.45	453.15	3211.96
10.04	454.57	2757.39
8.62	455.99	2301.40
7.19	457.41	1843.99

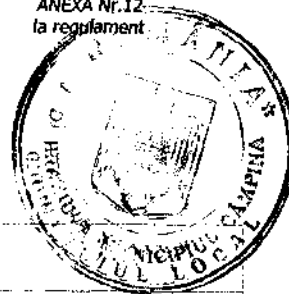


	5.76	458.84
	4.33	460.28
	2.89	461.71
	1.45	463.16

RELEVU APARTAMENT

scara 1:100

ANEXA Nr.12
la regulament

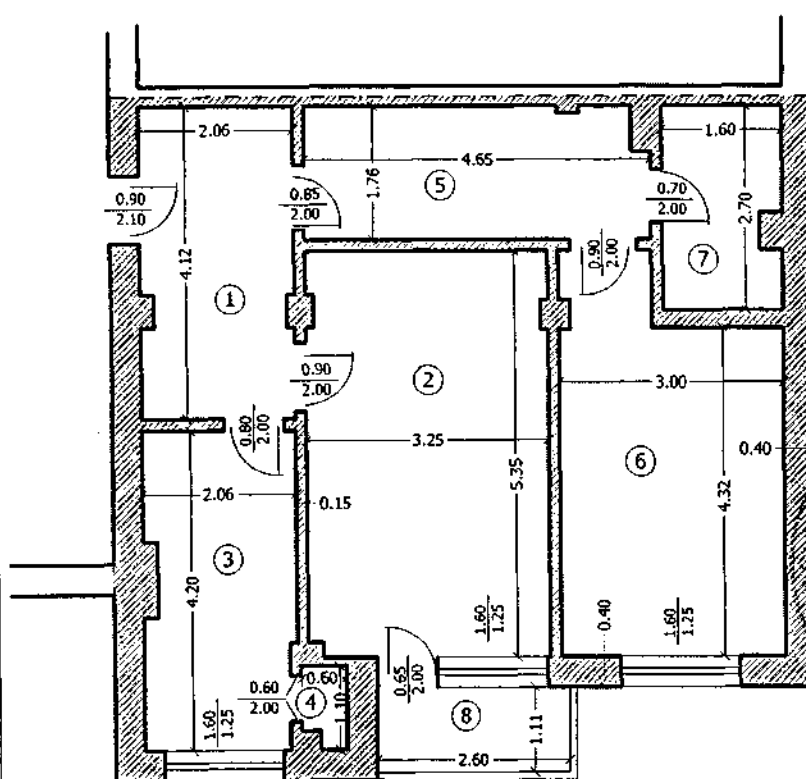


Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
11007	410.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, parter, ap.4, Jud. Prahova
Carte Funciara colectiva nr.		U.A.T.
Cod unitate individuala (U)		CF individuala

11007 - CA - U4

RECAPITULATIE APARTAMENT

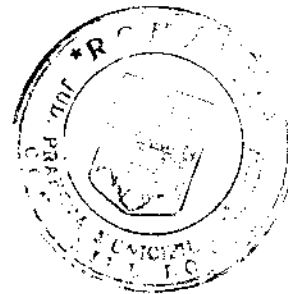
Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	8.36
2	sufragerie	17.26
3	bucatarie	8.31
4	camara	0.60
5	hol	8.00
6	dormitor	14.19
7	baie	4.17
Suprafata utila		60.89
8	balcon	2.89
Suprafata utila+balcon		63.78
Executant		Data
Doina Stoicescu		29.05.2008
Receptionat		Data
Olcu		
12663/		
27. IUN. 2008		



Cota indiviza din supr. folosinta comuna = 3.87%

Steren = 15.86mp (teren in folosinta)



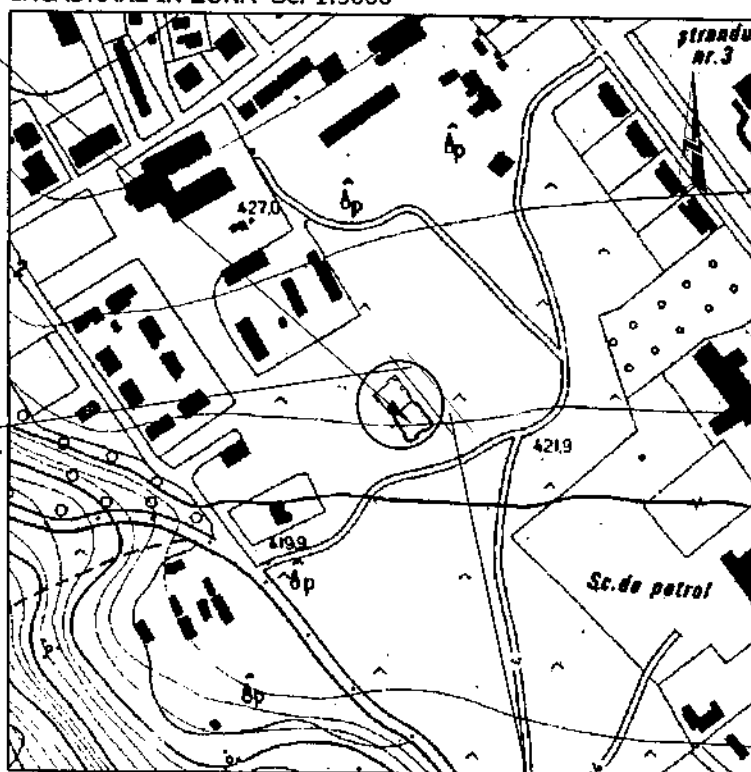


Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, Jud. Prahova.

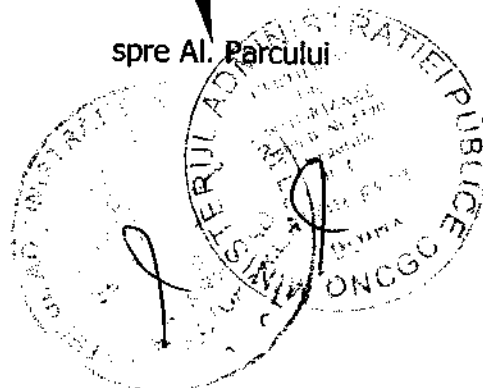
INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000

AMPLASAMENT

spre Str. Schelelor



spre Al. Parcului



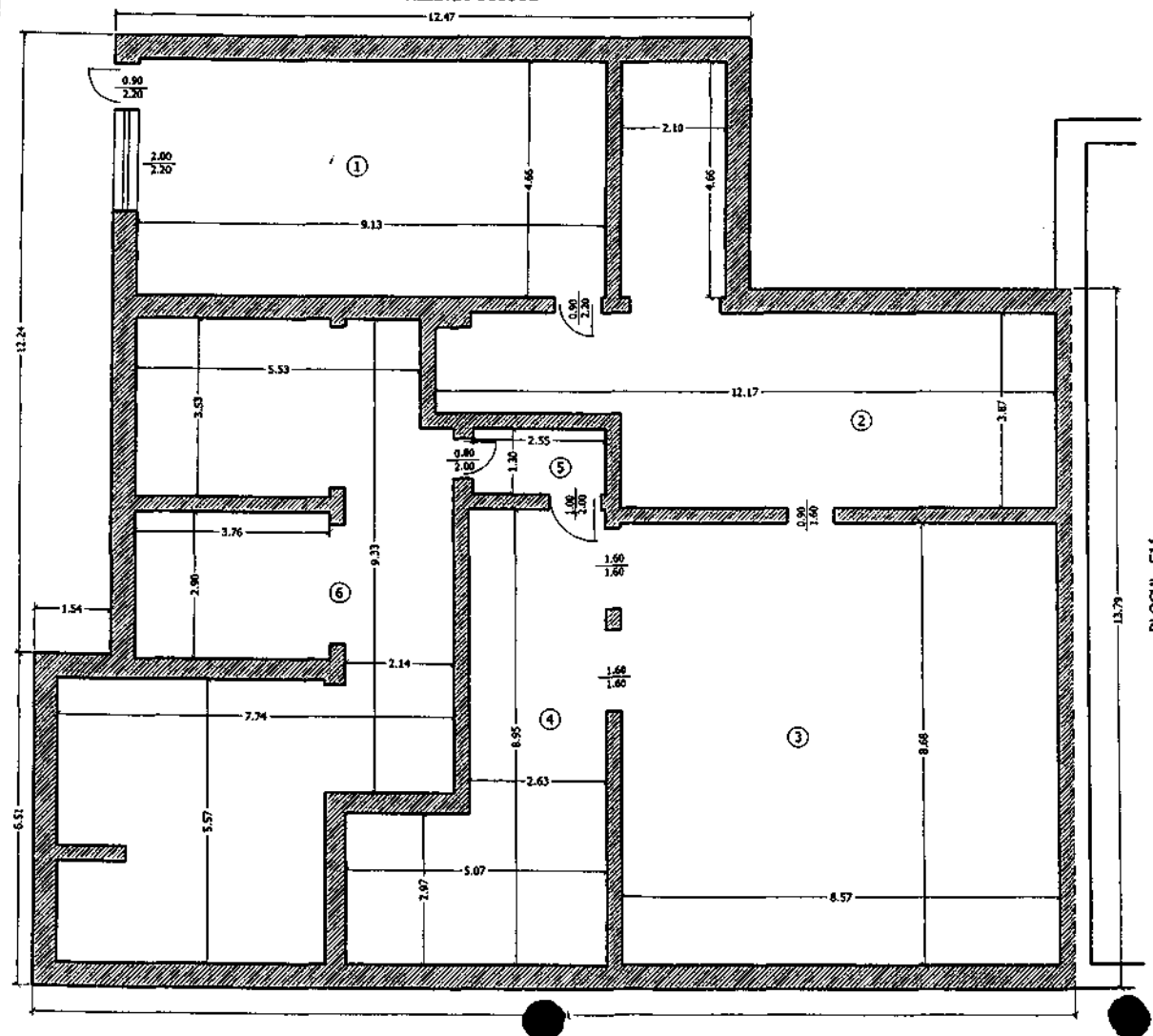


RELEVU SUBSOL TEHNIC SI SPATIU COMUN PARTER

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
11007	410.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, parter, ap.4, Jud. Prahova
Carte Funciara colectiva nr.	U.A.T.	
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

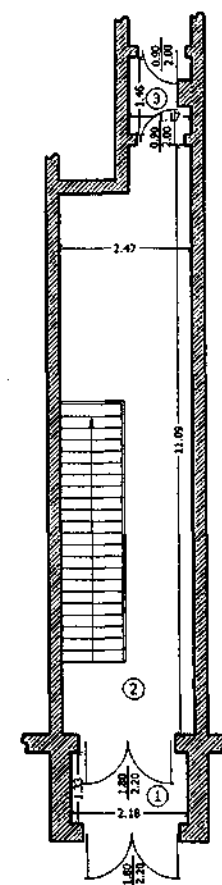
RELEVU SUBSOL



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

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

Doina Stoicescu 29.05.2008



Receptionat Data

Parter Ap.4: Cotă indiviza din supr. folosinta comuna = 3.87%
Stere = 15.86mp (teren in folosinta)

ANEXA NR. 6
la H.C.L. nr. 158
din 23 NOIEMBRIE 2016
Prezidinte sedintei,
d-na MARCU POPA
10.11.2016

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 98 902

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G Campina

RAPORT DE EVALUARE

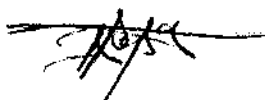
OBIECTIV : "APARTAMENT 1 CAMERA + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E13, ETAJ 1,
AP. 6, JUDETUL PRAHOVA

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

COLECTIV DE ELABORARE

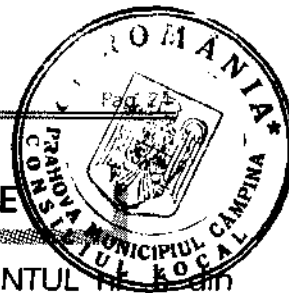
Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : NOIEMBRIE 2016



REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara APARTAMENTUL nr. 11 din blocul E13, in suprafata utila de 43,09 mp., situat in Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, etaj 1, ap. 6, judetul Prahova - nr. cad. 11007-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 - 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.

Tipul valorii: valoare de inlocuire

Data evaluarii este 15.11.2016 (curs BNR 1 euro = 4,5158 lei).

VALOAREA DE VANZARE : 79.106,00 lei $\approx$ 17.518 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 11.866,00 lei $\approx$ 2.628 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 345,70 lei $\approx$ 77 euro

- Aceasta valoare a fost stabilita in concordanta cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotararea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele exprimate in prezentul raport.
- Valoarea nu include comisionul in ceea ce priveste acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliara, evidenta si vanzare;
- 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);
- Valoarea a fost calculata in lei, valoarea include TVA;
- 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.
- In situatia în care valoarea stabilita, conform prevederilor anterioare, este mai mica decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuintei este egala cu valoarea de inventar a acestora, actualizata conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investitiei, calculata în functie de durata normata de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei 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. 6 în suprafața utilă de 43,09 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, etaj 1, ap. 6, județul Prahova, număr cadastral 11007-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.

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.

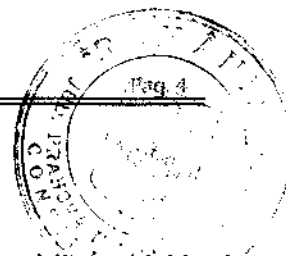
1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

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 15.11.2016.

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 15.11.2016, 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, comuna Campina, ANL.

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 6 in suprafata utila de 43,09 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 2,74%, teren in folosinta 11,23 mp.

Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U6.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 1
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 43,09 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	9,00
Dormitor	17,91
Bucatarie	11,73
Baie	4,45
Suprafata utila	43,09
Balcon	4,37
Suprafata utila + balcon	47,46
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	68,96

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 investiții pentru un număr de 15 obiective puse în funcțiune în cursul anului 2015, cu 826 de locuințe și un total de 65.118,37 mp suprafața construită desfășurată.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 1,0449 rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2015, respectiv 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A., și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor pentru aceste locuințe, respectiv 1.593,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

ART. 2

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

Modalitatea de calcul :

1. valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv :

$$68,96 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 121.223,00 \text{ lei}$$

▪ Valoarea de înlocuire a apartamentului, în lei, se împarte la 600 luni (durata normată de viață a apartamentului - 50 ani, durata comunicată de reprezentanții primăriei), se obține astfel valoarea de amortizare lunară :

$$121.223,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 202,03 \text{ lei/lună}$$

▪ Se înmulțește valoarea de amortizare lunară cu numărul de luni al apartamentului și se obține astfel valoarea de amortizare totală :

$$\text{Data PIF : Decembrie 2001 - prezent} = 179 \text{ luni}$$

$$202,03 \text{ lei/lună} \times 179 \text{ luni} = 36.163,00 \text{ lei}$$

▪ Se scade din valoarea de înlocuire, valoarea de amortizare totală și se obține valoarea finală a apartamentului Vap.

$$\text{Vap : } 121.223,00 \text{ lei} - 36.163,00 \text{ lei} = 85.060,00 \text{ lei}$$

Valoare de înlocuire stabilită anterior, se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea 351/2001, cu modificările și completările ulterioare :

Rangul Localității

0,93

Valoare de înlocuire :

$$85.060,00 \text{ lei} \times 0,93 = 79.106,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vânzare a locuinței este de 79.106,00 lei

Pentru achiziționarea locuințelor cu plată în rate lunare egale, prevăzute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă 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 :

$$79.106,00 \text{ lei} \times 15\% = 11.866,00 \text{ lei}$$

Valoare ramasa de achitat :

$$79.106,00 \text{ lei} - 11.866,00 \text{ lei} = 67.240,00 \text{ lei}$$

Mod constituire rate lunare egale : ulterior achitarii avansului și a comisionului de 1% ce revine autoritatilor administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma ramasa 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 lunara de plata
- Rest ramas de achitat = valoarea ramasa de plata în urma achitarii avansului
- Dobanda anuala = valoarea anuala a dobânzii în procente, ramasa neschimbata pe toata perioada derulării contractului (dobanda de referință a Bancii Naționale a României la care se adauga doua puncte procentuale, aceasta dobanda fiind aplicabila la valoarea ramasa de achitat).

Rest ramas de achitat : 67.240,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{67.240 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 345,701 \text{ lei}$$

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 în prima luna



$$d_1 = \frac{(67.240 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 210,13$$

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 diferență dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

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

$r_1 = R - d_1 = 345,701 \text{ lei} - 210,13 \text{ lei} = 135,58 \text{ lei}$

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 (diferență dintre valoarea rămasă de achitat și rata efectivă)

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

RA1 = 67.240,00 lei - 135,58 lei = 67.104,42 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 centralizator rate

Nr. crt. (luna)				
	345,701	210.13	135.58	67104.42
		209.70	136.00	66968.42
		209.28	136.43	66832.00
		208.85	136.85	66695.15
		208.42	137.28	66557.87
		207.99	137.71	66420.16
		207.56	138.14	66282.02
		207.13	138.57	66143.45
		206.70	139.00	66004.44
		206.26	139.44	65865.01
		205.83	139.87	65725.13
		205.39	140.31	65584.82
		204.95	140.75	65444.07
		204.51	141.19	65302.88
		204.07	141.63	65161.25
		203.63	142.07	65019.18
		203.18	142.52	64876.66
		202.74	142.96	64733.70
		202.29	143.41	64590.29
		201.84	143.86	64446.44
		201.40	144.31	64302.13
		200.94	144.76	64157.37
		200.49	145.21	64012.16
		200.04	145.66	63866.50
		199.58	146.12	63720.38
		199.13	146.58	63573.80
		198.67	147.03	63426.77
		198.21	147.49	63279.28
		197.75	147.95	63131.32
		197.29	148.42	62982.91
		196.82	148.88	62834.02
		196.36	149.35	62684.68
		195.89	149.81	62534.87
		195.42	150.28	62384.59
		194.95	150.75	62233.84
		194.48	151.22	62082.62
		194.01	151.69	61930.92
		193.53	152.17	61778.75
		193.06	152.64	61626.11
		192.58	153.12	61472.99
		192.10	153.60	61319.39
		191.62	154.08	61165.31
		191.14	154.56	61010.75
		190.66	155.04	60855.71
		190.17	155.53	60700.18
		189.69	156.01	60544.17

	189.20	156.50	60387.67
	188.71	156.99	60230.68
	188.22	157.48	60073.20
	187.73	157.97	59915.22
	187.24	158.47	59756.76
	186.74	158.96	59597.79
	186.24	159.46	59438.34
	185.74	159.96	59278.38
	185.24	160.46	59117.92
	184.74	160.96	58956.96
	184.24	161.46	58795.50
	183.74	161.97	58633.54
	183.23	162.47	58471.06
	182.72	162.98	58308.08
	182.21	163.49	58144.60
	181.70	164.00	57980.60
	181.19	164.51	57816.08
	180.68	165.03	57651.06
	180.16	165.54	57485.51
	179.64	166.06	57319.45
	179.12	166.58	57152.88
	178.60	167.10	56985.78
	178.08	167.62	56818.16
	177.56	168.15	56650.01
	177.03	168.67	56481.34
	176.50	169.20	56312.14
	175.98	169.73	56142.42
	175.45	170.26	55972.16
	174.91	170.79	55801.37
	174.38	171.32	55630.05
	173.84	171.86	55458.19
	173.31	172.39	55285.79
	172.77	172.93	55112.86
	172.23	173.47	54939.39
	171.69	174.02	54765.37
	171.14	174.56	54590.81
	170.60	175.11	54415.71
	170.05	175.65	54240.05
	169.50	176.20	54063.85
	168.95	176.75	53887.10
	168.40	177.30	53709.79
	167.84	177.86	53531.94
	167.29	178.41	53353.52
	166.73	178.97	53174.55
	166.17	179.53	52995.02
	165.61	180.09	52814.92
	165.05	180.66	52634.27
	164.48	181.22	52453.05
	163.92	181.79	52271.26
	163.35	182.35	52088.91



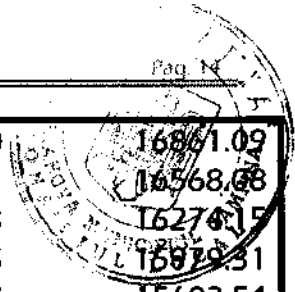
162.78	182.92	5190589
162.21	183.50	5172249
161.63	184.07	5173864
161.06	184.64	5175508
160.48	185.22	51168.56
159.90	185.80	50982.76
159.32	186.38	50796.37
158.74	186.96	50609.41
158.15	187.55	50421.86
157.57	188.13	50233.73
156.98	188.72	50045.01
156.39	189.31	49855.70
155.80	189.90	49665.80
155.21	190.50	49475.30
154.61	191.09	49284.21
154.01	191.69	49092.52
153.41	192.29	48900.23
152.81	192.89	48707.34
152.21	193.49	48513.85
151.61	194.10	48319.76
151.00	194.70	48125.05
150.39	195.31	47929.74
149.78	195.92	47733.82
149.17	196.53	47537.29
148.55	197.15	47340.14
147.94	197.76	47142.38
147.32	198.38	46943.99
146.70	199.00	46744.99
146.08	199.62	46545.37
145.45	200.25	46345.12
144.83	200.87	46144.25
144.20	201.50	45942.75
143.57	202.13	45740.62
142.94	202.76	45537.85
142.31	203.40	45334.46
141.67	204.03	45130.42
141.03	204.67	44925.76
140.39	205.31	44720.45
139.75	205.95	44514.50
139.11	206.59	44307.90
138.46	207.24	44100.66
137.81	207.89	43892.78
137.16	208.54	43684.24
136.51	209.19	43475.05
135.86	209.84	43265.21
135.20	210.50	43054.71
134.55	211.16	42843.55
133.89	211.82	42631.74
133.22	212.48	42419.26
132.56	213.14	42206.12



131.89	213.81	41130.38
131.23	214.48	40913.21
130.56	215.15	40695.36
129.88	215.82	40476.83
129.21	216.49	40257.62
128.53	217.17	40037.72
127.85	217.85	39817.14
127.17	218.53	39595.87
126.49	219.21	39373.90
125.81	219.90	39151.24
125.12	220.58	38927.89
124.43	221.27	38703.84
123.74	221.96	38479.08
123.04	222.66	38253.63
122.35	223.35	38027.47
121.65	224.05	37800.60
120.95	224.75	37573.03
120.25	225.45	37344.74
119.54	226.16	37115.74
118.84	226.87	36886.03
118.13	227.57	36655.60
117.42	228.29	36424.44
116.70	229.00	36192.57
115.99	229.72	35959.97
115.27	230.43	35726.64
114.55	231.15	35492.58
113.83	231.88	35257.80
113.10	232.60	35022.28
112.37	233.33	34786.02
111.65	234.06	34549.02
110.91	234.79	34311.29
110.18	235.52	34072.81
109.44	236.26	33833.58
108.71	237.00	33593.61
107.97	237.74	33352.89
107.22	238.48	33111.42
106.48	239.22	32869.19
105.73	239.97	32626.20
104.98	240.72	32382.46
104.23	241.47	32137.95
103.47	242.23	31892.68
102.72	242.99	31646.64
101.96	243.74	31399.84
101.20	244.51	31152.26
100.43	245.27	30903.91
99.66	246.04	30654.78
98.90	246.81	
98.12	247.58	
97.35	248.35	
96.57	249.13	

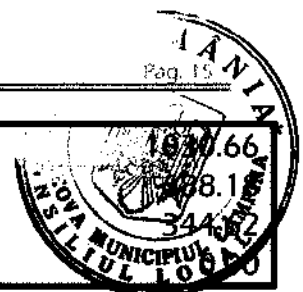


95.80	249.91	30404.87
95.02	250.69	30150.19
94.23	251.47	29902.72
93.45	252.26	29650.46
92.66	253.04	29380.22
91.87	253.83	29143.58
91.07	254.63	28888.96
90.28	255.42	28633.53
89.48	256.22	28377.31
88.68	257.02	28120.29
87.88	257.83	27862.46
87.07	258.63	27603.83
86.26	259.44	27344.39
85.45	260.25	27084.14
84.64	261.06	26823.07
83.82	261.88	26561.20
83.00	262.70	26298.50
82.18	263.52	26034.98
81.36	264.34	25770.64
80.53	265.17	25505.47
79.70	266.00	25239.47
78.87	266.83	24972.64
78.04	267.66	24704.98
77.20	268.50	24436.48
76.36	269.34	24167.14
75.52	270.18	23896.96
74.68	271.02	23625.94
73.83	271.87	23354.07
72.98	272.72	23081.35
72.13	273.57	22807.78
71.27	274.43	22533.35
70.42	275.29	22258.06
69.56	276.15	21981.92
68.69	277.01	21704.91
67.83	277.87	21427.04
66.96	278.74	21148.29
66.09	279.61	20868.68
65.21	280.49	20588.19
64.34	281.36	20306.83
63.46	282.24	20024.59
62.58	283.12	19741.46
61.69	284.01	19457.45
60.80	284.90	19172.55
59.91	285.79	18886.77
59.02	286.68	18600.09
58.13	287.58	18312.51
57.23	288.48	18024.03
56.33	289.38	17734.66
55.42	290.28	17444.38
54.51	291.19	17153.19



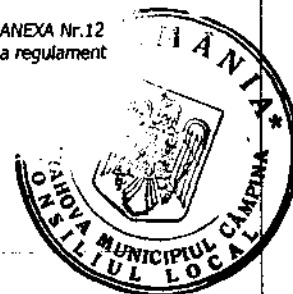
53.60	292.10	16861.09
52.69	293.01	16568.68
51.78	293.93	16274.15
50.86	294.85	15879.31
49.94	295.77	15683.54
49.01	296.69	15386.85
48.08	297.62	15089.23
47.15	298.55	14790.68
46.22	299.48	14491.20
45.29	300.42	14190.79
44.35	301.36	13889.43
43.40	302.30	13587.13
42.46	303.24	13283.89
41.51	304.19	12979.70
40.56	305.14	12674.56
39.61	306.09	12368.47
38.65	307.05	12061.42
37.69	308.01	11753.41
36.73	308.97	11444.43
35.76	309.94	11134.50
34.80	310.91	10823.59
33.82	311.88	10511.71
32.85	312.85	10198.86
31.87	313.83	9885.03
30.89	314.81	9570.22
29.91	315.79	9254.42
28.92	316.78	8937.64
27.93	317.77	8619.87
26.94	318.76	8301.10
25.94	319.76	7981.34
24.94	320.76	7660.58
23.94	321.76	7338.82
22.93	322.77	7016.05
21.93	323.78	6692.28
20.91	324.79	6367.49
19.90	325.80	6041.68
18.88	326.82	5714.86
17.86	327.84	5387.02
16.83	328.87	5058.15
15.81	329.90	4728.26
14.78	330.93	4397.33
13.74	331.96	4065.37
12.70	333.00	3732.37
11.66	334.04	3398.34
10.62	335.08	3063.25
9.57	336.13	2727.12
8.52	337.18	2389.95
7.47	338.23	2051.71
6.41	339.29	1712.42
5.35	340.35	1372.07

	4.29	341.41	1830.66
	3.22	342.48	288.1
	2.15	343.55	344.62
	1.08	344.62	10640



RELEVU APARTAMENT

scara 1:100

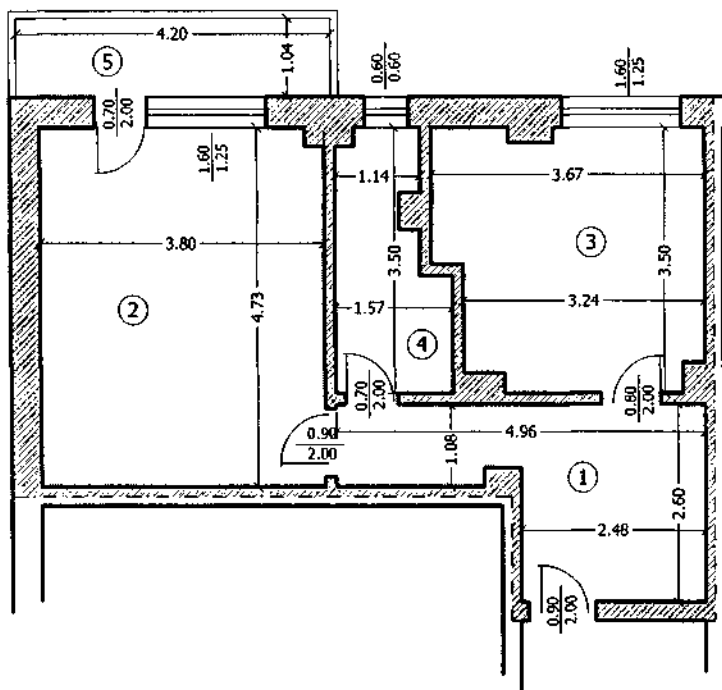


Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
11007	410.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, etaj 1, ap.6, Jud. Prahova
Carte Funciara colectivă nr.	U.A.T.	
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	

11007 - CA-UG

RECAPITULATIE APARTAMENT

Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	9.00
2	dormitor	17.91
3	bucatarie	11.73
4	baie	4.45
Suprafata utila		43.09
5	balcon	4.37
Suprafata utila+balcon		47.46
Executant		Data
Doina Stoicescu		29.05.2008
Receptionat		Data
Alina		
12664/		
27 IUN. 2008		



Cotă indiviza din supr. folosinta comuna = 2.74%

Steren = 11.23mp (teren in folosinta)



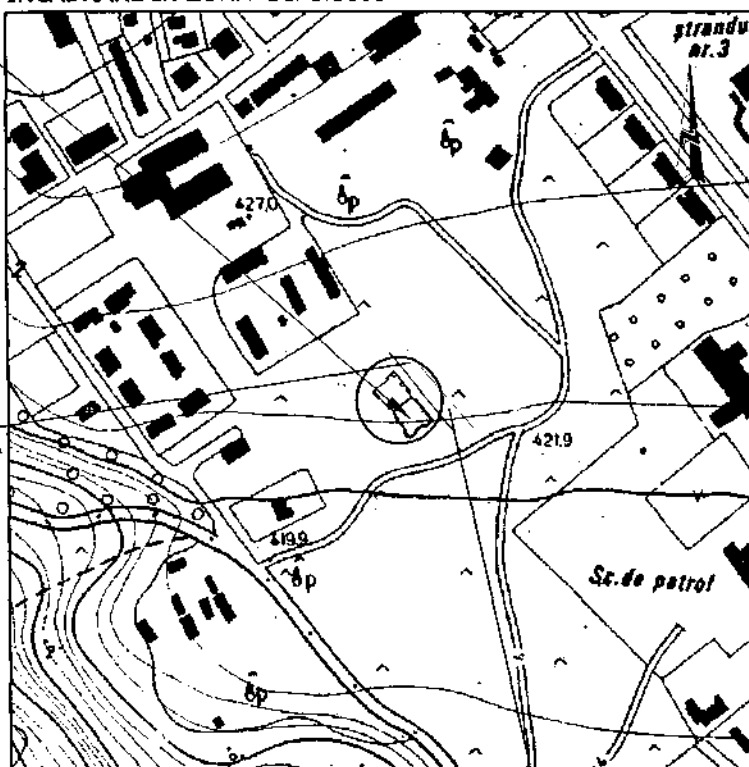


Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, Jud. Prahova.

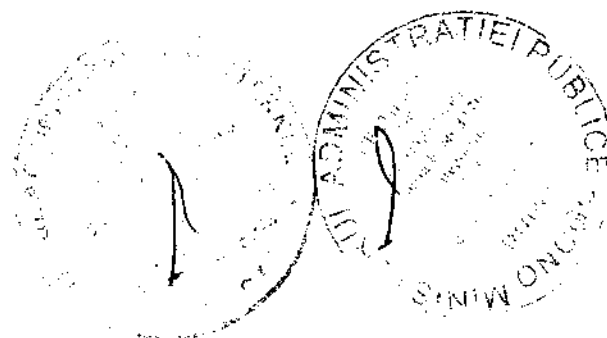
INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000

AMPLASAMENT

spre Str. Schelelor



spre Al. Parcului

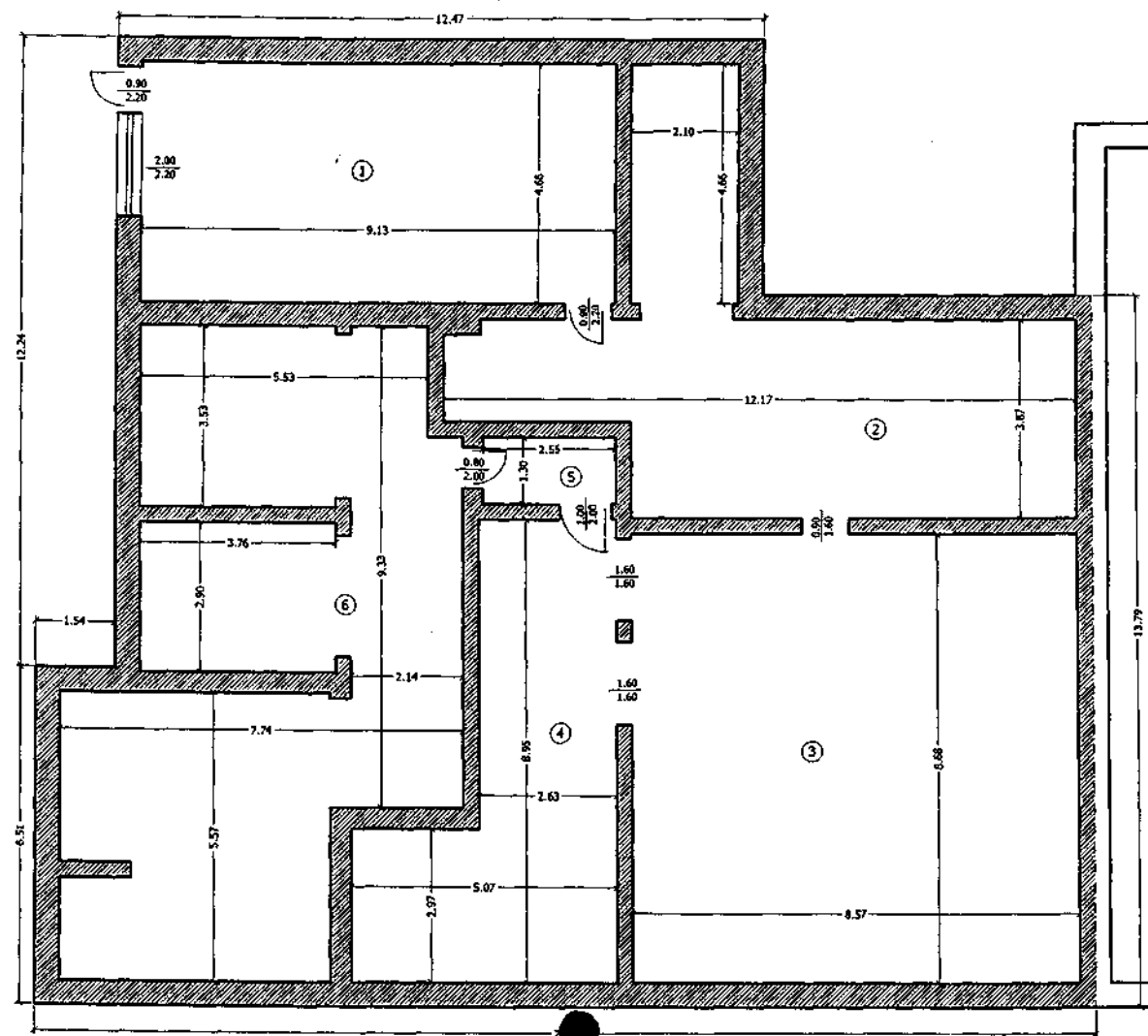


RELEVU SUBSOL TEHNIC SI SPATII COMUNE PARTER, ETAJ 1

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
11007	410.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, etaj 1, ap.6, Jud. Prahova
Carte Funciara colectiva nr.	U.A.T.	
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

RELEVU SUBSOL



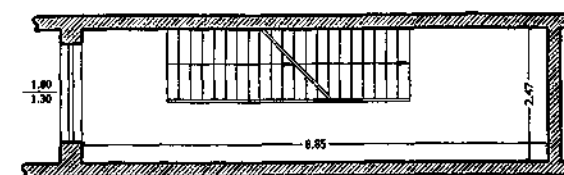
RECAPITULATIE SUBSOL

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

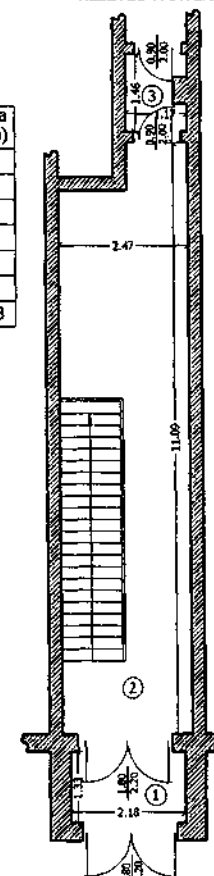
BLOCUL E11

RELEVU ETAJ 1

Suprafata utila=21.86 mp



RELEVU 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

Dolna Stoicescu 29.05.2008



Receptionat Data

Etaj 1 Ap.6: Cotă indiviza din supr. folosinta comuna =2.74%
Stere = 11.23mp (teren in folosinta)

EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Pițigoi Ioan – Adrian – consilier local al Municipiului Câmpina, membru al Comisie de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului și Ioniță Daniel – consilier local al Municipiului Câmpina, membru al Comisie 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.**

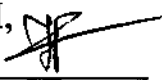
Promovarea proiectului de hotărâre este necesară ca urmare a adoptării de către Consiliul local al Municipiului Câmpina a H.C.L. nr.34/25 februarie 2016 privind aprobarea Procedurii de vânzare a locuințelor cu chirie, pentru tineri, construite prin A.N.L., din Municipiul Câmpina, act normativ în baza căruia au fost înregistrate încă un număr de 5 (cinci) 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.Pițigoi Ioan - Adrian 
dl.Ioniță Daniel 