

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării a 2 (două) apartamente construite prin
Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina,
str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.68.563/20 ianuarie 2017 a d-nei consilier Clinciu Monica – Iozefina și a d-lor consilieri Pițigoi Ioan - Adrian și Ioniță Daniel, prin care propun aprobarea vânzării a 2 (două) apartamente construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13;
- raportul de specialitate promovat de Direcția juridică - Compartimentul îndrumare asociații de proprietari;
- rapoartele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv;
 - Comisia buget, finanțe, programe financiare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
 - Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.
- avizul secretarului Municipiului Câmpina;

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

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

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

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

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.(1) - Se aprobă vânzarea a 2(două) apartamente construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13, identificate conform ANEXEI nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.2. – Prețul de vânzare al apartamentelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13 este cel stabilit prin Rapoartele de evaluare, conform ANEXELOR nr.2 – nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.5. – Se împuternicește 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 sesiune
Consilier
dl.Dochia Adrian

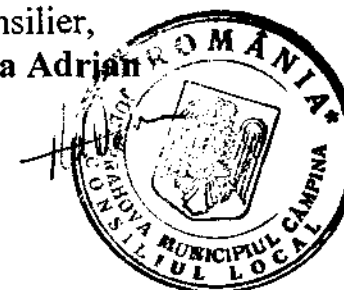


Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Paul

Câmpina, 26 ianuarie 2017
Nr. 9

ANEXA nr.1
la H.C.L. nr.9/26 ianuarie 2017

Președintele ședinței,
Consilier,
dl. Dochia Adrian



Nr. Crt.	NUMELE SI PRENUMELE	ADRESA	PRET VANZARE	MODALITATE DE PLATA
1	BUNEA CRISTIAN	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, ap.20	135.800,00 lei	20.370,00 lei – avans 593,46 lei x 300 rate lunare
2	GIUBERNEA MIHAI	Str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, ap.15	105.044,00 lei	15.757,00 lei – avans 459,05 lei x 300 rate lunare

Întocmit,
ing. Buda Otilia

ANEXA NR. 2
la H.C. L. nr. 9
din 26 Ianuarie 2017
Pentru sedintele sedintei,
Consilier
dipl. Ing. Marian Popa

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

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

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

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

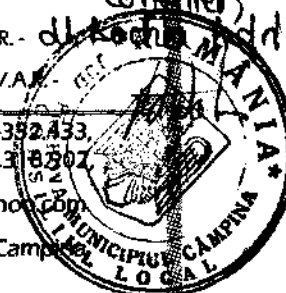
tel. /fax 0244-352.433,
0722-318.807

CUI: 27646772

E-Mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont: RO80INGB0000999902770470

deschis la I.N.G. Campina



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : "APARTAMENT 3 CAMERE + DEPENDINTE"

ADRESA : MUNICIPIUL CAMPINA, STR. ERUPTIEI, NR. 11, BL. E11, ET. 4, AP. 20,
JUDETUL PRAHOVA

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

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : IANUARIE 2017

REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENTUL nr. 20 din blocul E11, în suprafața utilă de 75,15 mp., situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 20, județul Prahova - nr. cad. 11006-C1-U20.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

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

Tipul valorii: valoare de înlocuire

Data evaluării IANUARIE 2017

VALOAREA DE VANZARE : 135.800,00 lei ≈ 30.178 euro

VALOAREA AVANS (15%) : 20.370,00 lei ≈ 4.527 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 593,46 lei ≈ 132 euro

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

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA





CAP. I. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul, scopul si baza evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară apartament nr. 20 în suprafața utilă de 75,15 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E11, et. 4, ap. 20, județul Prahova, număr cadastral 11006-C1-U20.

Scopul evaluării : informarea proprietarului în vederea vânzării.

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

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

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

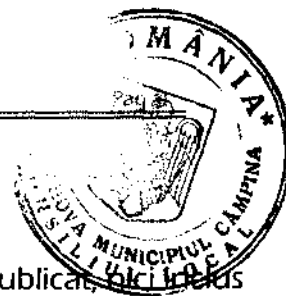
1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în pretul final de vânzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este Ianuarie 2017.

1.5. Responsabilitatea față de terți

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



1.6. Clauza de nepublicare

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

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

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

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

1.7. Ipoteze privind raportul de evaluare

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

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpusate sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza aplicarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor.
- Valoarea stabilita in prezentul raport de evaluare este valabila la data prezentata in raport, respectiv nivelul lunii Ianuarie 2017, deoarece legislatia in domeniu se poate modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



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

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 20 in suprafata utila de 75,15 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 4,71%, teren in folosinta 18,63 mp.
Numar cadastral al apartamentului 11006-C1-U12.

2.2. Descrierea constructiei de baza:

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

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

CAP. III. EVALUAREA PROPRIETATII

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

Ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice emite urmatorul ordin :

Art. 1.

(1) Pentru anul 2016, valoarea de 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 investitii pentru un numar de 15 obiective puse in functiune in cursul anului 2015, cu 826 de locuinte si un total de 65.118,37 mp suprafata construita desfasurata.

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

ART. 2

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

Modalitatea de calcul :

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

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

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

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

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

Data PIF : Decembrie 2001 - prezent = 181 luni

$$348,50 \text{ lei/luna} \times 181 \text{ luni} = 63.079,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 209.100,00 \text{ lei} - 63.079,00 \text{ lei} = 146.021,00 \text{ lei}$$

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 :

$$146.021,00 \text{ lei} \times 0,93 = 135.800,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 135.800,00 lei

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acopera dobânda de referință a Bancii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, aceasta 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 :

$$135.800,00 \text{ lei} \times 15\% = 20.370,00 \text{ lei}$$

Valoare rămasă de achitat :

$$135.800,00 \text{ lei} - 20.370,00 \text{ lei} = 115.430,00 \text{ lei}$$

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

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

unde :

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

Rest ramas de achitat : 115.430,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{115.430 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 593,46 \text{ lei}$$

Mod constituire dobândă :

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



unde :

▪ d = dobanda de plata in prima luna

$$d_1 = \frac{(115.430 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)])}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 360,72 \text{ lei}$$

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

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

r1 = R - d1 = 593,46 lei - 360,72 lei = 232,74 lei

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

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

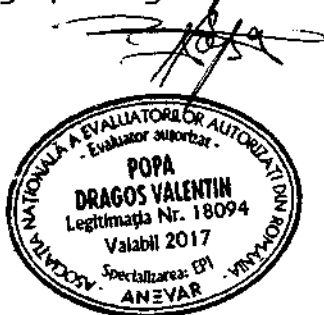
RA1 = valoarea de achitat initiala - rata principala la prima luna

RA1 = 115.430,00 lei - 232,74 lei = 115.197,26 lei

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

▪ Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



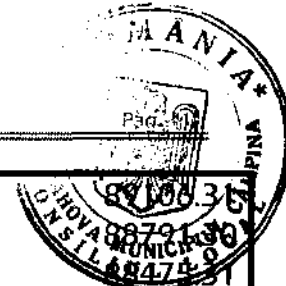
Expert evaluator,
ing. Marian POPA



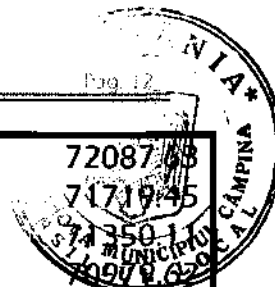
Anexa nr. 1 - Tabel centralizator rate

Nr. crt. (luna)				
	593,461	360.72	232.74	115197.26
		359.99	233.47	114963.79
		359.26	234.20	114729.59
		358.53	234.93	114494.66
		357.80	235.67	114258.99
		357.06	236.40	114022.59
		356.32	237.14	113785.45
		355.58	237.88	113547.56
		354.84	238.63	113308.94
		354.09	239.37	113069.57
		353.34	240.12	112829.45
		352.59	240.87	112588.58
		351.84	241.62	112346.96
		351.08	242.38	112104.58
		350.33	243.13	111861.44
		349.57	243.89	111617.55
		348.80	244.66	111372.89
		348.04	245.42	111127.47
		347.27	246.19	110881.28
		346.50	246.96	110634.33
		345.73	247.73	110386.60
		344.96	248.50	110138.09
		344.18	249.28	109888.81
		343.40	250.06	109638.75
		342.62	250.84	109387.91
		341.84	251.62	109136.29
		341.05	252.41	108883.88
		340.26	253.20	108630.68
		339.47	253.99	108376.69
		338.68	254.78	108121.90
		337.88	255.58	107866.32
		337.08	256.38	107609.94
		336.28	257.18	107352.76
		335.48	257.98	107094.78
		334.67	258.79	106835.99
		333.86	259.60	106576.39
		333.05	260.41	106315.98
		332.24	261.22	106054.75
		331.42	262.04	105792.71
		330.60	262.86	105529.85
		329.78	263.68	105266.17
		328.96	264.50	105001.67
		328.13	265.33	104736.34
		327.30	266.16	104470.18
		326.47	266.99	104203.18
		325.63	267.83	103935.36

324.80	268.66	103666.69
323.96	269.50	103397.19
323.12	270.35	103126.84
322.27	271.19	102855.65
321.42	272.04	102583.62
320.57	272.89	102310.73
319.72	273.74	102036.99
318.87	274.60	101762.39
318.01	275.45	101486.94
317.15	276.31	101210.62
316.28	277.18	100933.44
315.42	278.04	100655.40
314.55	278.91	100376.49
313.68	279.79	100096.70
312.80	280.66	99816.04
311.93	281.54	99534.51
311.05	282.42	99252.09
310.16	283.30	98968.79
309.28	284.18	98684.61
308.39	285.07	98399.53
307.50	285.96	98113.57
306.60	286.86	97826.71
305.71	287.75	97538.96
304.81	288.65	97250.31
303.91	289.55	96960.75
303.00	290.46	96670.29
302.09	291.37	96378.93
301.18	292.28	96086.65
300.27	293.19	95793.46
299.35	294.11	95499.35
298.44	295.03	95204.33
297.51	295.95	94908.38
296.59	296.87	94611.50
295.66	297.80	94313.70
294.73	298.73	94014.97
293.80	299.66	93715.31
292.86	300.60	93414.71
291.92	301.54	93113.17
290.98	302.48	92810.68
290.03	303.43	92507.25
289.09	304.38	92202.88
288.13	305.33	91897.55
287.18	306.28	91591.27
286.22	307.24	91284.03
285.26	308.20	90975.83
284.30	309.16	90666.67
283.33	310.13	90356.54
282.36	311.10	90045.44
281.39	312.07	89733.37
280.42	313.04	89420.33



279.44	314.02	88158.34
278.46	315.00	87840.37
277.47	315.99	87521.41
276.49	316.98	87201.45
275.49	317.97	86880.49
274.50	318.96	86558.53
273.50	319.96	86235.57
272.50	320.96	85911.59
271.50	321.96	85586.60
270.50	322.97	85260.60
269.49	323.98	84933.58
268.47	324.99	84605.53
267.46	326.00	84276.46
266.44	327.02	83946.37
265.42	328.04	83615.24
264.39	329.07	83283.07
263.36	330.10	82949.87
262.33	331.13	82615.63
261.30	332.16	82280.34
260.26	333.20	81944.01
259.22	334.24	81606.62
258.17	335.29	81268.18
257.13	336.34	80928.68
256.08	337.39	80588.12
255.02	338.44	80246.50
253.96	339.50	79903.80
252.90	340.56	79560.04
251.84	341.62	79215.21
250.77	342.69	78869.29
249.70	343.76	78522.30
248.63	344.84	78174.22
247.55	345.91	77825.05
246.47	347.00	77474.79
245.38	348.08	77123.44
244.29	349.17	76770.99
243.20	350.26	76417.44
242.11	351.35	76062.78
241.01	352.45	75707.01
239.91	353.55	75350.14
238.80	354.66	74992.14
237.70	355.77	74633.03
236.58	356.88	74272.80
235.47	357.99	73911.44
234.35	359.11	73548.95
233.23	360.23	73185.33
232.10	361.36	72820.57
230.97	362.49	72454.67
229.84	363.62	
228.70	364.76	
227.56	365.90	



226.42	367.04	72087.48
225.27	368.19	71719.45
224.12	369.34	71350.11
222.97	370.49	70978.62
221.81	371.65	70607.96
220.65	372.81	70235.15
219.48	373.98	69861.18
218.32	375.15	69486.03
217.14	376.32	69109.71
215.97	377.49	68732.22
214.79	378.67	68353.55
213.60	379.86	67973.69
212.42	381.04	67592.64
211.23	382.23	67210.41
210.03	383.43	66826.98
208.83	384.63	66442.35
207.63	385.83	66056.52
206.43	387.04	65669.49
205.22	388.24	65281.25
204.00	389.46	64891.79
202.79	390.67	64501.11
201.57	391.90	64109.22
200.34	393.12	63716.10
199.11	394.35	63321.75
197.88	395.58	62926.17
196.64	396.82	62529.35
195.40	398.06	62131.29
194.16	399.30	61731.99
192.91	400.55	61331.44
191.66	401.80	60929.64
190.41	403.06	60526.58
189.15	404.32	60122.27
187.88	405.58	59716.69
186.61	406.85	59309.84
185.34	408.12	58901.72
184.07	409.39	58492.33
182.79	410.67	58081.66
181.51	411.96	57669.70
180.22	413.24	57256.46
178.93	414.54	56841.92
177.63	415.83	56426.09
176.33	417.13	56008.96
175.03	418.43	55590.53
173.72	419.74	55170.78
172.41	421.05	54749.73
171.09	422.37	54327.36
169.77	423.69	53903.67
168.45	425.01	53478.66
167.12	426.34	53052.32
165.79	427.67	52624.65

	164.45	429.01	52195.64
	163.11	430.35	51765.29
	161.77	431.70	51333.59
	160.42	433.04	50900.55
	159.06	434.40	50466.15
	157.71	435.75	50030.40
	156.34	437.12	49593.28
	154.98	438.48	49154.80
	153.61	439.85	48714.94
	152.23	441.23	48273.72
	150.86	442.61	47831.11
	149.47	443.99	47387.12
	148.08	445.38	46941.74
	146.69	446.77	46494.98
	145.30	448.16	46046.81
	143.90	449.57	45597.25
	142.49	450.97	45146.27
	141.08	452.38	44693.90
	139.67	453.79	44240.10
	138.25	455.21	43784.89
	136.83	456.63	43328.26
	135.40	458.06	42870.20
	133.97	459.49	42410.70
	132.53	460.93	41949.78
	131.09	462.37	41487.41
	129.65	463.81	41023.59
	128.20	465.26	40558.33
	126.74	466.72	40091.61
	125.29	468.18	39623.44
	123.82	469.64	39153.80
	122.36	471.11	38682.69
	120.88	472.58	38210.12
	119.41	474.06	37736.06
	117.93	475.54	37260.52
	116.44	477.02	36783.50
	114.95	478.51	36304.99
	113.45	480.01	35824.98
	111.95	481.51	35343.47
	110.45	483.01	34860.46
	108.94	484.52	34375.94
	107.42	486.04	33889.90
	105.91	487.56	33402.34
	104.38	489.08	32913.26
	102.85	490.61	32422.66
	101.32	492.14	31930.51
	99.78	493.68	31436.84
	98.24	495.22	30941.61
	96.69	496.77	30444.85
	95.14	498.32	29946.52
	93.58	499.88	29446.65

	92.02	501.44	28945.20
	90.45	503.01	28442.20
	88.88	504.58	27937.62
	87.31	506.16	27431.46
	85.72	507.74	26923.72
	84.14	509.33	26414.40
	82.54	510.92	25903.48
	80.95	512.51	25390.97
	79.35	514.11	24876.85
	77.74	515.72	24361.13
	76.13	517.33	23843.80
	74.51	518.95	23324.85
	72.89	520.57	22804.28
	71.26	522.20	22282.08
	69.63	523.83	21758.25
	67.99	525.47	21232.78
	66.35	527.11	20705.67
	64.71	528.76	20176.91
	63.05	530.41	19646.51
	61.40	532.07	19114.44
	59.73	533.73	18580.71
	58.06	535.40	18045.31
	56.39	537.07	17508.24
	54.71	538.75	16969.50
	53.03	540.43	16429.06
	51.34	542.12	15886.94
	49.65	543.81	15343.13
	47.95	545.51	14797.61
	46.24	547.22	14250.39
	44.53	548.93	13701.47
	42.82	550.64	13150.82
	41.10	552.37	12598.46
	39.37	554.09	12044.36
	37.64	555.82	11488.54
	35.90	557.56	10930.98
	34.16	559.30	10371.68
	32.41	561.05	9810.63
	30.66	562.80	9247.82
	28.90	564.56	8683.26
	27.14	566.33	8116.94
	25.37	568.10	7548.84
	23.59	569.87	6978.97
	21.81	571.65	6407.32
	20.02	573.44	5833.88
	18.23	575.23	5258.65
	16.43	577.03	4681.62
	14.63	578.83	4102.79
	12.82	580.64	3522.15
	11.01	582.45	2939.69
	9.19	584.28	2355.42

	7.36	586.10
	5.53	587.93
	3.69	589.77
	1.85	591.61



RELEVU APARTAMENT

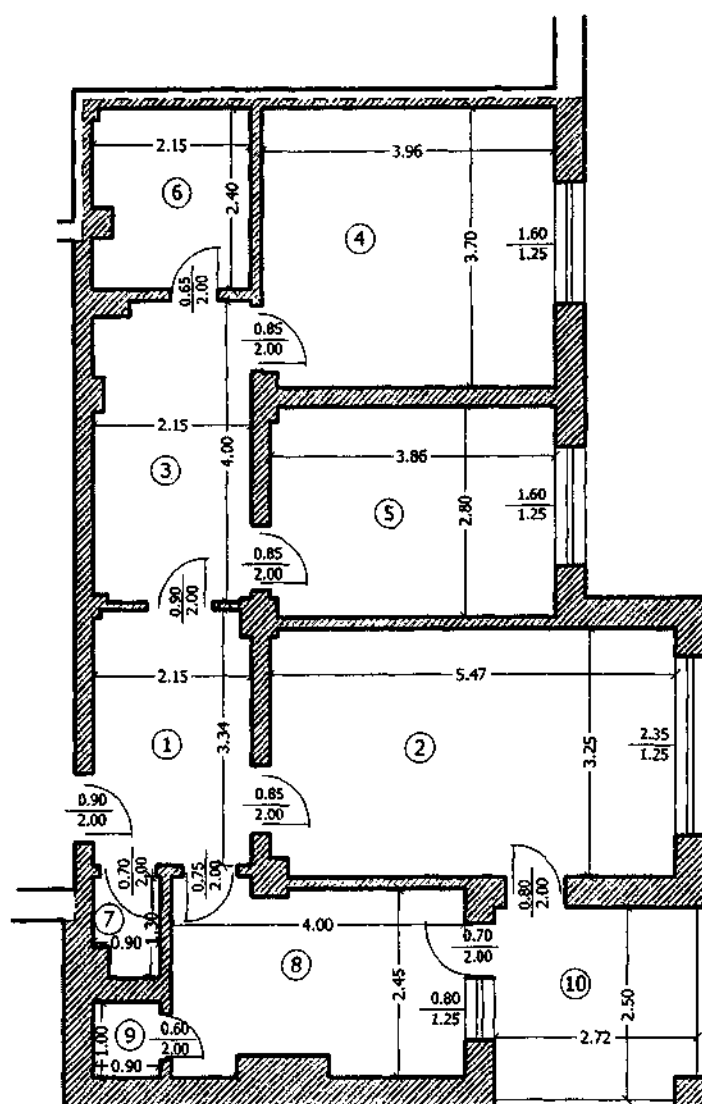
scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
11006	395.00	Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E11, etaj 4, ap.20, Jud. Prahova

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

11006-C1-420

RECAPITULATIE APARTAMENT



Nr. incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	vestibul	7.12
2	sufragerie	17.70
3	hol	8.40
4	dormitor	14.61
5	dormitor	10.76
6	baie	5.03
7	W.C.	1.08
8	bucatarie	9.55
9	camara	0.90
10	balcon	6.71
Suprafata utila		75.15
Suprafata utila + balcon		81.86
Executant		Data

Doina Stoicescu 05.2008

Receptionat Data

12659/
26. IUN. 2008

Cotă indiviza din supr. folosinta comuna =4.71%
Stere = 18.63mp (teren in folosinta)

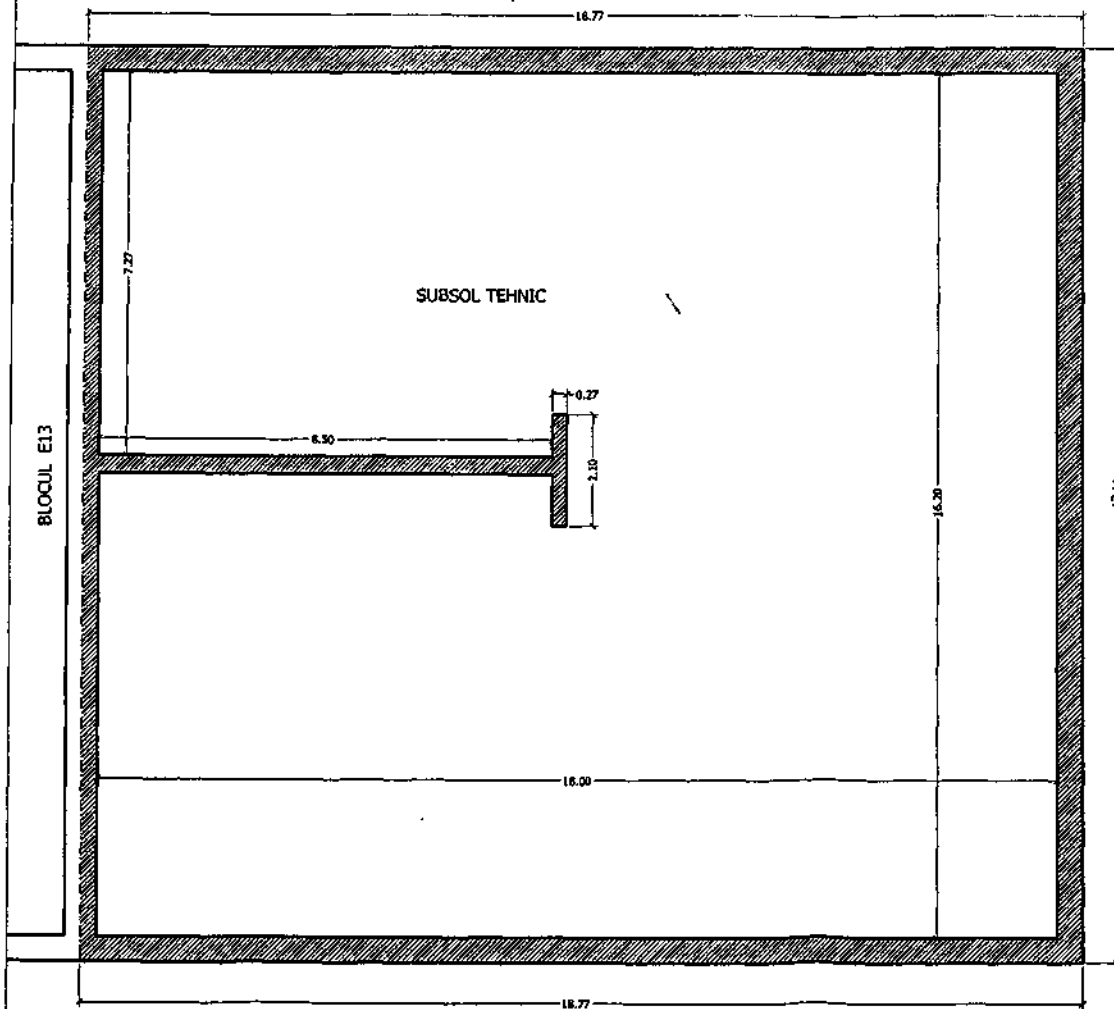


RELEVU SUBSOL TEHNIC, SPATIU COMUN PARTER, ETAJE 1, 2, 3 si 4

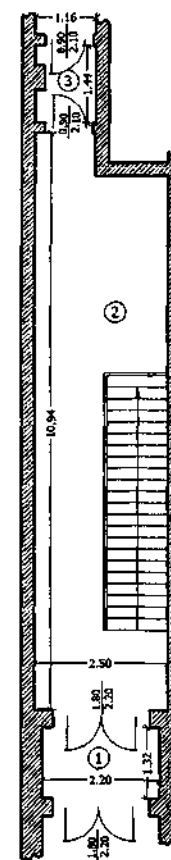
scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
1006	395.00	Mun. Campina, str.Erupției, nr.11, bl.E11, etaj 4, ap.20, Jud. Prahova	
Carte Funciara colectivă nr.		U.A.T.	
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	

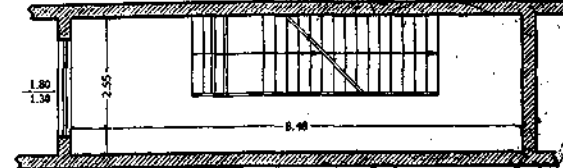
RELEVÉ SUBSOL TECHNIC
Sutla=288.00mp



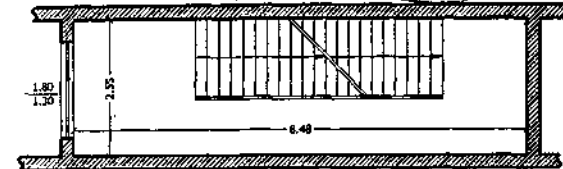
RELEVÉU PARTER
Suprafata utila=30.72mp



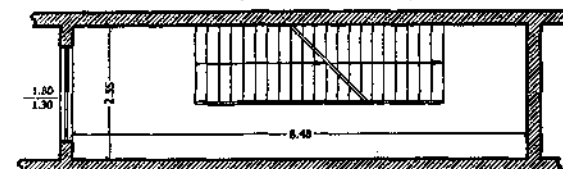
RELEVÉU ETAJ 1
Suprafata utila=21.62 mp



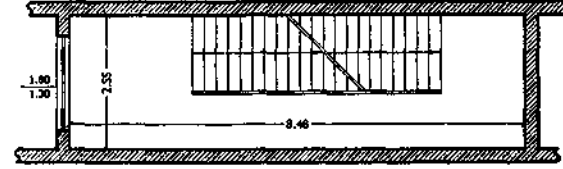
RELEVÉU ET AJ 2
Suprafata utila=21.82 mp



RELEVÉU ETAJ 3
Suprafata utila=21.62 mp



RELEVÉU 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 scaril	26.25
3	hol	1.57
suprafata utila		30.72
Data		
27.05.2008		
Data		

Etaj 4 Ap.20: Cotă indiviză din supr. folosința comună = 4.71%
Stere = 18.63mp (teren în folosință)

ANEXA NR.3

la H.C.L. nr. 9
din 20 Ianuarie 2016

Președintele sedinței

Conștient

di. Adina Adrian

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,

0722.318.907

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. E13, ET. 3, AP. 15,
JUDETUL PRAHOVA

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

COLECTIV DE ELABORARE

Evaluator autorizat,
ing. dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA



DATA EVALUARII : IANUARIE 2017

REZUMATUL SI CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara APARTAMENTUL nr. 15 din blocul E13, in suprafata utila de 59,96 mp., situat in Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 3, ap. 15, judetul Prahova - nr. cad. 11007-C1-U15.

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 Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Tipul valorii: valoare de inlocuire

Data evaluarii Ianuarie 2017

VALOAREA DE VANZARE : 105.044,00 lei $\approx$ 23.343 euro

VALOAREA AVANS : 15.757,00 lei $\approx$ 3.502 euro

VALOARE RATE LUNARE (25 ani) : 459,05 lei $\approx$ 102 euro

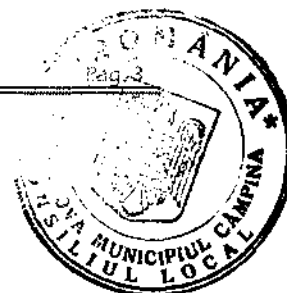
- Aceasta valoare a fost stabilita in concordanta cu prevederile Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii 152/1998, aprobate prin hotararea guvernului nr. 962/2001.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele exprimate in prezentul raport.
- Valoarea nu 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, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- In situatia in 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 in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investitiei, calculata in 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. 15 în suprafața utilă de 59,96 mp., imobil situat în Municipiul Campina, str. Eruptiei, nr. 11, bl.E13, et. 3, ap. 15, județul Prahova, număr cadastral 11007-C1-U15.

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. Tisceanu Horia Laurentiu.

1.3. Proprietarul bunului de evaluat.

Proprietarul imobilului supus evaluării este Municipiul Campina - Domeniu Privat.

1.4. Definirea valorii și data estimării valorii

Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în pretul final de vânzare al acesteia.

Data raportului de evaluare este ianuarie 2017.

1.5. Responsabilitatea față de terți

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



1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la aceasta nu poate fi publicat sau 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;
- Situatia 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 nivelul lunii Ianuarie 2017, deoarece legislatia in domeniu se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;



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

CAP. II. DESCRIEREA PROPRIETATII

2.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din apartamentul nr. 15 in suprafata utila de 59,96 mp., impreuna cu cota indiviza din suprafata de folosinta comuna 3,81%, teren in folosinta 15,62 mp.

Numar cadastral al apartamentului 11007-C1-U15.

2.2. Descrierea constructiei de baza :

- Amplasament : Bloc de locuinte S+P+4E - etaj 1
- Anul PIF: Decembrie 2001
- Suprafata utila : 59,96 mp.
- Configuratia interioara a apartamentului conform releveului este urmatoarea :

Vestibul	7,79
Sufragerie	16,10
Hol	7,28
Dormitor	14,93
Baie	4,03
Bucatarie	9,34
Camara	0,49
Suprafata utila	59,96
Balcon	3,36
Suprafata utila + balcon	63,32
Suprafata construita cf. HCL nr. 159	92,01

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 826 de locuinte cu un total de 60.288 mp suprafata construita desfasurata, si este de 1.664,92 lei/mp inclusiv T.V.A.

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

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

ART. 2

Valoarea de 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 :

$$92,01 \text{ mp.} \times 1.757,88 \text{ lei/mp} = 161.743,00 \text{ lei}$$

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

$$161.743,00 \text{ lei} : 600 \text{ luni} = 269,57 \text{ lei/luna}$$

• 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 = 181 luni

$$269,57 \text{ lei/luna} \times 181 \text{ luni} = 48.792,00 \text{ lei}$$

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

$$\text{Vap} : 161.743,00 \text{ lei} - 48.792,00 \text{ lei} = 112.951,00 \text{ lei}$$

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 :

$$112.951,00 \text{ lei} \times 0,93 = 105.044,00 \text{ lei}$$

Valoarea de vanzare a locuintei este de 105.044,00 lei

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

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

Art. 3, din OG 13/2011

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

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

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

Valoare avans :

$$105.044,00 \text{ lei} \times 15\% = 15.757,00 \text{ lei}$$

Valoare ramasa de achitat :

$$105.044,00 \text{ lei} - 15.757,00 \text{ lei} = 89.287,00 \text{ lei}$$

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 : 89.287,00 lei

Numar rate : 300 luni (25 ani)

$$R = \frac{89.287 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12) - 300} = 459,052 \text{ lei}$$

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

$$d_1 = \frac{(89.287 \times 3,75\% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)]}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{(300)} - 1]} / 12 = 279,02 \text{ lei}$$

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

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

$r_1 = R - d_1 = 459,05 \text{ lei} - 279,02 \text{ lei} = 180,03 \text{ lei}$

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

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

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

RA1 = 89.287,00 lei - 180,03 lei = 89.106,97 lei

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

- Centralizatorul ratelor - parte integranta a raportului de evaluare.

Evaluator autorizat,
ing.dipl. Dragos POPA



Expert evaluator,
ing. Marian POPA





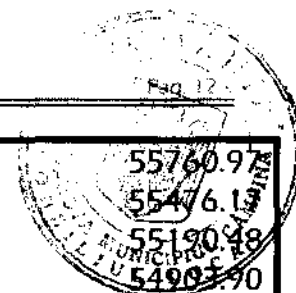
Nr. crt. (luna)				
	459,052	279.02	180.03	89106.97
		278.46	180.59	88926.38
		277.89	181.16	88745.22
		277.33	181.72	88563.50
		276.76	182.29	88381.20
		276.19	182.86	88198.34
		275.62	183.43	88014.91
		275.05	184.01	87830.90
		274.47	184.58	87646.32
		273.89	185.16	87461.17
		273.32	185.74	87275.43
		272.74	186.32	87089.11
		272.15	186.90	86902.21
		271.57	187.48	86714.73
		270.98	188.07	86526.66
		270.40	188.66	86338.01
		269.81	189.25	86148.76
		269.21	189.84	85958.92
		268.62	190.43	85768.49
		268.03	191.03	85577.47
		267.43	191.62	85385.84
		266.83	192.22	85193.62
		266.23	192.82	85000.80
		265.63	193.42	84807.38
		265.02	194.03	84613.35
		264.42	194.64	84418.71
		263.81	195.24	84223.47
		263.20	195.85	84027.61
		262.59	196.47	83831.15
		261.97	197.08	83634.07
		261.36	197.70	83436.37
		260.74	198.31	83238.06
		260.12	198.93	83039.12
		259.50	199.56	82839.57
		258.87	200.18	82639.39
		258.25	200.80	82438.59
		257.62	201.43	82237.15
		256.99	202.06	82035.09
		256.36	202.69	81832.40
		255.73	203.33	81629.07
		255.09	203.96	81425.11
		254.45	204.60	81220.51
		253.81	205.24	81015.28
		253.17	205.88	80809.40
		252.53	206.52	80602.87
		251.88	207.17	80395.70



251.24	207.82	79350.11
250.59	208.47	79139.03
249.94	209.12	78927.29
249.28	209.77	78714.88
248.63	210.43	78501.81
247.97	211.08	78288.08
247.31	211.74	78073.68
246.65	212.40	77858.60
245.98	213.07	77642.86
245.32	213.73	77426.44
244.65	214.40	77209.35
243.98	215.07	76991.57
243.31	215.74	76773.12
242.63	216.42	76553.98
241.96	217.09	76334.16
241.28	217.77	76113.65
240.60	218.45	75892.46
239.92	219.14	75670.57
239.23	219.82	75447.99
238.54	220.51	75224.71
237.86	221.20	75000.73
237.16	221.89	74776.06
236.47	222.58	74550.68
235.77	223.28	74324.60
235.08	223.98	74097.81
234.38	224.68	73870.32
233.68	225.38	73642.11
232.97	226.08	73413.19
232.26	226.79	73183.55
231.56	227.50	72953.20
230.84	228.21	72722.12
230.13	228.92	72490.33
229.42	229.64	72257.81
228.70	230.35	72024.56
227.98	231.07	71790.59
227.26	231.80	71555.88
226.53	232.52	71320.44
225.81	233.25	71084.26
225.08	233.98	70847.35
224.35	234.71	70609.70
223.61	235.44	70371.30
222.88	236.18	70132.16
222.14	236.91	69892.27
221.40	237.65	69651.63
220.66	238.40	69410.24
219.91	239.14	69168.09
219.16	239.89	
218.41	240.64	
217.66	241.39	
216.91	242.15	



216.15	242.90	68925.11
215.39	243.66	68581.83
214.63	244.42	68437.11
213.87	245.19	68173.82
213.10	245.95	67945.97
212.33	246.72	67699.25
211.56	247.49	67451.75
210.79	248.27	67203.49
210.01	249.04	66954.45
209.23	249.82	66704.63
208.45	250.60	66454.03
207.67	251.38	66202.64
206.88	252.17	65950.47
206.10	252.96	65697.52
205.30	253.75	65443.77
204.51	254.54	65189.23
203.72	255.34	64933.89
202.92	256.13	64677.76
202.12	256.93	64420.82
201.32	257.74	64163.09
200.51	258.54	63904.54
199.70	259.35	63645.19
198.89	260.16	63385.03
198.08	260.97	63124.06
197.26	261.79	62862.27
196.44	262.61	62599.66
195.62	263.43	62336.23
194.80	264.25	62071.98
193.97	265.08	61806.90
193.15	265.91	61541.00
192.32	266.74	61274.26
191.48	267.57	61006.69
190.65	268.41	60738.29
189.81	269.25	60469.04
188.97	270.09	60198.95
188.12	270.93	59928.02
187.28	271.78	59656.25
186.43	272.63	59383.62
185.57	273.48	59110.14
184.72	274.33	58835.81
183.86	275.19	58560.62
183.00	276.05	58284.57
182.14	276.91	58007.65
181.27	277.78	57729.88
180.41	278.65	57451.23
179.54	279.52	57171.71
178.66	280.39	56891.32
177.79	281.27	56610.05
176.91	282.15	56327.91
176.02	283.03	56044.88



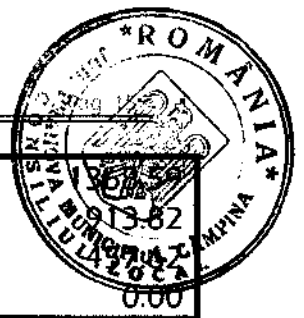
	175.14	283.91	55760.97
	174.25	284.80	55476.13
	173.36	285.69	55190.48
	172.47	286.58	54905.90
	171.57	287.48	54616.42
	170.68	288.38	54328.04
	169.78	289.28	54038.77
	168.87	290.18	53748.59
	167.96	291.09	53457.50
	167.05	292.00	53165.50
	166.14	292.91	52872.59
	165.23	293.83	52578.76
	164.31	294.74	52284.02
	163.39	295.66	51988.36
	162.46	296.59	51691.77
	161.54	297.52	51394.25
	160.61	298.45	51095.81
	159.67	299.38	50796.43
	158.74	300.31	50496.11
	157.80	301.25	50194.86
	156.86	302.19	49892.67
	155.91	303.14	49589.53
	154.97	304.09	49285.45
	154.02	305.04	48980.41
	153.06	305.99	48674.42
	152.11	306.94	48367.48
	151.15	307.90	48059.57
	150.19	308.87	47750.71
	149.22	309.83	47440.88
	148.25	310.80	47130.08
	147.28	311.77	46818.31
	146.31	312.75	46505.56
	145.33	313.72	46191.84
	144.35	314.70	45877.14
	143.37	315.69	45561.45
	142.38	316.67	45244.78
	141.39	317.66	44927.11
	140.40	318.66	44608.46
	139.40	319.65	44288.81
	138.40	320.65	43968.16
	137.40	321.65	43646.51
	136.40	322.66	43323.85
	135.39	323.67	43000.18
	134.38	324.68	42675.51
	133.36	325.69	42349.82
	132.34	326.71	42023.11
	131.32	327.73	41695.38
	130.30	328.75	41366.62
	129.27	329.78	41036.84
	128.24	330.81	40706.03



127.21	331.85	40374.19
126.17	332.88	40041.30
125.13	333.92	39707.38
124.09	334.97	39772.41
123.04	336.01	39036.40
121.99	337.06	38699.33
120.94	338.12	38361.22
119.88	339.17	38022.04
118.82	340.23	37681.81
117.76	341.30	37340.51
116.69	342.36	36998.15
115.62	343.43	36654.72
114.55	344.51	36310.21
113.47	345.58	35964.63
112.39	346.66	35617.96
111.31	347.75	35270.22
110.22	348.83	34921.38
109.13	349.92	34571.46
108.04	351.02	34220.45
106.94	352.11	33868.33
105.84	353.21	33515.12
104.73	354.32	33160.80
103.63	355.42	32805.38
102.52	356.54	32448.84
101.40	357.65	32091.19
100.28	358.77	31732.42
99.16	359.89	31372.53
98.04	361.01	31011.52
96.91	362.14	30649.38
95.78	363.27	30286.11
94.64	364.41	29921.70
93.51	365.55	29556.15
92.36	366.69	29189.46
91.22	367.84	28821.63
90.07	368.98	28452.64
88.91	370.14	28082.50
87.76	371.29	27711.21
86.60	372.45	27338.76
85.43	373.62	26965.14
84.27	374.79	26590.35
83.09	375.96	26214.39
81.92	377.13	25837.26
80.74	378.31	25458.95
79.56	379.49	25079.46
78.37	380.68	24698.78
77.18	381.87	24316.91
75.99	383.06	23933.85
74.79	384.26	23549.59
73.59	385.46	23164.13
72.39	386.66	22777.46



71.18	387.87	22389.59
69.97	389.08	22000.51
68.75	390.30	51840.21
67.53	391.52	21218.88
66.31	392.74	20825.94
65.08	393.97	20431.97
63.85	395.20	20036.77
62.61	396.44	19640.33
61.38	397.68	19242.65
60.13	398.92	18843.73
58.89	400.17	18443.57
57.64	401.42	18042.15
56.38	402.67	17639.48
55.12	403.93	17235.55
53.86	405.19	16830.36
52.59	406.46	16423.90
51.32	407.73	16016.18
50.05	409.00	15607.17
48.77	410.28	15196.90
47.49	411.56	14785.33
46.20	412.85	14372.48
44.91	414.14	13958.35
43.62	415.43	13542.91
42.32	416.73	13126.18
41.02	418.03	12708.15
39.71	419.34	12288.81
38.40	420.65	11868.16
37.09	421.96	11446.20
35.77	423.28	11022.91
34.45	424.61	10598.31
33.12	425.93	10172.38
31.79	427.26	9745.11
30.45	428.60	9316.51
29.11	429.94	8886.57
27.77	431.28	8455.29
26.42	432.63	8022.66
25.07	433.98	7588.68
23.71	435.34	7153.34
22.35	436.70	6716.65
20.99	438.06	6278.58
19.62	439.43	5839.15
18.25	440.80	5398.35
16.87	442.18	4956.16
15.49	443.56	4512.60
14.10	444.95	4067.65
12.71	446.34	3621.31
11.32	447.74	3173.57
9.92	449.13	2724.44
8.51	450.54	2273.90
7.11	451.95	1821.95



	5.69	453.36	
	4.28	454.78	
	2.86	456.20	
	1.43	457.62	0.00

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

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului

Suprafata
(mp)

Adresa imobilului

11007

410.00

Mun. Campina, str.Eruptiei, nr.11, bl.E13, etaj 3, ap.15, Jud. Prahova

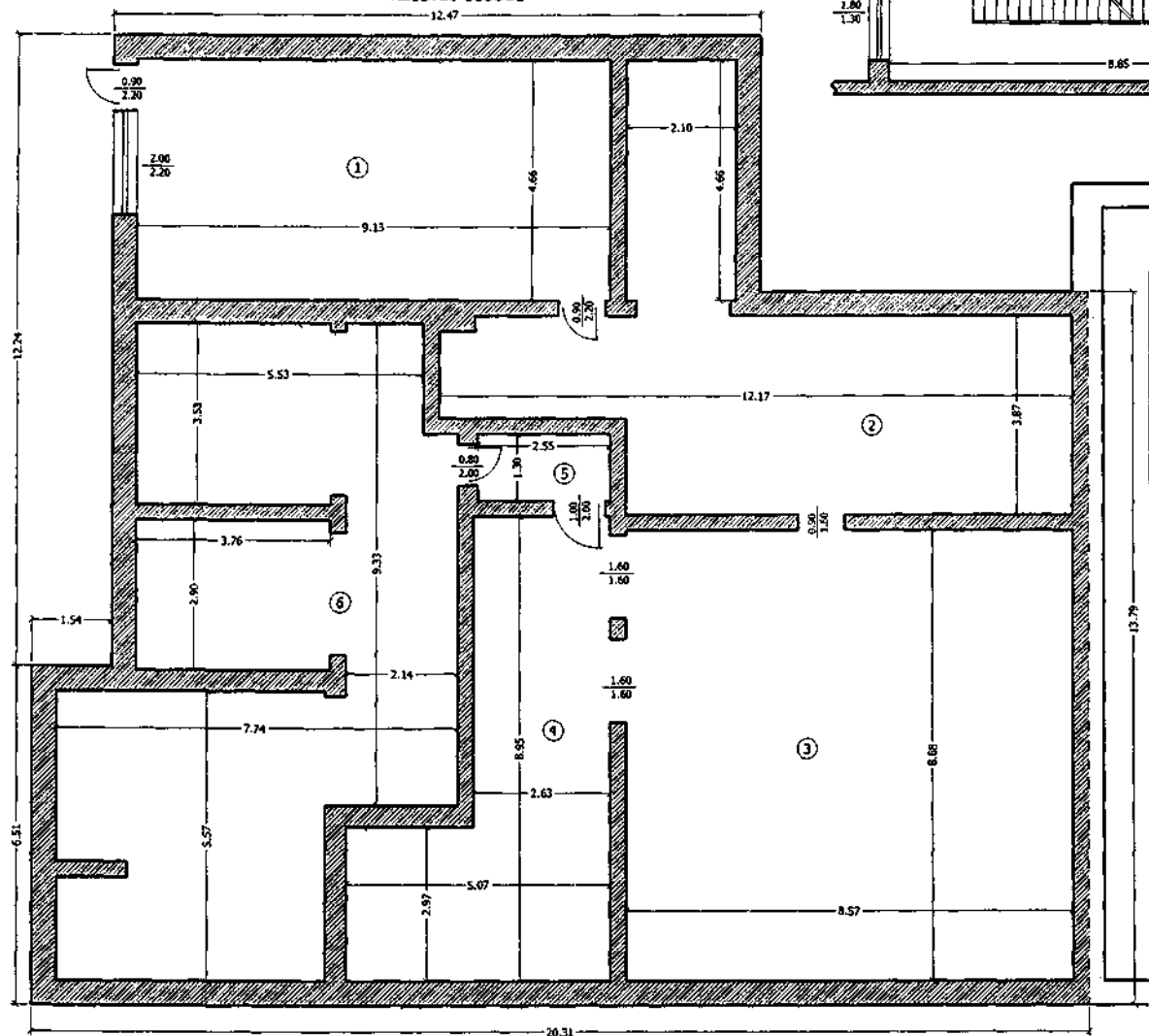
Carte Funciara colectiva nr.

U.A.T.

Cod unitate individuala (U)

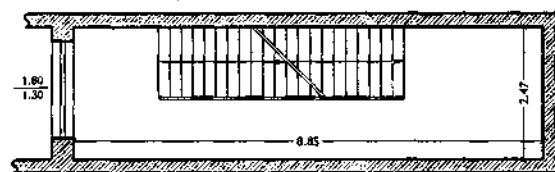
CF individuala

RELEVU SUBSOL



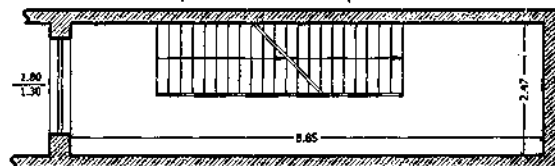
RELEVU ETAJ 1

Suprafata utila=21.86 mp



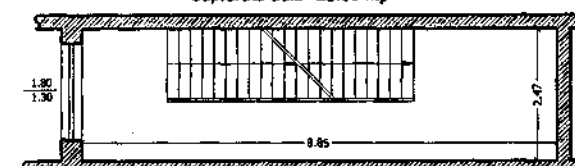
RELEVU ETAJ 2

Suprafata utila=21.86 mp

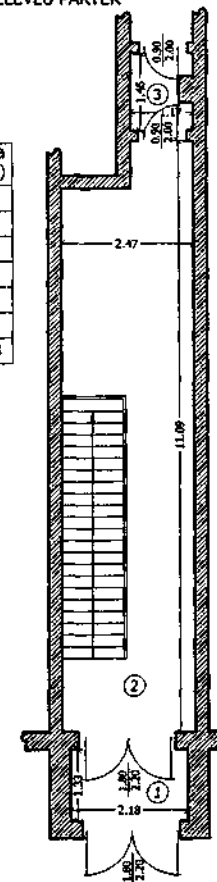


RELEVU ETAJ 3

Suprafata utila=21.86 mp



RELEVU 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	adapost antiaeromic	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

Etaj 3 Ap.15: Cotă indiviza din supr. folosinta comuna =3.81%
Stere = 15.62 mp (teren in folosinta)

scara 1:100

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

11004-cl-015

[illegible]

Executant	Data
Doina Stoicescu	29.05.2008

Doina Stoicescu

29.05.2008

Receptionat

Data

Office of the Public Defender, Praha

401 Canada

Mr. SUBINGUE OF

12674/

27 JUN 2008

Steren = 15.62mp (teren in folosinta)



EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Clinciu Monica – Iozefina și Pițigoi Ioan-Adrian, consilieri locali ai Municipiului Câmpina, membri ai Comisiei de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului și Ioniță Daniel – consilier local al Municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, ș.a.m.d., în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintăm la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării a 2(două) apartamente construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.11, bl.E11 și bl.E13.**

Promovarea proiectului de hotărâre este necesară ca urmare a adoptării de către Consiliul local al Municipiului Câmpina a H.C.L. nr.34/25 februarie 2016 privind aprobarea Procedurii de vânzare a locuințelor cu chirie, pentru tineri, construite prin A.N.L., din Municipiul Câmpina, act normativ în baza căruia au fost înregistrate încă un număr de 2 (două) solicitări de cumpărare și întocmite un număr corespunzător de Rapoarte de evaluare.

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

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

Cadrul legal aplicabil:

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

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

- prevederile art.19³, alin.(6) din H.G.R. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998;

- prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b" și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

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