



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
COMUNA PERIȘ

Cod de identificare fiscala 4611554
Str.Principală,nr.211,sat Periș,comuna Periș,județul Ilfov
Cod poștal 077150,tel.021/2670210,fax.021/2670245

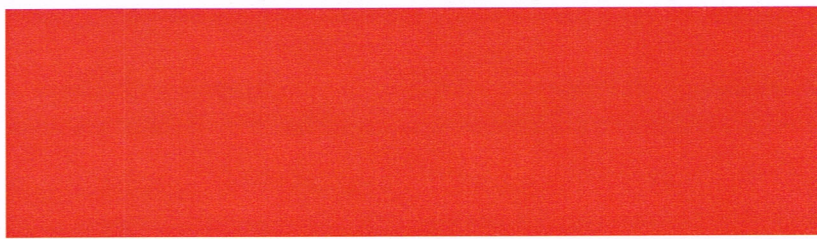
Nr. 190 din 10.01.2014

PROCES VERBAL

Subsemnatii Manole Laura Brindusa-secretar si Stancu Cristina-referent,am procedat astazi,ziua.....luna.....anul.....la afisarea la sediul Primariei comunei/Peris,a. RAPORTUL DE REEVALUARE PENTRU ASOCIATIA FIZ NR.FPI-1919-24/213/24.12.2013 inaintata,de EVALUATOR APPRAISAL VALUATION SRL si inregistrata la Registratura generala a Primariei comunei Peris sub nr. 190 din 10.01.2014...

SECRETAR ,

REFERENT,



Raport de Evaluare E.P.I.

Destinatar: Primaria Peris prin Primar

Numar raport: EPI-1919-241213

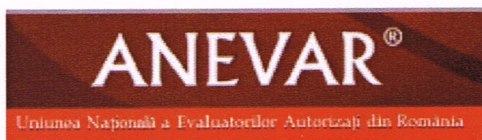
Appraisal & Valuation SRL, este membrul exclusiv al NAI Global in Romania care opereaza sub numele de **NAI Romania**. Cu toate ca NAI Romania ofera servicii imobiliare complete, activitatea principala consta in evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare si societati comerciale). Incepand cu 2012, NAI Romania ofera si servicii de certificare a cladirilor verzi: LEED, BREEAM si DGNB.

Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 avand numarul de certificat 0110.

NAI Global este una dintre cele mai mari retele de companii imobiliare independente orientate pe segmentul comercial si unul dintre cei mai mari furnizori la nivel mondial.

Nume: Appraisal & Valuation SRL
Cod Unic de Identificare: RO 26760786
Nr. Registrul Comertului: J40/3736/2010
Sediul: Sos. Pipera, nr. 4, et. 8, sector 1, Bucuresti.
Telefon: +40 31 1011 890
office@nairomania.ro
www.nairomania.ro

Member of



Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org

24 Decembrie 2013

Catre Primaria Peris prin Primar

RE: sat Bratuiesti, comuna Peris, jud. Ilfov

Ne bucuram asupra faptului ca sunteti client NAI Romania si va multumim pe aceasta cale pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru activul de mai sus.

Avand in vedere solicitarea de evaluare cu privire la evaluarea proprietatii mentionate mai sus, am actionat ca si evaluator extern efectuand raportul de evaluare pe care il anexam prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezinta oglinda profesionalismului evaluatorului si elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei si investigatiilor efectuate si in care este stabilita si argumentata valoarea de piata.

Analizand datele expuse in raportul de evaluare, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate este urmatoarea:

60.000 E (saizecimii Euro)

Valoarea de piata a fost stabilita de catre un Evaluator, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, avand la baza Standardele Internationale de Evaluare, editia 2011. In completarea misiunii de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client cat si date furnizate din piata de sector si baza de date proprie.

Totodata, confirmam ca NAI Romania nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia si, de aceea, este capabilă să ofere consultanta, independent.

Va rugam sa luati la cunostinta ca datorita contextului economic international care genereaza lipsa de lichiditate si limiteaza accesul la finantare, dar si datorita lipsei de transparenta a informatiilor, contextul actual al pietei imobiliare nu reflecta conditiile unei pieti normale si de aceea riscul de garantie poate sa fie crescut.

Cu stima,

Andrei Botis
Director General

NAI Romania

NAI Romania
S.C. APPRAISAL & VALUATION S.R.L.
RO 26760786 ; J40 / 3 / 36 / 2010
Ed. Nicolae G. Caramfil 71-73, Et. 5,
Sector 1 - București

Cuprins

Rezumatul Evaluarii	4
I. DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	5
II. PREMISELE EVALUARII.....	6
III. PREZENTAREA DATELOR	9
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)	14
VI. EVALUAREA.....	15
Anexa 1 - Documente de proprietate.....	20
Anexa 2 - Planse, schite, alte documente	26
Anexa 3 - Harta localizare.....	26
Anexa 4 – Fotografii	27
Anexa 5 – Comparabile utilizate	29
Anexa 6 – Abordarea prin piata.....	32
Anexa 7 – Abordarea prin cost.....	35

Rezumatul Evaluarii

Tip imobil: Teren si constructie rezidentiala
 Destinatar: Primaria Peris prin Primar
 Client: Primaria Peris prin Primar
 Proprietar imobil: Asociatia 707
 Adresa: sat Bratuiesti, comuna Peris, jud. Ilfov
 Nr. Inregistrare: EPI-1919-241213
 ASOCIATIA 707 are calitatea de debitor in dosarul de executare nr. 187/22.05.2013



Valoarea de piata: 60.000 EUR
267.162 RON

Valoare teren 15.000 EUR
66.791 RON

Valoare constructie 45.000 EUR
200.371 RON



Valori rezultate:

Abordarea prin piata: 60.000 EUR

Abordarea prin cost: 62.000 EUR

Proprietatea evaluata Teren intravilan in suprafata de 812 mp si constructie P+1E in suprafata construita de 206 mp

Membru Titular
 Evaluator E.I, E.P.I.
 Sef Departament
 Sorin Huidu
 Legitimatie: 13179

Membru Titular
 Evaluator E.P.I.
 Cristi Alexandru Staicu
 Legitimatie: 17823

Curs: 1 EUR = 4,4527 RON

Data evaluare: 24.12.2013
 Data inspectie: 11.12.2013



I. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, precizam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, mentionam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analize, opinii si concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, precizam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza raportul.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate respectand codul de etica si în conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011, respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, declaratie de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Membru Titular

Sorin Huidu

Evaluator E.I, E.P.I.

Legitimatie: 13179

**Membru Titular**

Evaluator E.P.I.

Cristi Alexandru Staicu

Legitimatie: 17823

II. PREMISELE EVALUARII

1. Scopul evaluarii Estimarea valorii de piata a proprietatii. Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu art. 147 Cod Procedura Fiscala in vederea valorificarii imobilului – casa si teren aferent din comuna Peris, jud. Ilfov.
2. Destinatarul raportului Acest raport de evaluare este adresat SCPA Murar si Asociatii si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.
3. Evaluator Huidu Sorin - Legitimatie numar 13179, EI, EPI
Sos. Pipera, nr. 4, et. 8, sector 1, Bucuresti
Telefoane: 0735 817 965; 031 101 1890; Fax: 0362 814 617
E-mail: sorin.huidu@nairomania.ro
4. Prezentarea Clientului Primaria Peris prin Primar
5. Data inspectiei Inspectia proprietatii s-a efectuat partial de catre Florin Maravela, la data de 11.12.2013. Nu am avut acces in interiorul casei. Am considerat finisajele ca fiind slabe.
6. Data evaluarii 24.12.2013
7. Definitia valorii de piata In conformitate cu Standardul International de Evaluare IVS "Valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".
8. Baza de Evaluare Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.
Standarde de evaluare:
IVS – Cadrul general
IVS 101 Sfera misiunii de evaluare
IVS 102 Implementare
IVS 103 Raportarea evaluării
IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
9. Clauze de confidentialitate Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. Appraisal & Valuation S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Conditii si ipoteze limitative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la terte părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu imi asum nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu imi este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniez ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei mele.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.
- Nu am avut acces in interiorul casei. Am considerat finisajele ca fiind slabe.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul

1.1 Descrierea si adresa Proprietate imobiliara compusa din 812 mp si constructie P+1E in suprafata construita de 206 mp. Adresa proprietatii este sat Bratuiesti, comuna Peris, jud. Ilfov.

1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea este detinuta de Asociatia 707 in baza:
- Contract de donatie autentificat cu nr. 1076 din 27.11.2006;
- Incheiere nr. 145752 din 13.09.2013;
- Extras de carte funciara nr. 53046 in baza cererii nr. 145752 din 13.09.2013.

1.3 Date Privind Documentatia Cadastrala Conform extrasului de carte funciara anexat, proprietatea are numarul cadastral 1587 si este intabulata in cartea funciara nr. 53046 a localitatii Peris, jud. Ilfov.

1.4 Sarcini Conform extrasului de carte funciara nr. 53046 eliberat de BCPI Buftea, proprietatea este grevata de sarcini in favoarea Primariei Comunei Peris. In evaluare am considerat proprietatea libera de sarcini.

1.5 Utilizarea actuala La data inspectiei proprietatea nu era locuita.

2. Analiza locatiei

Informatii generale Proprietatea analizata se afla in localitatea Peris, judetul Ilfov.

Zona Accesul rutier este asigurat prin Drumul National 1 spre Bucuresti si Ploiesti, prin Drumul Judetean 101 A, Drumul Judetean 101 B spre sos Buftea -Ploiesti
Comuna Peris este compusa din 5 sate: Peris, Bratulesti, Cocioc, Balteni si Burias si ocupa o suprafata de 7797 ha.
Extravilan: 6762 ha
Intravilan :1.035 ha
Terenul agricol reprezinta 61% din totalul suprafetei teritoriului administrativ si are urmatoarele categorii de folosinta :
teren arabil : 4359 ha
vii si pepiniere viticole : 87 ha
pomi si pepiniere : 17 ha

pasuni : 315 ha

Fiind localizată în Câmpia Română, relieful este majoritar de câmpie. Pădurile comunei fac parte din renumiții Codrii Vlăsiei. Din punct de vedere hidrografic, comuna este situată între râul Ialomița și lacul Snagov datorită diferenței mici de nivel pe care curg râurile, s-au format un număr mare de lacuri, majoritatea naturale.

2.2 Informatii specifice

Amplasarea

Accesul la proprietate se realizeaza astfel: din DJ101B in directia Niculesti se vireaza la dreapta pe drumul comunal 179 spre Balteni iar proprietatea este situata pe partea stanga a strazii la aproximativ 100 m de intersectie.

Transportul public

Proprietatea este slab conectata la mijloacele de transport in comun: linii de maxi taxi.

Puncte de interes

Locatia beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes:

- Primaria Comunei Peris;
- Padurea Scrovistea;
- Lacul Tancabesti;
- Biserica Cocioc.

3. Constructia

3.1 Casa

Constructia a fost inceputa in anul 1999 si finalizata in 2005 si are un regim de inaltime P+1E. Are o singura intrare. Curtea nu este amenajata. Langa casa exista un garaj.

3.2 Structura

Casa este realizata din fundatii, cadre si plansee din beton armat, cu compartimentare din BCA. Acoperisul este de tip sarpanta cu invelitoare din tigla metalica. Etajul este realizat din lemn.

3.3 Finisaje

Finisajele exterioare sunt medii si constau in tencuieli simple si zugraveli decorative. Constructia nu este termoizolata. Nu am avut acces in interiorul casei.

3.4 Tamplarie

Tamplaria exterioara este realizata din profile PVC cu geam termoizolant. Usa de la intrare este metalica.

3.5 Utilitati

Proprietatea dispune de (electricitate, apa – put forat, canalizare – fosa septica). La data inspectiei imobilul nu era racordat la electricitate.

3.6 Instalatii

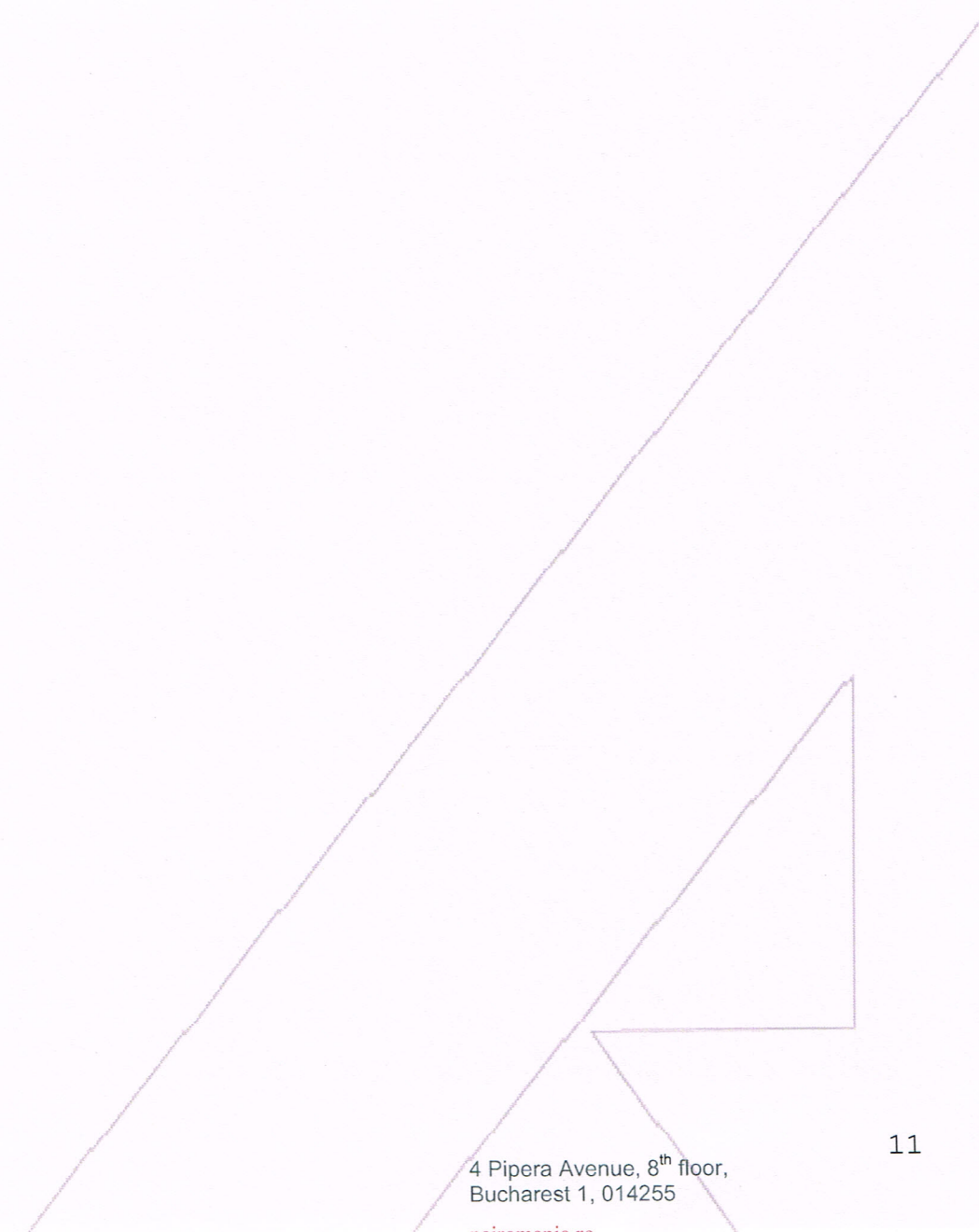
Casa nu dispune de instalatie de incalzire dar are instalate aparate de aer conditionat.

3.7 Suprafete

Urmatoarele suprafete au fost determinate utilizand documentatia pusa la dispozitie – Contract de donatie:

Suprafata construita: 206 mp

Suprafata teren: 812 mp



IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Aspecte generale

Capacitatea de finantare bancara locala redusa, coroborata cu reducerea fluxului de capital strain si indisponibilizarea capitalului in dezvoltari imobiliare falimentare sunt principalele probleme care au afectat piata imobiliara. Aceste probleme au existat si in anii anteriori, inasa efectele acestora au devenit din ce in ce mai acute.

Desi volatilitatea pietei este mult mai scazuta, raman in continuare o serie de incertitudini care determina o atitudine ezitanta a jucatorilor pietei. Exigentele acestora, in special cele provenite din partea sustinatorilor cererii, au determinat o crestere calitativa a pietei imobiliare si un echilibru mai bun intre calitate si pret.

Privite in ansamblu, sectorul comercial a inregistrat o evolutie pozitiva, fiind sustinut de jucatorii straini, in timp ce sectorul rezidential, exclusiv dependent de cererea interna, nu a cunoscut o imbunatatire evidenta. Totusi, perspectivele pietei imobiliare s-au imbunatatit, dovada fiind activitatile de prospectie a pietei si consolidarea portofoliilor de proprietati a unor dezvoltatori si investitori straini.

Piata spatiilor rezidentiale

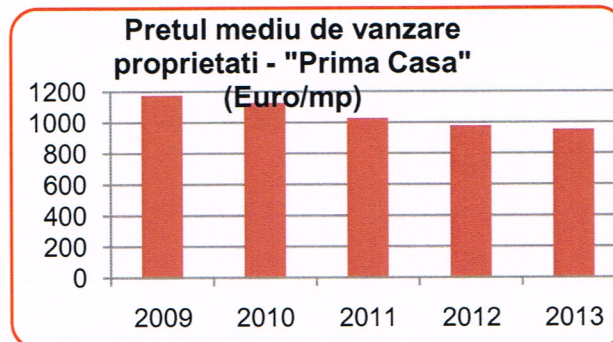
Activitatea de dezvoltare din prima parte a anului 2013 se concentreaza aproape in exclusivitate pe segmentul apartamentelor situate in cadrul complexelor rezidentiale de mici dimensiuni. Caracteristicile proprietatilor sunt adaptate cerintelor de pret ale cererii, astfel ca preturile de vanzare ale acestora sa nu depaseasca plafonul de finantare (67.000 Euro) instituit prin programul "Prima Casa".

Piata rezidentiala a ramas dependenta de finantarea bancara, astfel ca pretul de achizitie e cel mai important factor de decizie in conditiile unui declin al cererii. Noile dezvoltari rezidentiale sunt localizate cu precadere in zonele periferice, in apropierea retelelor de transport in comun, inasa in zone care nu beneficiaza de servicii sociale (educatie, sanatate etc). Cele mai multe proiecte care se adreseaza cumparatorilor prin "Prima Casa" au fost demarate in zona sudica si vestica a Bucurestiului.

Adaptarea ofertei la cerintele cererii este relevata de cresterea ponderii apartamentelor construite dupa 2008 (34%) in totalul proprietatilor finantate prin programul "Prima Casa". Noile locuinte propuse de dezvoltatori au suprafete utile de 50-55 mp pentru 2 camere, respectiv, 65-70 mp pentru apartamentele de 3 camere. Chiar si in aceste conditii, ponderea apartamentelor vechi ramane semnificativa.

Aceasta situatie se poate modifica la orizontul anului 2014 daca programul de stimulare a cererii se va adresa in exclusivitate achizitiei de locuinte noi. Daca pe segmentul apartamentelor noi se vor mentine preturile constante, pe piata apartamentelor vechi se vor inregistra scaderi ale preturilor. In plus trebuie luata in calcul presiunea asupra preturilor determinata de portofoliile de apartamente (in special vechi) pe care bancile sunt nevoite sa le vanda, la preturi atractive pentru a obtine un ritm al vanzarilor satisfactor.

Pe parcursul primului semestru din 2013, preturile de vanzare pentru apartamentele noi adresate cumparatorilor "Prima Casa" au ramas stabile, in general fluctuand intre 775-875 Euro/mp pentru proprietatile din zonele periferice, in timp ce preturile pentru apartamentele noi situate in zonele secundare se situeaza intre 900-1.050 Euro/mp.



Scaderea preturilor medii de achizitie publicate de Fondul National de Garantare a Creditelor pentru Intreprinderile Mici si Mijlocii este generata in special de ajustarile segmentului apartamentelor vechi, care au o pondere de peste 60% in totalul achizitiilor.

Pe celelalte segmente rezidentiale se inregistreaza o activitate de dezvoltare redusa, disponibilitate mare a apartamentelor in ansamblurile rezidentiale construite in anii de crestere a pietei si ritm al vanzarilor nesatisfacator, care contrasteaza puternic cu asteptarile dezvoltatorilor si ale bancilor finantatoare.

Din pacate, perspectivele acestui segment in sem.2 2013 si sem.1 2014 din punctul de vedere al cererii nu sunt optimiste avand in vedere declinul acesteia, dificultatile obtinerii finantarii si incertitudinile economice. In ceea ce priveste oferta, dezvoltarile de mici dimensiuni vor continua sa domine acest segment, fiind promovate preturi care sunt comparative cu cele inregistrate in prezent.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Oferta de proprietati similare | Relativ constanta. |
| 3. Cererea de proprietati similare | In scadere. |
| 4. Echilibrul pietei | Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare. |

5. Plaja de valori oferitate **Terenuri**
spre vanzare pentru Minim: cca. 20 euro/mp
terenuri si case Maxim: cca. 30 euro/mp

Case

Minim: cca. 350 euro/mp
Maxim: cca. 400 euro/mp

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata. Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele internationale de evaluare (IVS) ca fiind *“utilizarea cea mai probabila a unui activ, posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului supus evaluarii”*.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- Permisa legal
- Posibila fizic
- Fezabila financiar
- Maxim productiva

Avand in vedere utilizarea existenta, cat si specificul imobilului din care face parte proprietatea evaluata, opinia mea este ca CMBU este cea actuala si anume cea rezidentiala.

VI. EVALUAREA

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele Internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piata si abordarea prin cost. Nu am considerat relevanta abordarea prin venit in cazul acestei proprietati.

2. Abordarea prin piata

Premisa majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile si ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta abordare, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de terenuri similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare

respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 5).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grilele de piata sunt prezentate in Anexa 6. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila **A** pentru teren si tot comparabila **A** pentru casa (au cele mai mici corectii totale brute).

Pentru teren corectiile luate in considerare au fost urmatoarele:

- Tipul tranzactiei: ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o corectie de 20% pentru toate comparabilele (oferte);
- Drepturi de proprietate: fara corectii;
- Conditii de finantare: fara corectii;
- Conditii de piata: fara corectii;
- Localizare: bonificatie de 5% pentru comparabila A, respectiv de 20% pentru comparabila C (localizare inferioara);
- Drum acces: bonificatie de 10% pentru comparabila C (drum de acces pietruit);
- Destinatia: fara corectii;
- Utilitati: corectie de 10% pentru comparabilele B si C (au utilitati la strada);
- Suprafata: fara corectii;
- Front stradal: fara corectii;
- Relieful/forma terenului: fara corectii;
- Alte elemente: bonificatie de 5% pentru comparabilele B si C (terenul analizat are autorizatie de construire).

Valoare teren: 15.000 EUR

Pentru casa corectiile luate in considerare au fost urmatoarele:

- Suprafete: am considerat suprafetele construit desfasurate ale constructiilor;
- Tipul tranzactiei: ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat un procent negativ de 15% pentru toate comparabilele;
- Drepturi de proprietate: fara corectii;
- Conditii de finantare: fara corectii;
- Conditii de piata: fara corectii;
- Localizare: fara corectii;
- Suprafata teren: s-a calculat diferenta de metri patrati intre comparabile si subiect; diferenta s-a inmultit cu valoarea terenului (21 E/mp).
- Suprafata constructie: s-au corectat toate in functie de suprafetele construit desfasurate. S-a calculat diferenta de metri patrati intre comparabile si subiect. Diferenta s-a inmultit cu valoarea / mp (200 euro). Consideram constructiile mai mici ca fiind mai usor vandabile dar cu valori/mp mai mari;
- Vechime: corectie de 5% pentru comparabilele B si C (constructii mai noi);
- Finisaje: corectie de 5000 euro pentru comparabilele A si B (au finisaje medii, in timp ce imobilul analizat are finisaje slabe);

- Sistem incalzire: corectie de 2000 euro pentru toate comparabilele (au sistem de incalzire);
- Anexe: bonificatie de 10000 euro pentru comparabila C (nu are anexe).

Valoare casa si teren: 60.000 EUR

3. Abordarea prin cost

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) si constructiile sa fie evaluate separate la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului: Se utilizeaza o metoda globala care aplica informatiile de piata urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizei ofertelor-tranzactiilor cu terenuri libere in zona (vezi oferte cuprinse in Anexa 5), si anume 18 euro/mp. In consecinta, valoarea de piata terenului este de cca 15.000 euro (Anexa 6).

Pentru estimarea costului de inlocuire a cladirii: Se determina prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala si economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- Costul de inlocuire se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare rapida, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, Editura MatrixRom, editia decembrie 2013, fisa 46.
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Metodologia de calcul este prezentata in Anexa 7. Astfel, opinam ca valoarea de piata a imobilului analizat obtinuta prin abordarea prin cost este de:

62.000 EUR

4. Reconcilierea rezultatelor

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin piata	60.000 EUR
Abordarea prin cost	62.000 EUR

Selectarea **valorii finale** a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- *adecvarea;*
- *precizia;*
- *cantitatea și calitatea informațiilor*

Criterii	Val. comparație	Val. cost
Adecvarea	+	+
Precizia	+	-
Cantitatea și calitatea informațiilor	+	-

S-a ales valoarea finală, obținută prin abordarea prin piata datorită următoarelor considerente:

valoarea obținută prin abordarea prin piata este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

Pentru determinarea valorii de piata a proprietatii analizate am ales abordarea prin piata ca fiind cea mai relevanta in acest caz. Am avut in vedere faptul ca majoritatea tranzactiilor pe acest segment de piata nu sunt efectuate in scop investitional, deoarece cumparatorii de cele mai multe ori provin din clasa medie iar achizitia se face pentru a satisface nevoia primara de a avea o locuinta.

Avand in vedere faptul ca informatiile pentru costul de construire al imobilului au fost preluate dintr-un catalog, consideram ca abordarea prin cost nu prezinta aceeasi calitate a informatiilor ca abordarea prin piata.

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei, este estimata prin comparatiei vanzarilor la:

60.000 EUR

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea estimata este una globala si nu include TVA
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ni s-a cerut defalcarea valorilor. Pentru a afla valoarea constructiei, se scade din valoarea proprietatii, valoarea terenului, si anume:

Valoare constructie=60.000 - 15.000

Rezulta ca valoarea constructiei este de 45.000 Euro.



Anexa 1 - Documente de proprietate

CONTRACT DE DONAȚIE

Intre subsemnatele:

- **„ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA”**, cu sediul in București, str. Icoanei, nr. 36, parter, ap.2, sector 2, având Autorizație: 48/PJ/2004; 80 - 2 / 53734, Cod de înregistrare Fiscală (C.I.F.): 16414440/12.05.2004, astfel cum reiese din Certificatul de înregistrare Fiscală, emis de Ministerul Finanțelor Publice la data de 12.05.2004, având personalitate juridică conform încheierii emisa de Judecătoria sectorului II, București, rămasă definitivă în Dosar nr. 48/PJ/2004, prin reprezentant **DRAGHESCU FLORIN**, domiciliat în Mun. Tirgu Jiu, str. Victoriei bl.225, sc.2, et.3, ap. 18, jud. Gorj, identificat cu C.I. Seria GZ, nr. 070596/13.08.2001, eliberată de Poliția Mun. Tirgu Jiu, CNP 1770708182788, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor Organizatei WELTA, nr.6/15.11.2006, emisa de **„ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA”**, în calitate de donatoare și

- **„ASOCIAȚIA 707”**, cu sediul în București, Aleea Blajel, nr.11, bl.V5, sc.1, et.8, ap.25, sector 3, având Autorizație: DOSAR NR.3614/301/10.03.2006; 80-3-23848, Cod de înregistrare Fiscală (C.I.F.): 18749027/09.06.2006, astfel cum reiese din Certificatul de înregistrare Fiscală, emis de Ministerul Finanțelor Publice la data de 09.06.2006, având personalitate juridică conform încheierii nr.51/10.03.2006 emisa de Judecătoria sectorului 3, București, rămasă definitivă și irevocabilă în Dosar nr. 3614/301/2006, prin reprezentanța **DUMBRAVA IOANA**, domiciliată în Mun.Bucuresti, Bdul. 1 Ma nr.93, bl.14, sc.A, et.4, ap. 19, sector 1, identificată cu C.I. Seria RD, nr.018674/12.12.1997, eliberată de Secția 4, Poliția Bucuresti, CNP 2730714414526, în baza Deciziei Consiliului Director al Asociației 707, nr.2/15.11.2006, emisa de **„ASOCIAȚIA 707”**, în calitate de donatara a intervenit prezentul contract de donație în următoarele condițiuni:

Subscrisa **„ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA”**, reprezentată de **DRAGHESCU FLORIN**, donez **„ASOCIAȚIEI 707”**, reprezentată de **DUMBRAVA IOANA**, dreptul de proprietate asupra imobilului proprietatea noastră, situat în intravilanul comunei Peris, sat Bratulesti, județul Ilfov, compus din teren în proprietate în suprafața de 812 mp., conform actelor de proprietate, iar conform măsurătorilor cadastrale, suprafața de 818 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, parter tencuit și etaj lemn, compusă din 4(patru) camere, garaj, anexe gospodărești, (magazie, centrala termică, fosa septică), cu o suprafața construită 206 mp, având următorii vecini: la NORD-Cernei Elena, la SUD-Marcu Smaranda, la EST-DE3701 și la VEST-Cernei Elena și Neagu Constantin, având număr cadastral 1587 și este intabulat în Cartea Funciara Individuala nr. 1106 a localității Peris, jud. Ilfov, astfel cum reiese din încheierea nr. 50641/06.09.2005, emisa de O.C.P.I. Ilfov.

Subscrisa **„ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA”**, reprezentată de **DRAGHESCU FLORIN**, donatoare, am dobândit acest imobil prin cumpărare, de la soții **TENE AUREL** și **TENE IOANA**, conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 724/18.08.2005, la BNP "Nica Diana", din București, acestia la rândul lor au dobândit prin cumpărare, ca bun comun, în timpul căsătoriei, prin contribuție egală și comună, după cum urmează:

Terenul intravilan în suprafața de 568,66 mp, conform actelor de proprietate, la conform măsurătorilor cadastrale în suprafața de 572 mp, cu număr cadastral 1503, intabulat în Cartea Funciara nr. 913 a localității Peris, jud. Ilfov, dobândit cu Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.787/21.05.1999, la BNP "Coada Ion", din orașul Buftea transcris sub nr.6801/24.05.1999, la Judecătoria Buftea, teren pe care s-a construit locuința parter tencuit și etaj din lemn, compusă din 4(patru) camere, garaj, anexe gospodărești, (magazie, centrala termică, fosa septică), conform Autorizației de Construire nr.19 din 04.06.1996, emisa de Primăria Peris, jud. Ilfov, preluată cu Procesul Verbal de Recepție Finală nr.2305/01.03.2005, eliberat de Primăria comunei Peris, jud. Ilfov;

Terenul intravilan în suprafața de 246 mp, conform actelor de proprietate, iar conform măsurătorilor cadastrale în suprafața de 246,11 mp, cu număr cadastral 9, intabulat în Cartea Funciara nr. 3 a localității Peris, jud. Ilfov, dobândit cu Contractul de vânzare-cumpărare

autentificat sub nr. 1057/13.07.1999, la BNP "Coadă Ion", din orașul Buftea, intabulat în Cartea Funciara nr.3, conf. încheierii nr. 198/99, emisa de Judecătoria Buftea, Biroul de Carte Funciara.

Ambelle terenuri menționate au fost alipite, conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1031/27.06.2005, la BNP "Iulian Liviu Draghici", din Peris, jud. Ilfov, intabulat în Cartea Funciara nr.913/3, împreună cu Autorizația de construire menționată mai sus, conform încheierii nr. 40690/25.07.2005, emisa de O.C.P.I. Ilfov.

Subscrisa „**ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA**”, reprezentată de **DRAGHESCU FLORIN**, donatoare, declară că imobilul donat nu este scos din circuitul civil și nu este grevat de sarcini conform Extrasului de Carte Funciara **PENTRU AUTENTIFICARE** nr. Cerere 99724/23.11.2006, eliberat de A.N.C.P.I.-O.C.P.I.-Biroul de Carte Funciara Ilfov, și o garantăm pe donatara împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale conform art. 1337 Cod Civil.

Taxele aferente imobilului donat, sunt în sarcina mea, a donatoarei, până astăzi, data autentificării prezentului înscris, fiind achitate la zi, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr.9674/03.11.2006, eliberat de Primăria comunei Peris, jud. Ilfov, urmând ca de la aceasta dată ele să fie achitate de donatara, care achită și taxele ocazionale de perfectarea acestui înscris.-

Acesta donație o evaluez în vederea taxării cu suma de 70.000 EURO, (sapte zeci mii) echivalentul a 244.000,00 lei (două sute patru zeci și patru mii) și o garantez pe donatara împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale conform art. 1337 Cod Civil. Tranșmisiunea posesiunii imobilului donat are loc de drept și de fapt de astăzi data autentificării prezentului înscris, fără nici o altă formalitate.

Subscrisa „**ASOCIAȚIE 707**”, reprezentată de **DUMBRAVA IOANA**, declară că primesc de la „**ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA**”, reprezentată de **DRAGHESCU FLORIN**, donația dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus și mă declar mulțumită de condițiile prezentului act, fiind întru totul de acord cu acesta.

Intabularea prezentului înscris în Cartea Funciara deschisă la O.C.P.I.- Biroul de Carte Funciara Ilfov, se va efectua de BNP "Nica Diana", conform dispozițiilor art. 56 din legea nr.7/1996, completată și modificată.

Noi, părțile contractante, avem cunoștința de prevederile art.8 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998 și a Legii evaziunii fiscale nr. 87/1994 și ne asumăm răspunderea pentru realitatea celor declarate în conținutul prezentului contract.

Redactat și dactilografiat, la Biroul Notarului Public "Nica Manea" din București» Cate Victoriei, nr. 142-148, se. B, ap. 2, sector 1, astăzi, data autentificării, în șapte exemplare, din care s-au eliberat șase exemplare.

DONATOARE

ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA,reprezentată de **DRAGHESCU FLORIN**

DONATARA

ASOCIAȚIA 707reprezentată de **DUMBRAVA IOANA**

ROMANIA BUCURESTI

BIROUL NOTARIAL PUBLIC „NICA DIANA”
Calea Victoriei, nr. 142-148, scara B, ap. 2
sectorul 1

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1076**Anul 2006 Luna NOIEMBRIE Ziua 27**

În fața mea, **NICA DIANA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat:

ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA, cu sediul în București, str. Icoanei, nr. 36, parter, ap.2, sector 2, având Autorizație: 48/PJ/2004: 80 - 2 / 53234, Cod de înregistrare Fiscală (C.I.F.): 16414440/12.05.2004, astfel cum reiese din Certificatul de înregistrare Fiscală, emis de Ministerul Finanțelor Publice la data de 12.05.2004, având personalitate juridică conform încheierii emise de Judecătoria sectorului II, București, rămasă definitivă în Dosar nr. 48/PJ/2004, prin reprezentant **DRAGHESCU FLORIN**, domiciliat în Mun. Tirgu Jiu, str. Victoriei bl.225, sc.2, et.3, ap. 18, Jud. Gorj, identificat cu C.I. Seria GZ, nr. 070596/13.08.2001, eliberată de Poliția Mun. Tirgu Jiu, CNP 1770708182788, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor Organizației WELTA, nr.6/15.11.2006, emisă de "ASOCIAȚIA ORGANIZAȚIA WELTA"

ASOCIAȚIA 707, cu sediul în București, Aleea Blajel, nr. 11, bl.V5, sc.1, et.8, ap.25, sector 3, având Autorizație: DOSAR NR.3614/301/10.03.2006; 80-3-23868, Cod de înregistrare Fiscală (C.I.F.): 18749027/09.06.2006, astfel cum reiese din Certificatul de înregistrare Fiscală, emis de Ministerul Finanțelor Publice la data de 09.06.2006, având personalitate juridică conform încheierii emise de Judecătoria sectorului 3, București, rămasă definitivă și irevocabilă în Dosar nr. 3614/301/2006, prin reprezentanta **DUMBRAVA IOANA**, domiciliată în Mun. București, Bdul 1 Mai nr.93, bl.14, sc.A, et.4, ap. 19, sector 1, identificată cu C.I. Seria RD, nr.018674/12.12.1997, eliberată de Secția 4, Poliția București, CNP 2730714414526, în baza Deciziei Consiliului Director al Asociației 707, nr.2/15.11.2006, emisă de "ASOCIAȚIA 707";

care după citirea actului, au declarat că au înțeles conținutul actului, ca exprima voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art. 8 litera b din Legea nr. 36/1995, **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a taxat cu cu 3000,00 lei, din care 70% în suma de 2100,00 lei, reprezintă taxa de timbru achitată cu chitanța nr.587/27.11.2006, emisă de biroul notarial și 30%-P106, în suma de 900,00 lei, achitată cu chitanța nr.186/2006, eliberată de biroul notarial Timbru judiciar 5,00 lei.

S-a perceput onorariul de 3000,00 lei cu chitanța nr.2083/27.11.2006.

NOTAR PUBLIC.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Dosarul nr. 145752/13-09-2013

INCHEIERE Nr. 145752

REGISTRATOR Dumitru Valențina

ASISTENT REGISTRATOR Popa Mihaela

Asupra cererii introduse de PRIMARIA PERIS privind Notare, și în baza documentelor atasate:
 - act administrativ nr. proces verbal de sechestru 20759/26-08-2013 emis de PRIMARIA PERIS;
 Văzând referatul inspectorului de cadastru și/sau referatul asistentului-registrator, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful de 300 lei achitat prin documentul de plată:
 - chitanța nr. IFC65947/13-09-2013 la suma de 300 RON;
 pentru serviciul cu codul: 242,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1587, înscris în cartea funciara 53046 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 1106) UAT Periş având proprietarii: Asociația 707 în cota de 1/1 de sub B.1;
- se înscrie sechestrul pentru suma de 116.4429,31 lei la cererea PRIMARIA COMUNA PERIS - compartimentul Impozite și Taxe sub C.1 din cartea funciara 53046 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 1106) UAT Periş;

Prezența se va comunica partilor:
 ASOCIAȚIA 707,
 Primaria Peris.

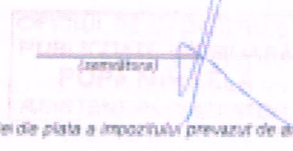
Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
 Soluționată la data de:
 16-09-2013
 Data eliberării,

Registrator,
 Dumitru Valențina



Asistent-registrator,
 Popa Mihaela



Referent,

(semnata, prezentata si
 garantata de)

* Se precizează atunci când este cazul, verificarea îndeplinirii obligației de plată a impozitului prevăzută de art. 72¹ din Codul Fiscal



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Nr. cerere	145752
Zona	17
Local	09
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 53046
Comuna/Oras/Municipiu: Peris
Nr. CF vechi: Nr. 1106
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1106)

TEREN intravilan

Adresa: Peris, cod postal -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 1587 Top: -	Din acte: 812; Masurata: 812	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 1587- C1 Top: -	Peris, cod postal -	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 53046
Comuna/Oras/Municipiu: Peris

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
102737 / 30.11.2006	
Contract de donatie nr. 1076, din 27.11.2006, emis de BNP	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1 ASOCIATIA 707	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 53046
Comuna/Oras/Municipiu: Peris

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
145752 / 13.09.2013	
Act administrativ nr. proces verbal de sechestrul 20759, din 26.08.2013, emis de PRIMARIA PERIS	
C1 se inscrie sechestrul pentru suma de 116.4429,31 lei la cererea PRIMARIA COMUNEI PERIS -compartimentul Impozite si Taxe	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARĂ NR. 57/044
Comuna/Draș/Municipiu: Perș
(provenea din conversia de pehărie a CF nr. 1106)

TEREN intravilan

Adresa: Perș, cod postal -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 1587 Top: -	812	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Srean 70

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	anabil	DA	Din acte:- Masurata:812	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
Al.1	CAD: 1587-CI Top: -	constructii de locuinte	Din acte:- Masurata:206	Cu acte	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 300 RON, chitanta nr: IFC65947/13-09-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,

Data soluționării,
16/03/2013

Asistent-registrator
MIHAELA POPA

Referent,

Data eliberării,
/ /

(semnatura)

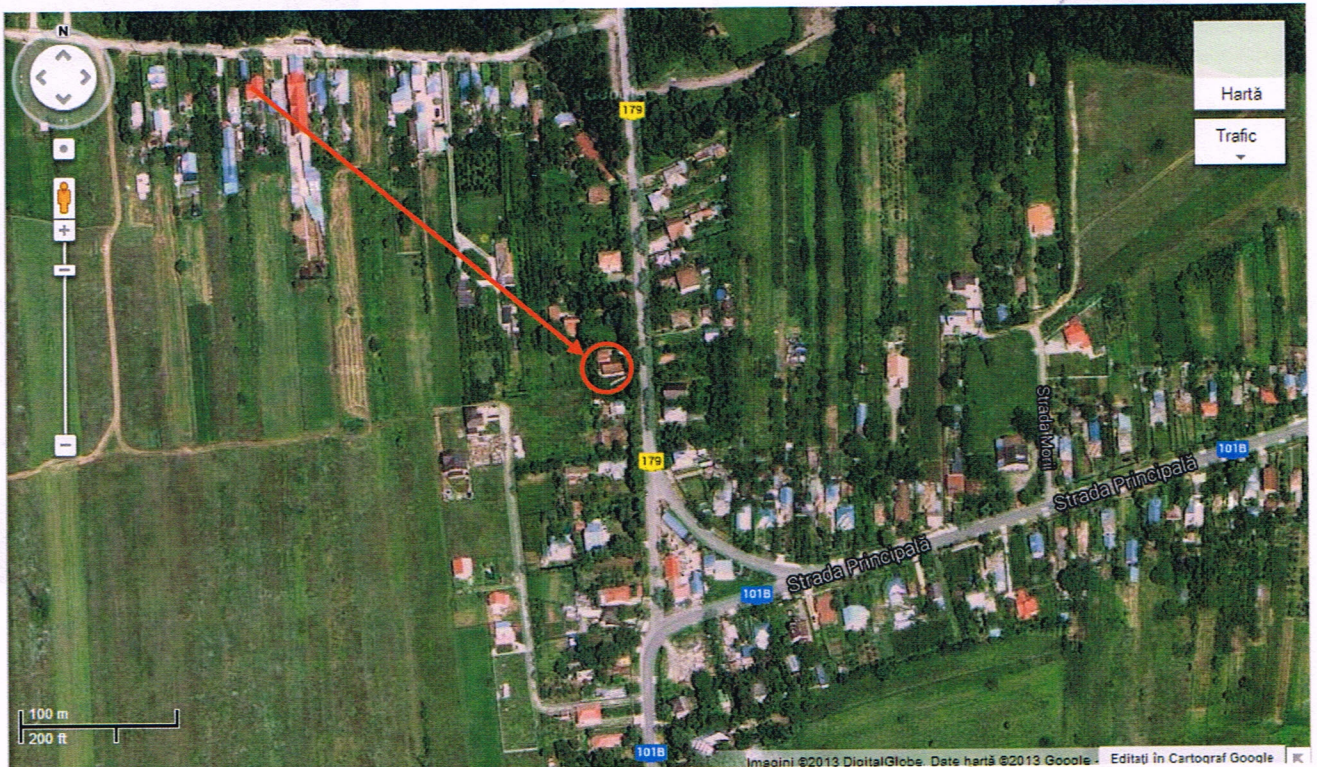
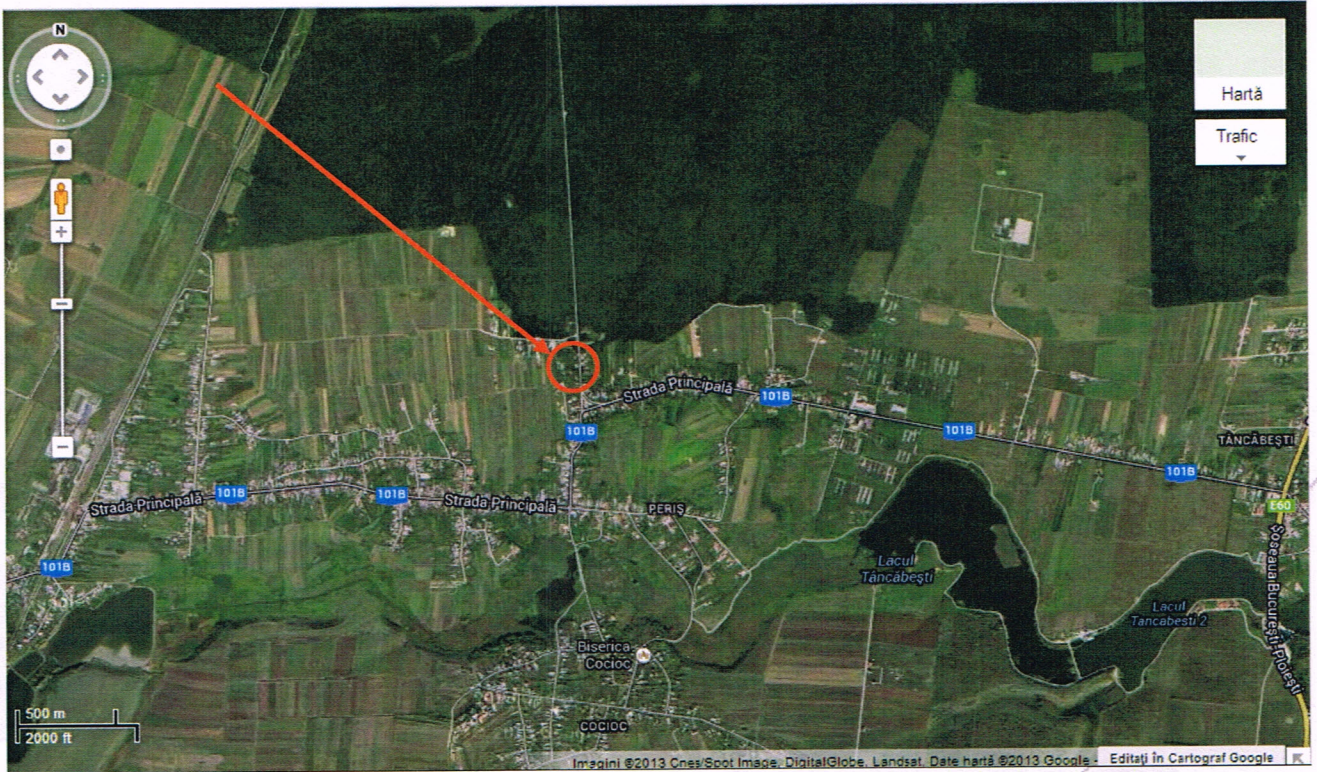
(data și semnatura)



Anexa 2 - Planse, schite, alte documente

N/A

Anexa 3 - Harta localizare



Anexa 4 – Fotografii





Anexa 5 – Comparabile utilizate

Comparabile terenuri

Comparabila A:

<http://www.tocmai.ro/balteni-teren-1040-mp-balteni-scrovistea-13366723.html>

Teren 1040 mp Balteni (Scrovistea)

Publicat 7 Noi 13:24 de persoana fizica [Teodora](#), 0742892398

Pret: 22 EUR

P: **Solicita un im**

Primești banii in .

Tip anunt: Oferta vanzare

Suprafata: 1040 mp

Zona: Central

Localitate: Balteni

Tip teren: Intravilan

Vand urgent teren de 1040 mp situat in comuna Peris sat Balteni (situat in interiorul padurii Scrovistea). Terenul este imprejmuit de plasa metalica pe stalpi si are o deschidere la strada asfaltata de circa 10 m. Pe teren se afla o mica casuta nelocuabila , utilitati (curent electric, apa , gaz) si pomi fructiferi (prun , mar, nuc, smochin). Pretul este de 23000 euro , negociabil.

 [Dezactiv](#)



 [Reinnoie](#)

 [Adauga](#)

 [Printeaz](#)

 [Trimite](#)

 [Raporte](#)

 [Trimite email](#) sau contacteaza la  0742892398

Comparabila B:

<http://www.tocmai.ro/peris-teren-1000-mp-central-13072569.html>

Teren 1000 mp, Central

Publicat 22 Oct 23:07 de persoana fizica [Valentina Ilie](#), 0724556101

Pret: 30 EUR

P: **Solicita un imp**

Primești banii in 4

Tip anunt: Oferta vanzare

Suprafata: 1000 mp



Zona: Central

Localitate: Peris

Tip teren: Intravilan

Teren Peris, central, strada Orhideelor, nr 31, toate utilitatile, pret 30.000 euro, 1000 mp!

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

 [Trimite email](#) sau contacteaza la  0724556101

 [Dezactive](#)

 [Reinnoie](#)

 [Adauga](#)

 [Printeaz](#)

 [Trimite](#)

Comparabila C:

<http://www.tocmai.ro/peris-teren-casa-500mp-13314698.html>



Pret: 9.500 EUR

P: [Solicita un i](#)

Primești banii ii

Tip anunt: Oferta vanzare

Suprafata: 500 mp

Zona: Nord

Localitate: Peris

Tip teren: Intravilan

Vand 500 mp teren pentru casa Peris- Cocioc, imediat in stanga la iesirea din Saftica, strada Sfantul Stefan, la aprox. 2km de DN1, Vecinatati: in stanga vile nou construite, in dreapta si in spate teren liber, deschidere 14m, pret 9500 Euro, negociabil.
Strazi asfaltate, utilitati in apropiere, aprox 50m : gaze, apa, curent.

[Dezact](#)

[Reinn](#)

[Adaug](#)

[Printe](#)

[Trimit](#)

[Rapor](#)

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

[Trimite email](#) sau contacteaza la **0727579804**

Comparabile case:

Comparabila A:

<http://www.tocmai.ro/peris-casa-cu-vedere-la-lac-5-camere-peris-13511091.html>



Pret: 80.000 EUR

P: [Solicita un in](#)
[Primesti banii in](#)

Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: Peris

Numar camere: 5
Suprafata: 1000 mp

Zona: Central

Adresa: str. Grigore Alexandrescu, nr 5, Peris, Ilfov - la 20 de minute de Baneasa, 30 de minute de Bucuresti

Proprietar vand vila p+1+mansarda total finisata cu vedere la lac, an constructie 2005, 1000 mp, suprafata construita 200mp, 5 camere, mansarda, 2 holuri, 2 balcoane, baie, bucatarie de vara si de iarna independente, centrala gaze+centrala pe lemne, cuptor, gradina, livada, gaze, apa curenta, gradinita, scoala, maxi taxi, biserica foarte aproape, pret 80. 000 euro negociabil

- Dotari: camera, beci, debara
- Acte: cadastru, intabulare
- Imbunatatiri: termopane, gresie, faianta, parchet
- Parcare: garaj
- Stare proprietate: noua
- Material constructie: BCA

Camere 5

Bai 1

Balcoane -

Suprafata 1. 000 mp

Tip Particular

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

✉ [Trimite email](#) sau contacteaza la ☎ **0746077650**

[Dezacti](#)

[Reinnoi](#)

[Adauga](#)

[Printea:](#)

[Trimite](#)

[Raporte](#)

[Îmi place](#)

Comparabila B

<http://www.tocmai.ro/peris-casa-caramida-peris-13514473.html>



Pret: 80.000 EUR

P: **Solicita un impru**
Primesti banii in 48 c

Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: Peris

Numar camere: 4
Suprafata: 198 mp

Zona: Central

Casa Caramida P+1 supr. loc. 198 mp, curte 350 mp, garaj, living, 3 dormitoare, 2 bai, bucatarie, hol, balcon, anexa, izolata termic polistiren 10, tabla Lindab, usa metalica, centrala termica peleti, termopane, fosa septica, apa curenta+put, curent electric, cablu+internet+tel. fix, etaj finisat. Zona linistita, la 2 km de DN1, 200 m padure, magazin foarte aproape, maxi-taxi din 10 in 10 min. (28 km pana in Bucuresti) 80.000 E sau SCHIMB.

- [Dezactiveaz](#)
- [Reinnoieste](#)
- [Adauga la C](#)
- [Printeaza p](#)
- [Trimite unu](#)
- [Raporteaza](#)

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

[Trimite email](#) sau contacteaza la **0765768090**

Comparabila C

<http://mercador.ro/oferta/vand-vila-p-m220mp-9-camere-in-peris-super-vila-la-super-pret-IDFWCj.html#91d4d9e82e>

Ofert de: **Proprietar** Locuinta mobilata / utilata: **Partial** Suprafata: **220 m²**

75 000 €
Negociabil

Camere:
4 sau mai multe

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

0742504334

Ilfov, Buftea, Peris
[Vezi pe harta](#)

Lucian
Pe site din apr 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Proiectele toamnei sunt mai simple cu creditul 100% online de la **Cetelem**.



Anexa 6 – Abordarea prin piata

Grila comparatii teren:

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE
------------------------	---------	-------------------------

		A	B	C
Suprafata teren (mp)	812	1,040	1,000	500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		22	30	19
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		-4	-6	-4
Pret estimat (EURO/mp)		17.60	24.00	15.20
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		17.60	24.00	15.20
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		17.60	24.00	15.20
Conditii de piata		Decembrie 2013	Decembrie 2013	Decembrie 2013
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		17.60	24.00	15.20
Localizare	Peris - Scrovistea	Balteni - Scrovistea	Peris - Central	Peris - Cocioac
Corectie (%)		5%	0%	20%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.88	0.00	3.04
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	24.00	18.24
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Pietruit
Corectie (%)		0%	0%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	1.82
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	24.00	20.06
Destinatia (utilizarea terenului)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	24.00	20.06
Utilitati	Electricitate	similar	Toate utilitatile	Toate utilitatile
Corectie (%)		0%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	-2.40	-2.01
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	21.60	18.06
Suprafata	812	1,040	1,000	500
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	21.60	18.06
Front stradal (ml)	cca 20m	10	15	14
Corectie (%)		0%	0%	0%

Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	21.60	18.06
Relieful/forma terenului	regulat / plan	regulat/ plan	regulat/ plan	regulat/plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	21.60	18.06
Altele	AC	cladire demolabila	liber	liber
Corectie (%)		0%	5%	5%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	1.08	0.90
Pret corectat (EURO/mp)		18.48	22.68	18.96
Corectie totală netă (EURO)		1	-1	4
Corectie totală netă (%)		4%	-4%	20%
Corectie totală brută (EURO)		1	3	8
Corectie totală brută (%)		4%	12%	41%
Suprafata teren (mp)	812	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	18.48	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	15,000	EURO		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Grila comparatii casa:

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)		80,000	80,000	75,000
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO)		-12,000	-12,000	-11,250
Pret estimat (EURO)		68,000	68,000	63,750
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		68,000	68,000	63,750
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		68,000	68,000	63,750
Conditii de piata		Decembrie 2013	Decembrie 2013	Decembrie 2013
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		68,000	68,000	63,750
Localizare	Peris - Scrovistea	Peris - central	Peris - central	Peris
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		68,000	68,000	63,750
Suprafata teren	812	1,000	350	1,300
Diferenta suprafata teren (mp)		-188.00	462.00	-488.00
Valoare corectie teren (EURO)		-3,473	8,534	-9,015
Pret corectat (EURO)		64,527	76,534	54,735
Vechime (ani)	2005	2005	2011	2010
Corecție (%)		0%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO)		0	-3,400	-3,188
Pret corectat (EURO)		64,527	73,134	51,548
Suprafata construita (mp)	206	200	198	220
Diferenta suprafata (mp)		6.00	8.00	-14.00
Valoare corectie (EURO)		1,200	1,600	-2,800
Corecție (%)		2%	2%	-5%
Pret corectat (EURO)		65,727	74,734	48,748
Finisaje	Slabe	Medii	Medii	Slabe
Valoare corectie (EURO)		-5,000	-5,000	0

Pret corectat (EURO)		60,727	69,734	48,748
Sistem incalzire	fara	CT	CT	CT
Valoare corectie (EURO)		-2,000	-2,000	-2,000
Pret corectat (EURO)		58,727	67,734	46,748
Anexe	Da	Da	Da	Nu
Corectie (%)		0%	0%	21%
Valoare corectie (EURO)		0	0	10,000
Pret corectat (EURO)		58,727	67,734	56,748
Corectie totală netă (EURO)		-9,273	-266	-7,002
Corectie totală netă (%)		-12%	0%	-9%
Corectie totală brută (EURO)		11,673	20,534	27,002
Corectie totală brută (%)		15%	26%	36%
VALOARE ESTIMATA (EURO)	60,000 €			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:				A

Anexa 7 – Abordarea prin cost

MatrixRom editia decembrie 2013 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr. 46				477
MatrixRom editia decembrie 2013 (euro/mp fara TVA) fisa nr. 46				384
suprafata construit desfasurata casa (mp)				206
Cost inlocuire brut CIB (euro)				79,175
* deprecierea fizica Dfiz				
Pondere orientativa	(%)	Depreciere estimata (%)	(%)	EUR
structura rezistenta	30%	15%	5%	3,563
anvelopa	25%	20%	5%	3,959
finisaje	25%	20%	5%	3,959
instalatii functionale	20%	20%	4%	3,167
100%			19%	14,647
* deprecierea functionala Dfunct			20%	12906
* deprecierea economica Dec			25%	12906
Depreciere total (EURO)				40,459
Cost inlocuire net CIN (euro)				38,717
Grad de finalizare				100%
suprafata teren (mp)				812
valoarea de piata unitara (euro/mp)				18
Valoarea de piata a terenului				15,000
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)			10%	7,918
Valoarea de piata a imobilului (euro)				61,634
Valoarea de piata a proprietatii		rotund	EUR	62,000

NAI Romania

S.C. APPRAISAL & VALUATION S.R.L.
RO 26760786 ; J40 / 3736 / 2010
Ed. Nicolae G. Caramfil 71-73, Et. 5,
Sector 1 - București.

30/1/9