



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

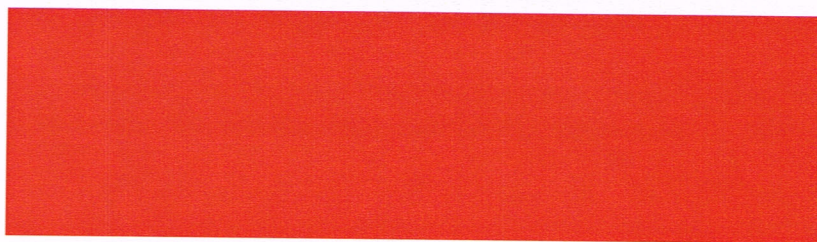
Nr. 189 din 10.01.2014

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.....
RAPORTULUI DE REEVALUARE NR. EPI-1920-24/213/24.12.2013
PENTRU SC. PERIS VEST COM. IL. inaintata,de EVALUATOR APPRAISAL & VALUATION SRL
si inregistrata la Registratura generala a Primariei comunei Peris sub nr. 189 din 10.01.2014

SECRETAR ,

REFERENT,



Raport de Evaluare E.P.I.

Destinatar: Primaria Peris prin Primar

Numar raport: EPI-1920-241213

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: Soseaua Pipera nr. 4, etaj 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: 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 percept 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:

80.000 E (optzecimii 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

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

Cuprins

Rezumatul Evaluarii	4
I. DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	5
II. PREMISELE EVALUARII.....	5
III. PREZENTAREA DATELOR	9
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)	13
VI. EVALUAREA.....	14
Anexa 1 - Documente de proprietate.....	17
Anexa 2 - Planse, schite, alte documente	20
Anexa 3 - Harta localizare	20
Anexa 4 – Fotografii.....	22
Anexa 5 – Comparabile utilizate	24
Anexa 6 – Abordarea prin piata.....	26

Rezumatul Evaluarii

Tip imobil: Teren intravilan

Destinatar: Primaria Peris prin Primar

Client: Primaria Peris prin Primar

Proprietar imobil: Peris Vest Com SRL

Adresa: comuna Peris, jud. Ilfov

Nr. Inregistrare: EPI-1920-241213

SC PERIS VEST SRL are calitatea de debitor in dosarul de executare nr. 373/19.08.2013



Valoarea de piata: **80.000 EUR**
356.216 RON

Valori rezultate:

Abordarea prin piata: 80.000 EUR



Proprietatea evaluata Teren intravilan in
suprafata de 34.962 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 Stabilirea valorii de piata a proprietatii. Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu art. 147 Cod Procedura Fiscala in vederea valorificarii imobilului – teren intravilan 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 de catre Florin Maravela, la data de 11.12.2013.
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 evaluarii, 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 într-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, neexpuse 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.
- În evaluare am considerat constructiile aflate pe teren demolabile.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul

1.1 Descrierea si adresa Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan in suprafata de 34962 mp (categoria de folosinta 'curti constructii'). Adresa proprietatii este comuna Peris, jud. Ilfov.

1.2 Proprietar si situatia juridica

Proprietatea este detinuta de Peris Vest Com SRL in baza:
- Incheiere de intabulare nr. 145766 din 13.09.2013;
- Extras de carte funciara nr. 53234 in baza cererii nr. 145766 din 13.09.2013.

Acte suplimentare anexate raportului:

- Plan de amplasament.

1.3 Date Privind Documentatia Cadastrala

Terenul este identificat cu nr. cad. 1786 conform extrasului de carte funciara nr. 53234. In Anexa 2 este prezentat in copie planul de amplasament.

1.4 Sarcini

Conform extrasului de carte funciara nr. 53234 in baza cererii nr. 145766 din 13.09.2013, 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 pe teren existau mai multe constructii in suprafata totala construita de 5129 mp. Acestea nu au fost luate in considerare in procesul de evaluare avand in vedere starea lor de degradare.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

Proprietatea analizata se afla in localitatea Peris, jud. 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 se realizeaza direct din DJ 101B in dreptul localitatii Movila.

- Vecinatati

N: DJ 101B

S: Proprietate privata

V: Proprietate privata

E: Proprietate privata

- Utilitati

Proprietatea beneficiaza de electricitate.

- Imprejmuire

Terenul este imprejmuit cu gard din beton.

- Forma si laturi

Terenul are o forma neregulata. Deschiderea la drumul de acces este de aproximativ 15m.

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:

- Padure;
- Lac;
- Gara;
- Padurea Scrovistea.

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, insa 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 terenurilor

Piata terenurilor a inregistrat o crestere evidenta a numarului de tranzactii, determinate de oferta atractiva, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului solicitat. Pe fondul unei pietei cu lichiditate limitata, cumparatorii speculeaza acest dezechilibru si pun presiune puternica asupra pretului manifestand agresivitate in negocierile de vanzare.

Achizitia de terenuri la preturi mult mai mici decat cele inregistrate in anii anteriori a fost generata si de politica bancilor de vanzare rapida a portofoliilor de proprietati executate.

Obtinerea unui echilibru echitabil intre pret, indicatorii urbanistici si localizare a stimulat tranzactiile cu terenuri in 2013. Indicatorii urbanistici in sine nu aduc automat o crestere a valorii proprietatii si implicit a pretului; de aceea cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietatilor propice dezvoltarilor imobiliare de birouri, precum si pe segmentul rezidential, in special ansambluri mici de apartamente.

Potentialul de dezvoltare al acestor proprietati poate fi valorificat pe termen scurt si mediu. Cele mai atractive zone au fost axul care uneste Piata Unirii-Piata Universitatii-Piata Romana-Piata Victoriei, precum si zonele din nordul Bucurestiului, care beneficiaza de proximitatea mijloacelor de transport in comun si de flexibilitatea indicatorilor urbanistici.

Printre cele mai importante tranzactii amintim achizitiile din nordul Bucurestiului realizate de companiile omului de afaceri Ioannis Papalekas pentru dezvoltari de cladiri de birouri.

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 spre vanzare pentru terenuri **Terenuri**
Minim: cca. 3 euro/mp
Maxim: cca. 6 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 de teren pretabil pentru constructii industriale.

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.

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. Tranzactiile 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 tranzactiile 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 **B** (are cele mai mici corectii totale brute).

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 10% pentru comparabila A (localizare inferioara);
- Drum acces: bonificatie de 5% pentru comparabila A (drum pietruit);
- Destinatia: fara corectii;
- Utilitati: bonificatie de 10% pentru toate comparabilele (nu au utilitati);
- Suprafata: corectie de 20% pentru comparabilele A si B, respectiv de 40% pentru comparabila C (suprafete mai mici, mai usor vandabile);
- Front stradal: fara corectii;
- Relieful/forma terenului: fara corectii;
- Alte elemente: corectie de 20% pentru toate comparabilele (terenuri libere, in timp ce terenul analizat are constructii demolabile in suprafata construita totala de 5129 mp cu acoperis din azbociment, factor ce determina costuri foarte mari de demolare avand in vedere toxicitatea materialului).

Valoare de piata: 80.000 EUR

4. Reconcilierea rezultatelor

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin piata

80.000 EUR

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

- *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 sunt efectuate in scop investitional.

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 metoda comparatiei vanzarilor la:

80.000 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.

Anexa 1 - Documente de proprietate



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

Dosarul nr. 145766/13-09-2013

INCHEIERE Nr. 145766

REGISTRATOR Chelaru Loredana

ASISTENT REGISTRATOR Otelea Florina

Asupra cererii introduse de SCPA MURAR SI ASOCIATI privind Notare, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. ADRESA NR. 20760/26-18-2013 emis de PRIMARIA COMUNEI PERIS;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei acitizat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 242,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 1786, inscris in cartea funciara 53234 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 1299) UAT Peris avand proprietarii : Sc Peris Vest Com Srl in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza ipoteca legala, reprezentand sechestrul asigurator, pentru suma de 39.694,36 LEI, la cererea PRIMARIA COMUNEI PERIS, privind pe debitorul Sc Peris Vest Com Srl, asupra imobilului cu nr. cad. 1786 UAT Peris sub C.2 din cartea funciara 53234 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 1299) UAT Peris;

Prezenta se va comunica partilor:

Sc Peris Vest Com Srl,
Primaria Comunei Peris.

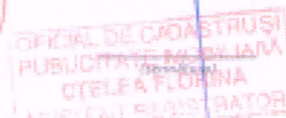
Cu drept de revizuire in termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Soluționată
la data de:
17-09-2013

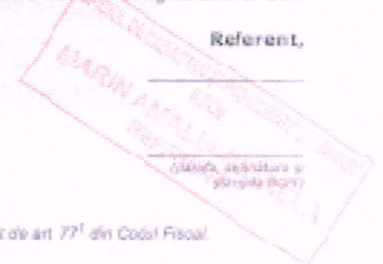
Data eliberării,
/ /



Asistent-registrator,
Otelea Florina



Referent,



* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	145766
Zona	13
Luna	29
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 53234

Comuna/Oras/Municipiu: Peris

Nr. CF vechi: Nr. 1299

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1299)

TEREN intravilan

Adresa: Peris

Nr crt	Nr.cadastral N.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 1786 Top: -	Din acte: 34962; Masurata: 34962	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 1786, C1 Top: -	Peris	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 53234

Comuna/Oras/Municipiu: Peris

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
38055 / 11.03.2008	
Ait notarial nr. ACT CONSTITUTIV AL SC PERIS VEST COM SRL AUT NR.224, din 07.03.2008, CERTIFICAT DE INREGISTRARE SERIA B NR. 1365945; INCHEIERE NR. 912/04.04.2008	
B1 Instabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1 SC PERIS VEST COM SRL	A1, A1.1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 53234

Comuna/Oras/Municipiu: Peris

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
9082 / 02.02.2009	
Ait nr. comunicare titlu executoriu nr. 61290, din 17.09.2007, proces verbal de aplicare a sechestrului nr. 11/26.01.2009; notificare nr. 34377/25.11.2008	
C1 Dreptul debitor nu mai figureaza proprietar tabular asupra imobilelor cu nr. cad. 1786 si nr. cad. 1075, se respinge capatul de cerere privind notarea sechestrului asupra acestora, conform prevederilor art. 22, lit a, din Legea 7/1996 Republicata.	A1, A1.1
145766 / 13.09.2013	
Ait administrativ nr. ADRESA NR. 20760, din 26.08.2013, emis de PRIMARIA COMUNEI PERIS	
C2 Se noteaza ipoteca legala, reprezentand sechestrul asigurator, pentru suma de 31.694,36 LEI, la cererea PRIMARIA COMUNEI PERIS, privind pe debitorul Sc Peris Vest Com Srl, asupra imobilului cu nr. cad. 1786 UAT Peris	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 53234

Comuna/Oras/Municipiu: Peris

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1299)

TEREN intravilan

Adresa: Peris

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 1785 Top: -	34962	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

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

Date referitoare la teren

Nr.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:34962; Masurata:34962	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
AL1	CAD: 1785 - C1 Top: -	constructii de locuinte	Din acte:5129; Masurata:5129	Cu acte	

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata 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 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,

Data solutionarii,
17/09/2013

Asistent registrator,
FLORINA OTELEA

Referent,

Data eliberarii,
/ /

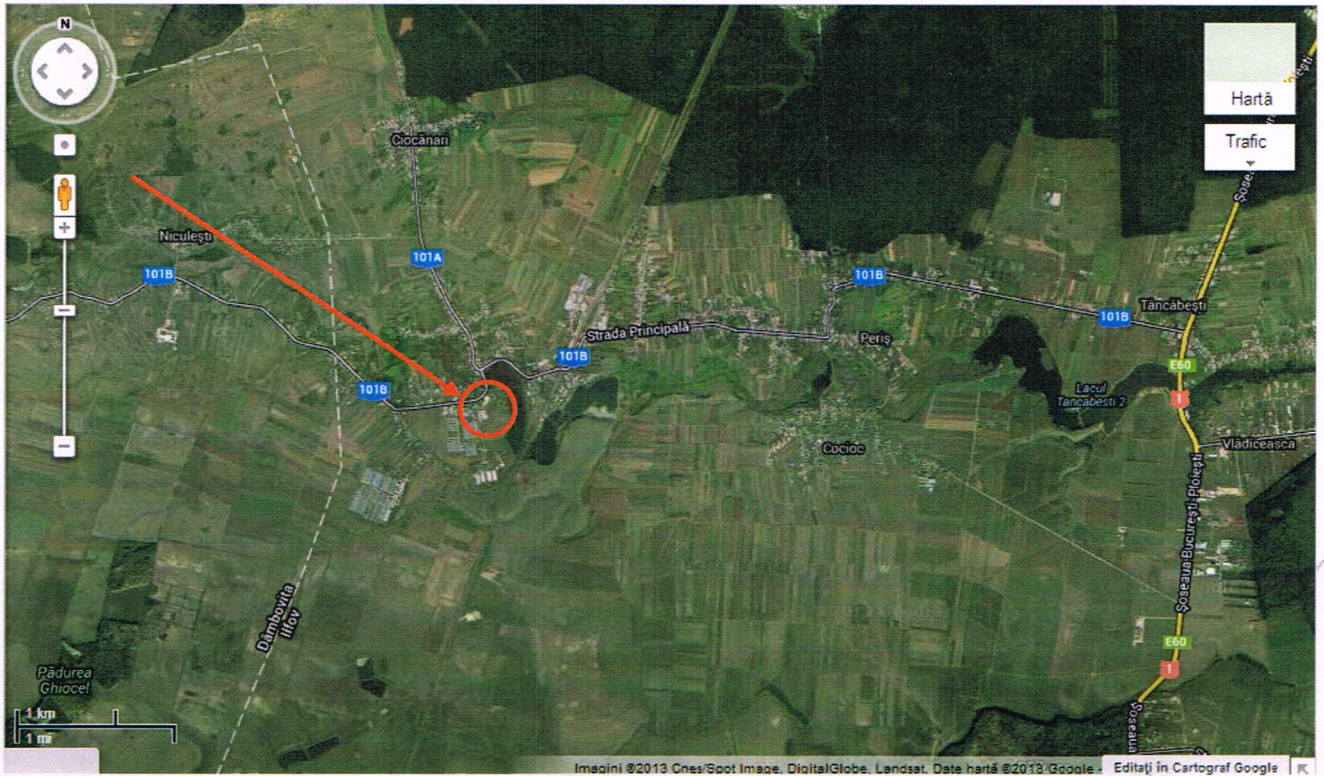
OFICIAL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE MOBILIARA
OTOLEA FLORINA
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,
MARIU ANGELI
SECRETAR

Anexa 2 - Planse, schite, alte documente



Anexa 3 - Harta localizare



Anexa 4 – Fotografii





Arhitectură - Construcții



Anexa 5 – Comparabile utilizate

Comparabila A:

<http://www.vanzari-terenuri.ro/imobiliare/Ilfov/teren.php?cod=23771>

Vanzare teren Peris Judetul Ilfov

Suprafata: 11000 metri patrati

Descriere:

Teren intravilan 1,1ha, deschidere=59m, 300m de la utilitati, 500m de la case, zona Scrovistea, Comuna Peris.

Pret: 4Euro/mp

Contact

Mihai

Telefon: 0721201790

Acces la drum pietruit in zona Padurii Scrovistea.

Comparabila B:

<http://mercador.ro/oferta/vanzare-teren-dn1-peris-niculesti-14000-mp-deschidere-apa-100-m-IDE0TI.html#d5eca25be4>

Vanzare Teren ,DN1- PERIS Niculesti , 14000 mp,deschidere apa 100 m

Ilfov Aduugat La 02:55, 6 Decembrie 2013, Numar anunt: 3340046

Tweet 0 +1 0



4 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

072 227 319 9

Oferit de:
Agentie

Suprafata:
14 000 m²

Extravilan / intravilan:
Intravilan

Teren de vanzare in suprafata de 14000 mp cu deschidere la strada asfaltata de 25m ,intre case cu utilitati,iar partea din spate are deschidere la o apa curgatoare de 112m ce are un debit destul de mare.Locatie buna pentru sere,solarii,gradina

Comparabila C:

<http://mercador.ro/oferta/peris-cocioc-IDogLe.html#d5eca25be4>

Oferit de:
Proprietar

Suprafata:
5 000 m²

Extravilan / intravilan:
Intravilan

30 000 €
Negociabil

vand urgent teren intravilan cu deschidere la drum asfaltat, sos Peris -Cocioc , la 1 km de DN 1 , langa ferma pomicola Tancabesti si clubul de calarie Equestria.

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0729019798

Anexa 6 – Abordarea prin piata

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	34,962	11,000	14,000	5,000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		4	4	6
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-1	-1
Pret corectat (EURO/mp)		3.20	3.20	4.80
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		3.20	3.20	4.80
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		3.20	3.20	4.80
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)		3.20	3.20	4.80
Localizare	Peris - Movila	Peris - Scrovistea	Peris - Niculesti	Peris - Cocioc
Corectie (%)		10%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.32	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		3.52	3.20	4.80
Drum acces	Asfaltat	Pietruit	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		5%	0%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.18	0.00	0.48
Pret corectat (EURO/mp)		3.70	3.20	5.28
Destinatia (utilizarea terenului)	Industriala	Industriala	Industriala	Industriala
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		3.70	3.20	5.28
Utilitati	electricitate	fara	fara	fara
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.37	0.32	0.53
Pret corectat (EURO/mp)		4.07	3.52	5.81
Suprafata	34,962	11,000	14,000	5,000
Corectie (%)		-20%	-20%	-40%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.81	-0.70	-2.32

Pret corectat (EURO/mp)		3.25	2.82	3.48
Front stradal (ml)	15	59	25	13
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		3.25	2.82	3.48
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)		3.25	2.82	3.48
Altele	constructii demolabile	liber	liber	liber
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare Corectie (EURO/mp)		-0.65	-0.56	-0.70
Pret corectat (EURO/mp)		2.60	2.25	2.79
Corectie totală netă (EURO)		-1	-1	-2
Corectie totală netă (%)		-15%	-24%	-34%
Corectie totală brută (EURO)		2	2	4
Corectie totală brută (%)		58%	40%	67%
Suprafata teren (mp)	34,962	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	2.25	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	80,000	EURO		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

NAIRomania

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

