

PUNCTUL NR. 22

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de proprietăți între parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos Virtuții, nr.56 și nr.60, sector 6, proprietatea S.C QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L și parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p situate în Șos. Virtuții fost nr.30B aparținând domeniului privat al municipiului București

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul comun al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Văzând Raportul Comisiei Patrimoniu și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul art.38 alin.(2) lit. »c», art. 46 alin.2¹ și art.123 alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată și completată prin Legea nr.286/2006 ;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă schimbul de proprietăți între parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos Virtuții, nr.56 și nr.60, sector 6, proprietatea S.C QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L și parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p situate în Șos. Virtuții fost nr.30B aparținând domeniului privat al municipiului București, inedificate potrivit planului cadastral scara 1:500, prevăzut în anexa 1.

Art.2 Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat Mihaela Volentir, prezentate în anexele 2 și 3.

Art.3 Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dr. Ec. Antonel Tănase
București,

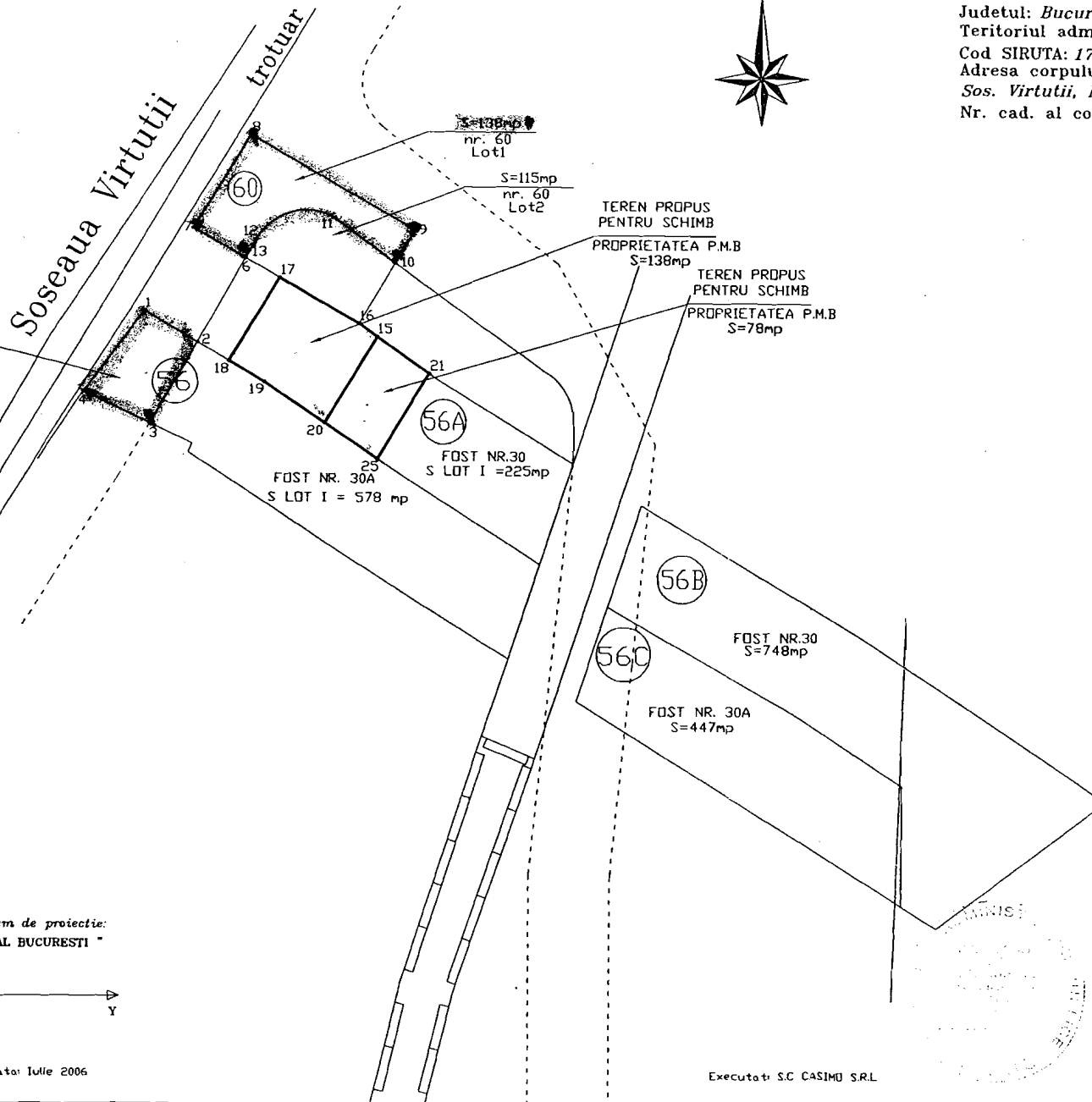
Nr

p.SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Adrian Iordache

SCHITA DE LOTIZARE PROPUSA
 PENTRU SCHIMB TEREN SITUAT IN
 Sos. Virtutii, Nr. 60 si Nr. 56
 SCARA 1:500

Judetul: Bucuresti
 Teritoriul adm.: Sector 6
 Cod SIRUTA: 179196
 Adresa corpului de proprietate:
 Sos. Virtutii, Nr. 60 si Nr. 56
 Nr. cad. al corpului de proprietate:.....

Beneficiar:
 SC QUARTZ SRL



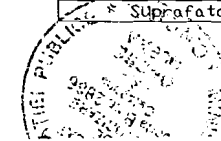
Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
1	551400.69	338691.55
2	551406.50	338688.08
3	551401.33	338679.08
4	551394.20	338682.58
Suprafata [NR.56LOTII] = 138 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
6	551411.72	338697.40
7	551405.99	338700.67
8	551412.23	338710.95
9	551430.48	338700.60
10	551428.28	338696.95
11	551421.06	338702.18
12	551412.87	338699.45
13	551412.52	338698.83
6	551411.72	338697.40
Suprafata [NR.60LOTII] = 138 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
15	551426.29	338688.83
16	551424.25	338690.26
17	551415.49	338695.26
18	551409.94	338686.03
19	551413.84	338683.70
20	551420.52	338679.23
Suprafata [] = 138 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
21	551432.06	338684.79
15	551426.29	338688.83
20	551420.52	338679.23
25	551426.33	338675.26
Suprafata [] = 78 mp		

Sistem de proiectie:
 " LOCAL BUCURESTI "



Mihaela Volentir Persoana Fizica Autorizata

Evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Bucuresti, Aleea Romancierilor, nr 2, bl Z16, sc A, ap 21, sector 6,

Telefon/fax: 021-7.25.27.84;

0724.64.77.32;

E-mail: mihaela_volentir@yahoo.com;

Banca Romaneasca-Sucursala Mosilor, cont RO45BRMA0730073003100001

Cod fiscal: 2570409400342

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan in suprafata de 138 mp
situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32)
din suprafata de 253mp sector 6 avand
numaul cadastral 6.588**

Solicitat de
FAMILIA ENARU ION CIPRIAN
Bucuresti – 07.08.2006

Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

CUPRINS

	Pag.
SINTEZA RAPORTULUI	3
DECLARATIE	4
I – Introducere	4
I.1. Beneficiarul evaluarii	4
I.2. Executantul evaluarii	4
II – Obiectivele si Scopul Evaluarii	4
III – Documente puse la dispozitie de catre beneficiar	5
IV – Constatari pe teren	5
V – Baza legala folosita	6
V.1. Metodele de evaluare folosite pentru determinarea valorii de piata a terenului	6
V.2. Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele	7
VI – Evaluarea propriu-zisa	8
VI.1. <i>Metoda comparatiei prin bonitare</i>	8
VI.2. Metoda valorii de piata pentru Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588	10
VII – Concluzii	11

Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN ,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Sinteza raportului de evaluare

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN

Executant: Ing. Volentir Mihaela, evaluator atestat ANEVAR avand Legitimatia nr.3149 absolventa a cursurilor de evaluare a societatilor comerciale organizate de Agentia Nationala pentru Privatizare – certificat nr. 639/27.08.1998

Obiectul raportului: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588 proprietatea familiei Enaru Ion Ciprian

Scopul raportului: Scopul raportului este de a determina valoarea de piata a imobilului -Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588 proprietatea familiei Enaru Ion Ciprian, la cererea clientului.

Rezultatul raportului: In opinia evaluatorului, valoarea de circulatie a imobilului - Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588 proprietatea familiei Enaru Ion Ciprian, este la data de 07.08.2006 in valoare de **213.946 lei** (echivalent la **77.564 USD** la cursul de **2,7583 lei /USD** la data de **07.08.2006** respectiv **60.683 EUR** echivalent la cursul de **3,5256 lei/EUR** la **07.08.2006**)



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

DECLARATIE

Persoana fizica autorizata Volentir Mihaela, cu sediul in Bucuresti, declar si certific cu buna credinta urmatoarele:

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative incluse in raport si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate.

Renumerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR sau a Standardelor Europene si cu cerintele "Codului deontologic al evaluatorului".

Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.

I. INTRODUCERE

I.1. Beneficiarul evaluarii: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN

I.2. Executantul evaluarii: Ing. Volentir Mihaela, evaluator atestat ANEVAR avand Legitimatia nr.3149 absolventa a cursurilor de evaluare a societatilor comerciale organizate de Agentia Nationala pentru Privatizare – certificat nr. 639/27.08.1998

II. OBIECTIVELE SI SCOPUL EVALUARII

FAMILIA ENARU ION CIPRIAN solicita estimarea valorii de piata a imobilului - Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN ,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588 proprietatea familiei Enaru Ion Ciprian.

Valoarea de piata este definita in standardul ANEVAR SEV 4.03/august 1996-standard cu caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR si, de asemenea , in Standardul SEV 7.02.

Aceasta definitie este in concordanta cu definitia stabilita de Comitetul International pentru Standarde de evaluare IVSC in standardul IVS-1, de Grupul European al Asociatiei Evaluatorilor TEGOVOFA in standardul european EVS-4.03 si cu definitia data in Articolul 49(2) al Directiei Consiliului Europei privind conturile anuale si consolidata ale Companiilor de Asigurari 917674/EEC.

Conform standardului SEV 4.03, definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

Evaluarea imobilului - Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588 proprietatea familiei Enaru Ion Ciprian la cererea clientului.

Studiul de evaluare este destinat exclusiv scopului mai sus mentionat si are un caracter confidential, utilizarea sa fiind permisa numai beneficiarului.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza FAMILIA ENARU ION CIPRIAN , in calitate de *client* si *destinatar*.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

Acest raport este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

Acest raport, in intregime sau partial nu poate fi publicat sau inclus in nici un document sub nici o forma fara aprobarea scrisa a evaluatorului, referitor la continutul in care apare.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre reprezentanta FAMILIA ENARU ION CIPRIAN , corectitudinea si precizia datelor fiind responsabilitatea acesteia.



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN ,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

III. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE DE CATRE BENEFICIAR

- ◆ Documentatia cadastrala
- ◆ contract de vanzare cumparare autentificat nr. 1.435/10.10.2005 la BNP Craciun Vasilica si intabulat in CF nr.52.520 cu Incheierea nr.23190
- ◆ proprietar familiei Enaru Ion Ciprian

Prin prezentul raport se estimeaza dreptul de proprietate asupra imobilului - Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588, proprietatea familiei Enaru Ion Ciprian.

IV.CONSTATARI PE TEREN

Terenul este in apropierea statiei PECO- ROMPETROL.

V.BAZA LEGALA FOLOSITA

V.1. Metodele de evaluare folosite pentru determinarea valorii de piata a terenului

1 USD= 2,7583 lei (azi 07.08.2006)

1 EUR= 3,5256 lei (azi 07.08.2006)

- ◆ *Metoda comparatiei prin bonitare pentru teren*
- ◆ *Metoda comparatiilor de piata* prin care valoarea estimata prin prima metoda va fi comparata cu preturile imobilelor similare din aceeasi zona, conf. anunturilor publicitare si publicatiilor de specialitate, datelor furnizate de agentii imobiliare.

V.2. Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu se acorda garantii pentru acuratete;



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN ,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimitatia nr. 3149

- In timpul efectuării identificării proprietății imobiliare în unele cazuri evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală;
- Metodele de evaluare aplicate au fost selectate în funcție de starea actuală a proprietății imobiliare
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ca sunt disponibile la data evaluării
- Proprietatea imobiliară ce face obiectul raportului a fost evaluată în stare și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare, care se pot schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- Evaluarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport de evaluare își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data inspecției/evaluării.

Condiții limitative:

- Orice situație apărută ulterior care se va dovedi diferită de ipotezele presupuse în prezentul raport va afecta dreptul de proprietate evaluat, iar evaluarea va trebui reconsiderată;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport;
- Intrarea în posesie a unei copii după prezentul raport nu implică dreptul de publicare al acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la subiectul evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în mod prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris al evaluatorului.



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

VI. EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Terenul ca proprietate imobiliara intr-o economie de piata, reprezinta un obiect frecvent al tranzactiilor, de aceea s-a elaborat metodologia de evaluare in baza HG 34 /1994 .

Metodologia de calcul a terenurilor recomandata in Buletinul Oficial nr.46/martie 1998.

Avand in vedere situatia concreta a pietii terenurilor din Romania se recomanda doua variante.

◆ *Metoda comparatiei prin bonitare*

◆ *Metoda comparatiei directe*

St=138mp

VI.1. Metoda comparatiei prin bonitare

Se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

$$V=Kx(A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P)xMxFxGsxHxGoxCrxUxZ$$

unde:

$$K = \frac{2,7583 \text{ lei (07.08.2006)}}{0,77 \text{ lei/USD (04.12.1997)}} = 3,58$$

- A= valoarea de baza a terenului in functie de zona (in valori valabile la data aparitiei Hotararii nr. 218/1997 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti) in functie de categoria localitatii.Terenul este amplasat in zona 1 a orasului Bucuresti.
- A=34 lei/mp
- S= instalatii sanitare 16,7%A
- G =instalatii gaze 16,7%A
- T=termoficare 6,7%
- Tf=telefon 3,4%A
- E= electricitate 6,7%A
- D= tipul de drum la care are acces 16,7%A
- B= dimensiuni +5%A



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA - evaluator autorizat ANEVAR - legitimatia nr. 3149

- R=restrictii de folosire nu exista
- V=aspectul urbanistic si estetic al imobilelor +5%A
- C= suprafata adecvata sau nu in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului
- M=coeficient privind ponderea terenului constructibil fata de toata suprafata terenului evaluat 1
- F= coeficient privind natura terenului
- Gs= coeficient privind gradul seismic al zonei gradul 8 0,96
- H=coeficient privind regimul de inaltime constructibil 1,0
- Go= coeficient privind starea terenului 1,0
- Cr= criterii speciale de respingere
- U =utilizarea terenului 2,5
- Z=coeficient de zona 3
- H=coeficient privind regimul de inaltime 1

$V=3,58 \times 34 \text{ lei} \times (1+16,7\%+16,7\%+16,7\%+6,7\%+6,7\%+3,4\%+5\%+5\%) \times 0,96 \times 3 \times 2,5 = 1.550,33 \text{ lei/mp}$ (echivalent la 562 USD la un curs de 2,7583 lei/USD in 07.08.2006 respectiv 440 EUR la cursul de 3,5256 lei/EUR)

VI.2. Metoda valorii de piata pentru teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Analiza cererii: avand in vedere ca proprietatea evaluata este un teren, tinand cont de evolutia actuala a pietei imobiliare si a unor produse bancare care incurajeaza achizitionarea de terenuri se poate estima o crestere a cererii pentru astfel de proprietati.

Analiza ofertei: Proprietatea evaluata se afla in zona Virtutii, cu acces usor catre centru orasului si catre linia de centura.

In urma studiului pietei imobiliare locale din anunturile publicitare si literatura de specialitate ca si acelor obtinute de la agentiile imobiliare, terenul din zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse intre 400-500 EUR/mp.

Deci valoarea obtinuta din evaluare prin metoda comparatiei prin bonitare este valoarea reala a terenului intrucat din informatiile obtinute terenul in zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse intre 400-500EUR/mp terenul fiind ideal pentru birouri si sedii de firma. Faptul ca pe teren s-a eliberat deja un Certificat de Urbanism pentru P+14E creste valoarea terenului acesta putand fi exploatat optim

Deci valoarea terenului este:



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN ,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numaul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

$V_t = 213.946$ lei (echivalent la 77.564 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 60.683 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)

Valoarea imobilului teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numaul cadastral 6.588 proprietatea familiei ENARU ION CIPRIAN este:

$V = 213.946$ lei (echivalent la 77.564 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 60.683 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006).

VII. Surse de informare

Anuntul telefonic din 05.05.2006

Virtutii 1.100mp PUZ 2xP+10, 1+P+14 ,discutabil 500E/mp tel.460.85.40; 0729.996.082

Bener- Rasig Grup –informatii obtinute de la domnul Lucian Groza

Tel 224.78.60

Teren 1670mp vandut cu 450E/mp

Teren langa Ford 1500mp deschidere 17m pret 700.000EUR

Anuntul telefonic de 08.05.2006

Virtutii Mall 2.600mp/34m tel.0723.381.542 pret 250EUR/mp- langa Mc Donald spre lac unde pentru a se construi terenul necesita niste lucrari.

VIII. CONCLUZII

Valoarea imobilului- Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numaul cadastral 6.588 proprietatea familiei Enaru Ion Ciprian este, in opinia evaluatorului, de:

$V = 213.946$ lei (echivalent la 77.564 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 60.683 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi schimbata integral la data transferului de proprietate, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing).



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: FAMILIA ENARU ION CIPRIAN,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 138 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.60 (fost 32) din suprafata de 253mp sector 6 avand numarul cadastral 6.588

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport. Opiniile evaluatorului trebuiesc analizate in contextul economic general cand are loc evaluarea, stadiul de dezvoltarea al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Din pacate in Romania nu exista nici un organism guvernamental sau nonguvernamental si nici agenti economici care sa catalogheze tranzactiile efectuate si care sa distribuie astfel de baze de date factorilor interesati. Sarcinile consultantului, in acest domeniu sunt limitate si alegerea sa poate sa nu fie necesar obiectiva si nici suficient de sustinuta teoretic.

Aceasta valoare este valabila la data prezentului Raport de evaluare, respectiv 07.08.2006, iar in conditiile unor noi reglementari legale sau conjuncturi impuse de piata, valoarea se va actualiza corespunzator.

1USD= 2,7583 lei (07.08.2006)

1EUR= 3,5256 lei (07.08.2006)

Intocmit
Evaluator
Ing. Volentir Mihaela



Mihaela Volentir Persoana Fizica Autorizata

Evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Bucuresti, Aleea Romancierilor, nr 2, bl Z16, sc A, ap 21, sector 6,

Telefon/fax: 021-7.25.27.84;

0724.64.77.32;

E-mail: mihaela_volentir@yahoo.com;

Banca Romaneasca-Sucursala Mosilor, cont RO45BRMA0730073003100001

Cod fiscal: 2570409400342

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan in suprafata de 78 mp din
suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos.
Virtutii nr.56 (fost 30A) sector 6**

Solicitat de
**SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &
TECHNOLOGY SRL**
Bucuresti – 07.08.2006

Raport de evaluare din data de 07.08.2006,
TECHNOLOGY SRL,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6
Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

CUPRINS

	Pag.
SINTEZA RAPORTULUI	3
DECLARATIE	4
I – Introducere	4
I.1. Beneficiarul evaluarii	4
I.2. Executantul evaluarii	4
II – Obiectivele si Scopul Evaluarii	4
III – Documente puse la dispozitie de catre beneficiar	5
IV-Constatarari pe teren	5
V- Baza legala folosita	5
V.1. Metodele de evaluare folosite pentru determinarea valorii de piata a terenului	6
V.2. Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele	6
VI - Evaluarea propriu-zisa	7
VI.1. <i>Metoda comparatiei prin bonitare</i>	7
VI.2. Metoda valorii de piata pentru Teren intravilan in suprafata de 78 mp din suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.56 (fost 30A) sector 6	9
VII. Surse de informare	10
VIII – Concluzii	11

Raport de evaluare din data de 07.08.2006,
TECHNOLOGY SRL,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6
Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Sinteza raportului de evaluare

- Beneficiar:** SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &
TECHNOLOGY SRL
- Executant:** Ing. Volentir Mihaela, evaluator atestat ANEVAR avand
Legitimatia nr.3149 absolventa a cursurilor de evaluare a
societatilor comerciale organizate de Agentia Nationala
pentru Privatizare – certificat nr. 639/27.08.1998
- Obiectul raportului:** Teren intravilan in suprafata de 78 mp din suprafata de
578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.56 (fost 30A)
sector 6 proprietatea Doamnei Balota dar va deveni
proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &
TECHNOLOGY SRL
- Scopul raportului:** Scopul raportului este de a determina valoarea de piata a
imobilului -Teren intravilan in suprafata de 78 mp din
suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii
nr.56 (fost 30A) sector 6 sector 6 proprietatea
Doamnei Balota dar va deveni proprietatea SC
QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY
SRL, la cererea SC QUARTZ COMPUTER SRL
- Rezultatul raportului:** In opinia evaluatorului, valoarea de circulatie a
imobilului - Teren intravilan in suprafata de 78 mp din
suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii
nr.56 (fost 30A) sector 6 proprietatea Doamnei Balota
dar va deveni proprietatea SC QUARTZ COMPUTER
SERVICES & TECHNOLOGY SRL, este la data de
07.08.2006 in valoare de **120.926 lei (echivalent la
43.841 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de
07.08.2006 respectiv 34.299 EUR echivalent la cursul
de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)**



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

DECLARATIE

Persoana fizica autorizata Volentir Mihaela, cu sediul in Bucuresti, declar si certific cu buna credinta urmatoarele:

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative incluse in raport si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate.

Renumerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR sau a Standardelor Europene si cu cerintele "Codului deontologic al evaluatorului".

Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.

I. INTRODUCERE

I.1. Beneficiarul evaluarii:

SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL

I.2: Executantul evaluarii:

Ing. Volentir Mihaela, evaluator atestat ANEVAR avand Legitimatia nr.3149 absolventa a cursurilor de evaluare a societatilor comerciale organizate de Agentia Nationala pentru Privatizare – certificat nr. 639/27.08.1998

II. OBIECTIVELE SI SCOPUL EVALUARII

SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL solicita
estimarea valorii de piata a imobilului - Teren intravilan in suprafata de 78 mp
din suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.56 (fost 30A) sector 6



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

proprietatea doamnei Balota dar va deveni proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL.

Valoarea de piata este definita in standardul ANEVAR SEV 4.03/august 1996-standard cu caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR si, de asemenea , in Standardul SEV 7.02.

Aceasta definitie este in concordanta cu definitia stabilita de Comitetul International pentru Standarde de evaluare IVSC in standardul IVS-1, de Grupul European al Asociatiei Evaluatorilor TEGOVOFA in standardul european EVS-4.03 si cu definitia data in Articolul 49(2) al Directiei Consiliului Europei privind conturile anuale si consolidata ale Companiilor de Asigurari 917674/EEC.

Conform standardului SEV 4.03, definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

Evaluarea imobilului - Teren intravilan in suprafata de 78 mp din suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.56 (fost 30A) sector 6 proprietatea doamnei Balota dar va deveni proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL la cererea clientului.

Studiul de evaluare este destinat exclusiv scopului mai sus mentionat si are un caracter confidential, utilizarea sa fiind permisa numai beneficiarului.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, in calitate de *client* si *destinatar*.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

Acest raport este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

Acest raport, in intregime sau partial nu poate fi publicat sau inclus in nici un document sub nici o forma fara aprobarea scrisa a evaluatorului, referitor la continutul in care apare.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre reprezentanta SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, corectitudinea si precizia datelor fiind responsabilitatea acesteia.



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

III. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE DE CATRE BENEFICIAR

- ◆ Antecontract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 689/03.03.2006 la BNP Dumitrescu Florentina
- ◆ Certificat de Urbanism nr.707/68V /06.04.2006
- ◆ proprietar doamnei Balota Doina si va deveni proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TEHNOLOGY SRL

IV.CONSTATARI PE TEREN

Terenul este in apropierea statiei PECO- PETROM.

V.BAZA LEGALA FOLOSITA

V.1. Metodele de evaluare folosite pentru determinarea valorii de piata a terenului

1 USD= 2,7583 lei (azi 07.08.2006)

1 EUR= 3,5256 lei (azi 07.08.2006)

- ◆ *Metoda comparatiei prin bonitare pentru teren*
- ◆ *Metoda comparatiilor de piata* prin care valoarea estimata prin prima metoda va fi comparata cu preturile imobilelor similare din aceeasi zona, conf. anunturilor publicitare si publicatiilor de specialitate, datelor furnizate de agentii imobiliare.

V.2. Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu I se acorda garantii pentru acuratete;
- In timpul efectuarii identificarii proprietatii imobiliare in unele cazuri evaluatorul nu a putut inspecta parti acoperite si/sau inaccesibile ale



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,
TECHNOLOGY SRL,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6
Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimitatia nr. 3149

acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate in stare de functionare normala;

- Metodele de evaluare aplicate au fost selectate in functie de starea actuala a proprietatii imobiliare
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ca sunt disponibile la data evaluarii
- Proprietatea imobiliara ce face obiectul raportului a fost evaluata in stare si configuratia existenta la data evaluarii/inspectiei, nefiind efectuate in cadrul lucrarii previziuni privind modul de exploatare, care se pot schimba in functie de conditiile de operare ulterioare evaluarii;
- Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport de evaluare isi pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data inspectiei/evaluarii.

Conditii limitative:

- Orice situatie aparuta ulterior care se va dovedi diferita de ipotezele presupuse in prezentul raport va afecta dreptul de proprietate evaluat, iar evaluarea va trebui reconsiderata;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport;
- Intrarea in posesie a unei copii dupa prezentul raport nu implica dreptul de publicare al acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la subiectul evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in mod prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris al evaluatorului.

VI. EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Terenul ca proprietate imobiliara intr-o economie de piata, reprezinta un obiect frecvent al tranzactiilor, de aceea s-a elaborat metodologia de evaluare in baza HG 34 /1994 .



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Metodologia de calcul a terenurilor recomandata in Buletinul Oficial nr.46/martie 1998.

Avand in vedere situatia concreta a pietii terenurilor din Romania se recomanda doua variante.

◆ *Metoda comparatiei prin bonitare*

◆ *Metoda comparatiei directe*

St=78mp

VI.1. Metoda comparatiei prin bonitare

Se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

$$V=Kx(A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P)xMxFxGsxHxGoxCrxUxZ$$

unde:

$$K = \frac{2,7583 \text{ lei (07.08.2006)}}{0,77 \text{ lei/USD (04.12.1997)}} = 3,58$$

- A= valoarea de baza a terenului in functie de zona (in valori valabile la data aparitiei Hotararii nr. 218/1997 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti) in functie de categoria localitatii. Terenul este amplasat in zona 1 a orasului Bucuresti.
- A=34 lei/mp
- S= instalatii sanitare 16,7%A
- G =instalatii gaze 16,7%A
- T=termoficare 6,7%
- Tf =telefon 3,4%A
- E= electricitate 6,7%A
- D= tipul de drum la care are acces 16,7%A
- B= dimensiuni +5%A
- R=restrictii de folosire nu exista
- V=aspectul urbanistic si estetic al imobilelor +5%A
- C= suprafata adecvata sau nu in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului
- M=coeficient privind ponderea terenului construibil fata de toata suprafata terenului evaluat 1



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

- F= coeficient privind natura terenului
- Gs= coeficient privind gradul seismic al zonei
gradul 8 0,96
- H=coeficient privind regimul de inaltime constructibil 1,0
- Go= coeficient privind starea terenului 1,0
- Cr= criterii speciale de respingere
- U =utilizarea terenului 2,5
- Z=coeficient de zona 3
- H=coeficient privind regimul de inaltime 1

$V=3,58 \times 34 \text{ lei} \times (1+16,7\%+16,7\%+16,7\%+6,7\%+6,7\%+3,4\%+5\%+5\%) \times 0,96 \times 3 \times 2,5 = 1.550,33 \text{ lei/mp}$ (echivalent la 562 USD la un curs de 2,7583 lei/USD in 07.08.2006 respectiv 440 EUR la cursul de 3,5256 lei/EUR)

VI.2. Metoda valorii de piata pentru teren intravilan in suprafata de 78 mp din suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.56 (fost 30A) sector 6

Analiza cererii: avand in vedere ca proprietatea evaluata este un teren, tinand cont de evolutia actuala a pietei imobiliare si a unor produse bancare care incurajeaza achizitionarea de terenuri se poate estima o crestere a cererii pentru astfel de proprietati.

Analiza ofertei: Proprietatea evaluata se afla in zona Virtutii, cu acces usor catre centru orasului si catre linia de centura.

In urma studiului pietei imobiliare locale din anunturile publicitare si literatura de specialitate ca si acelor obtinute de la agentiile imobiliare, terenul din zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse intre 400-500 EUR/mp.

Deci valoarea obtinuta din evaluare prin metoda comparatiei prin bonitare este valoarea reala a terenului intrucat din informatiile obtinute terenul in zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse intre 400-500EUR/mp terenul fiind ideal pentru birouri si sedii de firma. Faptul ca pe terenul alaturat s-a eliberat deja un Certificat de Urbanism pentru P+14E creste valoarea terenului acesta putand fi exploatat optim.

Deci valoarea terenului este:

$V_t = 120.926 \text{ lei}$ (echivalent la 43.841 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 34.299 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,
TECHNOLOGY SRL,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6
Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Valoarea imobilului teren intravilan in suprafata de 78 mp din suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.56 (fost 30A) sector 6 proprietatea doamnei Balota dar va deveni proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL este:

V=120.926 lei (echivalent la 43.841 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 34.299 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006).

VII. Surse de informare

Anuntul telefonic din 05.05.2006

Virtutii 1.100mp PUZ 2SxP+10, 1S+P+14 ,discutabil 500E/mp tel.460.85.40;
0729.996.082

Bener- Rasig Grup –informatii obtinute de la domnul Lucian Groza
Tel 224.78.60

Teren 1670mp vandut cu 450E/mp

Teren langa Ford 1500mp deschidere 17m pret 700.000EUR

Anuntul telefonic de 08.05.2006

Virtutii Mall 2.600mp/34m tel.0723.381.542 pret 250EUR/mp- langa Mc Donald spre lac unde pentru a se construi terenul necesita niste lucrari.

VIII. CONCLUZII

Valoarea imobilului- Teren intravilan in suprafata de 78 mp din suprafata de 578mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.56 (fost 30A) sector 6 proprietatea Doamnei Balota dar va deveni proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL este, in opinia evaluatorului, de:

V=120.926 lei (echivalent la 43.841 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 34.299 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi schimbata integral la data transferului de proprietate, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing).

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport. Opiniile evaluatorului trebuie analizate in contextul economic general cand are loc evaluarea stadiului de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 78mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr. 56 (fost 30 A) sector 6

Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

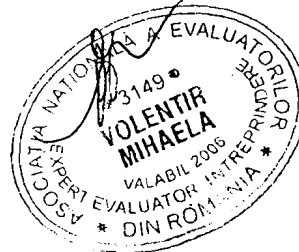
Din pacate in Romania nu exista nici un organism guvernamental sau nonguvernamental si nici agenti economici care sa catalogheze tranzactiile efectuate si care sa distribuie astfel de baze de date factorilor interesati. Sarcinile consultantului, in acest domeniu sunt limitate si alegerea sa poate sa nu fie necesar obiectiva si nici suficient de sustinuta teoretic.

Aceasta valoare este valabila la data prezentului Raport de evaluare, respectiv 07.08.2006, iar in conditiile unor noi reglementari legale sau conjuncturi impuse de piata, valoarea se va actualiza corespunzator.

1USD= 2,7583 lei (07.08.2006)

1EUR= 3,5256 lei (07.08.2006)

Intocmit
Evaluator
Ing. Volentir Mihaela



22

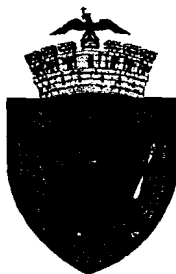
**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

etaj: 1, cam. 105

tel.: 305 55 13; 305 55 00 int. 1105

fax: 305 55 13

e-mail: secretar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Eu, Adrian Iordache, în calitate de Secretar General al Municipiului București, exercitând atribuțiile conferite de art.120⁹ din Legea administrației publice locale nr.215/2001, modificată și completată prin Legea nr.286/2006, consider întrunite condițiile de legalitate pentru proiectul de hotărâre:

privind aprobarea schimbului de proprietăți între parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos. Virtuții, nr.56 și nr.60, sector 6, proprietatea S.C. QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L. și parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos. Virtuții fost nr.30B aparținând domeniului privat al municipiului București

În drept prevederile art.38 alin.2 lit.c), art.46, alin.2¹ și art.123 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată și completată prin Legea nr.286/2006

Art. 38:

(2) Consiliul local exercita următoarele categorii de atribuții

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art.123:

(4) Schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, insusit de consiliul local.

În conformitate cu prevederile art.46(2¹) din Legea nr.215/2001 modificată și completată prin Legea nr.286/2006 hotărârea se adopta cu votul a două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

**p.SECRETAR GENERAL
al municipiului București
Adrian Iordache**



PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000 SMM certificat ISO 14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

In raportul de specialitate comun al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala si Directiei Urbanism si Amenajarea Teritoriului se precizeaza ca S.C. QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L. a solicitat aprobarea unui schimb de proprietati intre 2 parcele in suprafata de 78 mp si 138 mp ce reprezinta sectiuni din terenurile pe care le detine in proprietate, situate in Sos.Virtutii nr.56 (fost nr.30A), si Sos.Virtutii nr.60 (fost 32), sector 6, si doua parcele in suprafata de 78 mp si respectiv 138 mp situate in Sos.Virtutii fost nr.30 B, sector 6, apartinand Municipiului Bucuresti.

Se precizeaza ca parcelele oferite la schimb vor fi afectate de traseul arterei de circulatie Sos.Virtutii potrivit prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6.

S-au anexat urmatoarele documente:

- Contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.2774/06.11.2006 la Biroul Notarului Public Florentina Dumitrescu, pentru terenul in suprafata de 578 mp, situat in Sos.Virtutii nr.56, sector;
- Contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.1435/10.10.2005 la Biroul Notarului Public Craciun Vasilica pentru terenul in suprafata de 253 mp, situat in Sos.Virtutii nr.60, sector 6;
- Schita de lotizare propusa pentru schimb teren, intocmita de autorizat ONCGC - Onose Elena,
- Adresa cu nr.52599/14.09.2006 a Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala in care se precizeaza ca terenul apartinand municipiului propus pentru schimb constituie o sectiune din fostul imobil ce purta adresa Sos.Virtutii nr.30B, sector 6, teren pentru care nu se identifica solicitari de revendicare conform Legii nr.18/1991, a Legii nr.1/2000 si a Legii nr.247/2005;
- Rapoartele de evaluare intocmite de evaluator autorizat Mihaela Volentir, privind valoarea de piata a proprietatilor ce fac obiectul schimbului, rapoarte anexate proiectului de hotarare, care urmeaza a fi insusite de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, potrivit art. 123, alin(4) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

Tinand seama de raportul de specialitate comun al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala si Directiei Urbanism si Amenajarea Teritoriului precum si de cererea S.C. QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, supunem spre aprobare Consiliului General al Municipiului Bucuresti, proiectul de hotarare anexat prezentei.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI
CADASTRALA
SERVICIUL EVIDENTA PROPRIETATI
etaj: 2, cam. 214
tel.: 305 55 39; 305 55 00 int. 1214
e-mail: evidenta.imobiliara@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Nr.16055/ 06 .10.2006

Avizat

Viceprimar General,
LUDOVIC ORBAN

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.16055/10.10.2006 , S.C. QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L. a solicitat aprobarea unui schimb de proprietati intre 2 parcele in suprafata de 78 mp si 138 mp ce reprezinta sectiuni din terenurile pe care le detine in proprietate , situate in Sos.Virtutii nr.56 (fost nr.30A) , si Sos.Virtutii nr.60 (fost 32) , sector 6, si doua parcele in suprafata de 78 mp si respectiv 138 mp situate in Sos.Virtutii fost nr.30 B apartinand municipalitatii.

Potrivit actelor anexate la dosar , suprafata de 78 mp, sector 6, constituie o sectiune din terenul in suprafata de 578 mp, situat in Sos.Virtutii nr.56, ce a facut obiectul contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.2774/06.11.2006 la Biroul Notarului Public Florentina Dumitrescu , iar suprafata de 138 mp constituie o sectiune din terenul in suprafata de 253 mp, situat in Sos.Virtutii nr.60, ce a facut obiectul contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.1435/10.10.2005 la Biroul Notarului Public Craciun Vasilica.

Terenurile in suprafata de 78 mp si 138 mp oferite la schimb se identifica potrivit „Schitei de lotizare propusa pentru schimb teren” intocmita de autorizat Onose Elena, anexat documentatiei .

Parcelele propuse vor fi afectate de traseul arterei de circulatie Sos.Virtutii , potrivit prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6.

Potrivit adresei cu nr.52599/14.09.2006 , terenul apartinand municipiului propus pentru schimb constituie o sectiune din fostul imobil ce purta adresa Sos.Virtutii nr.30B, sector 6, teren pentru care nu se identifica solicitari de revendicare conform Legii nr.18/1991, a Legii nr.1/2000 si a Legii nr.247/2005.

La dosar au fost anexate Rapoartele de evaluare intocmite de evaluator autorizat Mihaela Volentir , privind valoarea de piata a proprietatilor ce fac obiectul schimbului , rapoarte anexate proiectului de hotarare, care urmeaza a fi insusite de Consiliul General al Municipiului Bucuresti,

potrivit art. 123, alin(4) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

Avand in vedere cele de mai sus, inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti, spre analiza, proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre parcelele in suprafata de 78 mp si 138 mp, situat in Sos.Virtutii nr.56 si nr.60, sector 6, ce constituie sectiuni din proprietatile S.C. QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L. si terenurile in suprafata de 78 mp si 138 mp situate in Sos.Virtutii fost nr.30B, apartinand municipiului Bucuresti.

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA
DIRECTOR EXECUTIV,
CRISTINA SETRAN

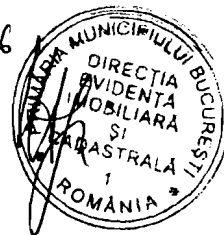


DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT SEF,
ADRIAN BOLD



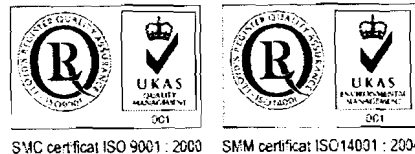
DIRECTIA ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
FLORENTINA CONSTANTINESCU

*cf. adresa DACC
nr. 8654/8655/19.11.06*



Intocmit:
Mihaela Linca
2ex/23.10.2006

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI
CADASTRALA
SERVICIUL EVIDENTA PROPRIETATI
etaj: 2, cam. 214
tel.: 305 55 39; 305 55 00 int. 1214
e-mail: evidenta.imobiliara@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Nr.20358/ 09 .01.2007

7 46 09
01

CATRE,

DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA A C.G.M.B
In atentia Comisiilor de specialitate ale C.G.M.B.

Ca urmare a adresei dvs. inregistrate la Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.20358/20.12.2006 prin care ne-ati returnat proiectele de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre S.C. QUARTY COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L. si municipiul Bucuresti, avand ca obiect terenuri situate in **Sos.Virtutii nr.28 si nr.30B, sector 6**, va facem cunoscute urmatoarele :

In urma verificarilor efectuate in cadrul directiei noastre, a rezultat ca imobilul ce face obiectul dosarului nr.22119/2002 depus in baza Legii nr.10/2001 avand ca obiect imobilul din str.Virtutii f.n., sector 6, nu se suprapune cu terenurile ce fac obiectul schimburilor propuse.

Va returnam, anexat prezentei, proiectele de hotarare privind aprobarea schimburilor de teren.

DIRECTOR EXECUTIV,

CRISTINA SETRAN

SEF SERVICIU,

IOSEFINA SANDULESCU

Intocmit : Mihaela Linca
09.01.2007/2ex

**DIRECTIA DE ACHIZITII
CONCESIONARI SI CONTRACTE**

etaj: 1, cam. 136

tel.: 305 55 30; 305 55 00 int. 1136

fax: 305 55 30

e-mail: achizitii@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

BIROUL CONCESIONARI SI VANZARI LEGEA 85 (S.A.D.)

Nr. 8654/8655/...²⁹...¹¹.....2006

19 036
06 11 29

CATRE,

DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA

D-REI DIRECTOR EXECUTIV CRISTINA SETRAN

Va transmitem alaturat proiectele de hotarare intocmite de directia dvs., privind schimburile de terenuri solicitate de S.C. Quartz Computer Services & Technology SRL, la care anexam fisele de calcul intocmite de directia noastra conform HCGMB nr. 211/30.08.2006, modificata.

Valorile rezultate din fisele de calcul au doar un rol orientativ in luarea unei decizii privind solicitarea societatii.

Va precizam ca, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, schimburile de terenuri nu se fac decat pe baza de expertize tehnice si de evaluare intocmite potrivit procedurilor ANEVAR.

DIRECTOR EXECUTIV,
FLORENTINA CONSTANTINESCU

SEF BIROU,
MIOARA MANGU

COMISIA PATRIMONIU

etaj: 2, cam. 255

tel.: 305 55 80; 305 55 00 int. 1255



Consiliul General al Municipiului București

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de proprietăți între parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos Virtuții, nr.56 și nr.60, sector 6, proprietatea S.C QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L și parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos. Virtuții fost nr.30B aparținând domeniului privat al municipiului București

Comisia Patrimoniu, întrunită în ședința din data de 18.01.04, a analizat Expunerea de motive a Primarului General și Raportul comun al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

În conformitate cu prevederile art.45 alin.1 și art. 56 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată și completată prin Legea nr. 286/2006, Comisia de Patrimoniu favorabil/~~nefavorabil/amână~~ proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de proprietăți între parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos Virtuții, nr.56 și nr.60, sector 6, proprietatea S.C QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY S.R.L și parcelele în suprafață de 78 m.p. și 138 m.p. situate în Șos. Virtuții fost nr.30B aparținând domeniului privat al municipiului București

PREȘEDINTE,
Prioteasa Doru

SECRETAR,
Ioan Aurelian

Întocmit
Constantin N

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI
LEGISLATIE

etaj: 1, cam. 122

tel.: 305 55 86; 305 55 00 int. 1122

fax: 305 55 86

e-mail: juridic@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO 14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Serviciul Instanțe Civile și Contencios Administrativ

Nr. 33637 / 21.11. 2006

CATRE,

ENARU ION CIPRIAN

B-ANL. TIMISOARA, NR. 29, BL. C, AP. 2, SCOR 6

Raspunzand adresei dvs. cu nr. _____, inregistrata
la Registratura Generala a P.M.B. sub nr. 574383 / 20.10.2006 si
transmisa Serviciului Instanțe Civile și Contencios Administrativ, va facem cunoscut
ca in baza noastra de date privind revendicarile imobiliare aflate pe rolul instantelor
judecatoresti, pana la data redactarii prezentei nu exista nici un proces cu privire la
TERENUL situat in Bucuresti,

SOS. VIRTUTII, NR. 30 B si NR. 30 BIS SCOR 6

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
ANDREI BUCURECI



L.V.



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Serviciul analiza contestatii
si evidenta dispozitii Legea nr.10/2001
Nr. 33.638/22.10.2006
CRM: 574359/20.10.2006

Catre, *D-l. ENARU ION CIPRIAN*

Urmare solicitarii dvs. inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti - Registratura sub nr. *574359/20.10.2006* si la Directia Juridic, Contencios si Legislatie sub nr. *33.638/23.10.2006*..... va aducem la cunostinta ca in evidentele Comisiei pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001, pana la aceasta data, nu figureaza cerere de restituire in natura/despagubiri pentru imobilul situat in Bucuresti, *SOS. VIRTUTII nr. 30B (bis.) sectia 6*

Nu raspundem pentru eventualele modificari de artera si nr. postal si nici pentru renumerotarea imobilelor/apartamentelor.

Pentru informatii suplimentare va rugam sa va adresati si Institutiei Prefectului Municipiului Bucuresti.

Prucizam ca in evidentele noastre figuraza dosar nr. 22119 pt. imobilul situat 'in sos. virtuti fara nr. postal', dosar rezoluzionat pauc la 'acaste date'

DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,

ANA SANDU



SEF SERVICIU,
CECILIA MANOLESCU

Intocmit, cons.jur.

ARIANA RUMBA