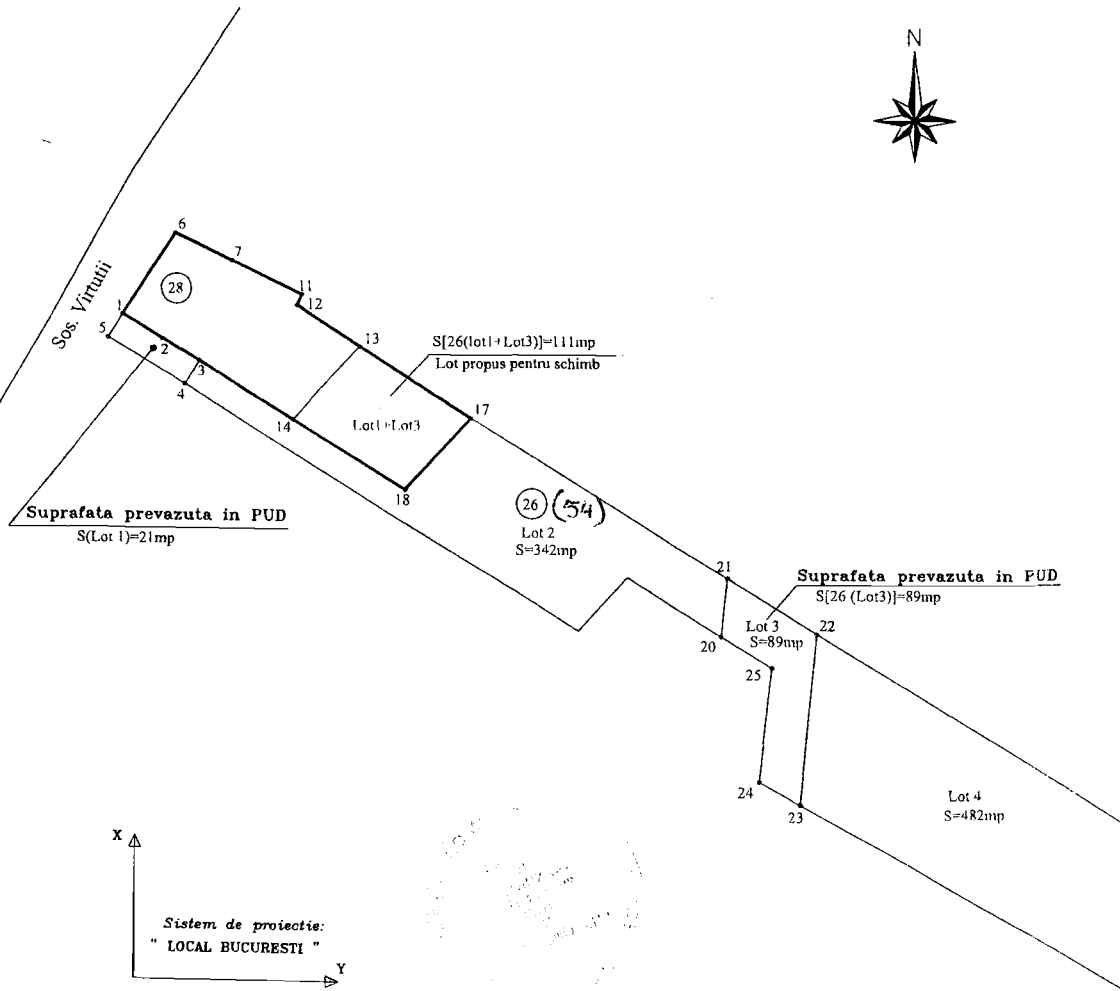


Anexa nr. 1

SCHITA DE LOTIZARE PROPUSA  
PENTRU TERENUL SITUAT IN  
Sos. Virtutii fost Nr.26 (54)  
SCARA 1:500

Judetul: Bucuresti  
Teritoriul adm.: Sector 6  
Cod SIRUTA: 179196  
Adresa corpului de proprietate:  
Sos. Virtutii fost Nr. 26  
Nr. cad. al corpului de proprietate:.....

Beneficiar:  
SC QUARTZ SRL



Data: Mai 2008

Executant:  
S.C. CASIMO S.R.L.

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
13	551411.33	338672.04
17	551421.57	338665.29
18	551415.64	338658.59
14	551405.19	338665.11
Suprafata [26(lot1+Lot3)] = 111 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
20	551444.85	338644.95
21	551445.37	338650.38
22	551453.62	338645.21
23	551452.17	338629.18
24	551448.39	338631.35
25	551449.53	338642.03
Suprafata [26 (Lot3)] = 89 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
26	551405.99	338700.67
27	551412.23	338710.95
28	551430.48	338700.60
29	551428.31	338697.00
30	551422.58	338701.23
31	551420.77	338702.28
32	551418.26	338702.71
33	551415.78	338702.10
34	551413.96	338700.81
35	551412.81	338699.38
36	551411.73	338697.40
26	551405.99	338700.67
Suprafata [32 (Lot1)] = 138 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
1	551389.30	338675.02
2	551392.96	338672.74
3	551396.39	338670.60
4	551395.06	338668.39
5	551387.96	338672.85
Suprafata [Lot 1] = 21 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
6	551394.11	338682.63
7	551399.41	338680.03
2	551392.96	338672.74
1	551389.30	338675.02
Suprafata [28] = 47 mp		

Nr.Pt.	COORDONATE	
	X[m]	Y[m]
7	551399.41	338680.03
11	551405.94	338676.82
12	551405.54	338675.86
13	551411.33	338672.04
14	551405.19	338665.11
2	551392.96	338672.74
Suprafata [32-Lot1] = 138 mp		

ANEXA 1  
LA HCGMB NR.  
31/2002/2008

Intocmit:  
ONOSE Elena

Anexa nr. 2  
la HCGMB nr. 38/2007

# 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](mailto:mihaela_volentir@yahoo.com);

Banca Romaneasca-Sucursala Mosilor, cont RO45BRMA0730073003100001

Cod fiscal: 2570409400342

---

## ***RAPORT DE EVALUARE***

**Teren intravilan in suprafata de 21 mp din  
suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos.  
Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6**

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



Raport de evaluare din data de 07.08.2006.

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

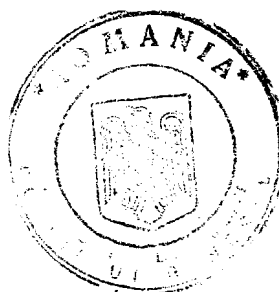
TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6

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

## CUPRINS

	<b>Pag.</b>
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. Metoda comparatiei prin bonitare	7
VI.2. Metoda valorii de piata pentru Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6	9
<b>VII. Surse de informare</b>	<b>10</b>
VIII – Concluzii	11



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6

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

## Sinteza raportului de evaluare

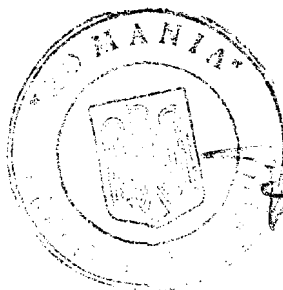
**Beneficiar:** SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL

**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 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 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 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, la cererea clientului

**Rezultatul raportului:** In opinia evaluatorului, valoarea de circulatie a imobilului - Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, este la data de 07.08.2006 in valoare de **32.556 lei** (echivalent la 11.803 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 9.234 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 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) 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.

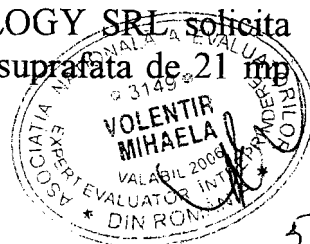
### I. INTRODUCERE

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 21 mp



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6

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

din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 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 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL la cererea societatii.

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

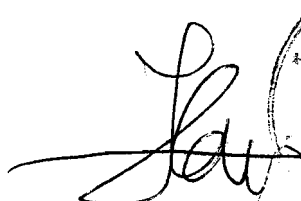
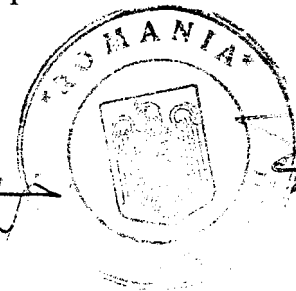
Prezentul raport de evaluare se adreseaza SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, in calitate de *client* si *destinatar*.

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 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6

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

### III. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE DE CATRE BENEFICIAR

◆ Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 137/10.02.2005 la BNP Enise Elian

◆ proprietar SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL

Prin prezentul raport se estimeaza dreptul de proprietatea asupra imobilului - Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 , proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL.

### IV.CONSTATARI PE TEREN

Terenul este in apropierea statiei PECO- PETROM si la data vizionarii se efectua studiul geotehnic al terenului. Terenul la data vizionarii este liber de constructii are deschidere la soseaua Virtutii si un Certificat de Urbanism din care reiese ca in zona se pot construi imobile P+14E.Terenul va avea deschidere la doua strazi si in apropiere se va construi un noua cartier de blocuri si vile pe terenul care acum este al fostei fabrici Semanatoarea.

### V.BAZA LEGALA FOLOSITA

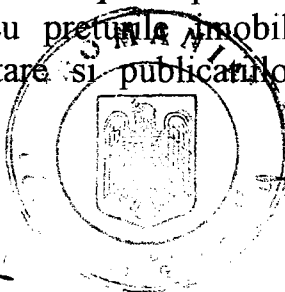
#### *V.1. Metodele de evaluare folosite pentru determinarea valorii de piata a terenului*

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 aceasi zona, conf. anunturilor publicitare si publicatiilor de specialitate, datelor furnizate de agentile imobiliare.



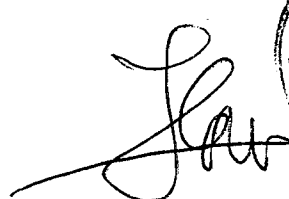
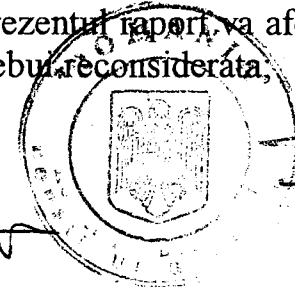
***V.2. Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:***

*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 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 .

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*

S=21mp

### *VI.1. Metoda comparatiei prin bonitare*

Se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

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

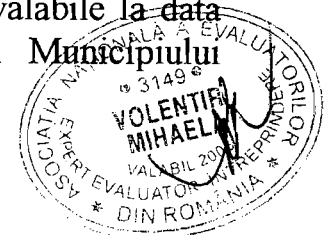
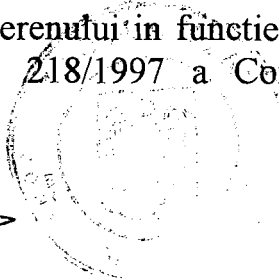
unde:

2,7583 lei (07.08.2006)

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

0,77lei/USD (04.12.1997)

- 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



TECHNOLOGY SRL,

**Obiect:** Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6**Executant:** Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimitatia nr. 3149

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 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 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) 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.





Obiect: Teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6

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

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:

**V<sub>t</sub> = 32.556 lei (echivalent la 11.803 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 9.234 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)**

Valoarea imobilului teren intravilan in suprafata de 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL este:

**V = 32.556 lei (echivalent la 11.803 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 9.234 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 21 mp din suprafata de 935 mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL este, in opinia evaluatorului, de:

**V=32.556 lei (echivalent la 11.803 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 9.234 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 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



Anexa nr. 3  
la HCCMB nr. 38/2007

# 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](mailto:mihaela_volentir@yahoo.com);

Banca Romaneasca-Sucursala Mosilor, cont RO45BRMA0730073003100001

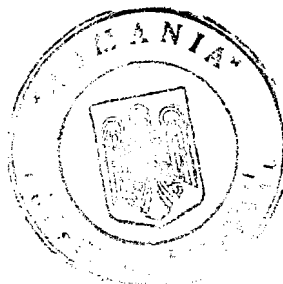
Cod fiscal: 2570409400342

---

## ***RAPORT DE EVALUARE***

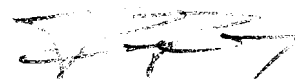
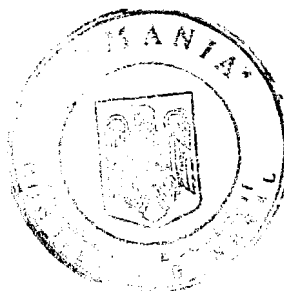
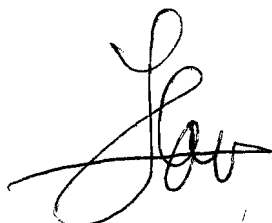
**Teren intravilan in suprafata de 89 mp din  
suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos.  
Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6**

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



## CUPRINS

	<b>Pag.</b>
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-Constatarii 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 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6	9
VII. Surse de informare	10
VIII – Concluzii	11



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 89mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54( fost 26) sector 6

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

## Sinteza raportului de evaluare

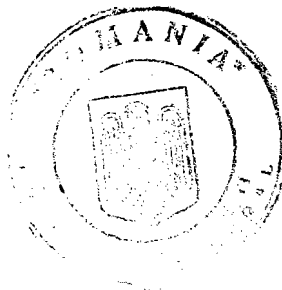
**Beneficiar:** SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL

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

**Obiectul raportului:** Teren intravilan in suprafata de 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 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 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, la cererea clientului

**Rezultatul raportului:** In opinia evaluatorului, valoarea de circulatie a imobilului - Teren intravilan in suprafata de 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL, este la data de 07.08.2006 in valoare de **137.979 lei (echivalent la 50.023 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 39.136 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)**



## 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.

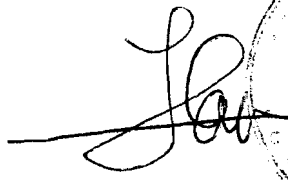



### I. INTRODUCERE

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 89mp



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,  
TECHNOLOGY SRL,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 89mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54( fost 26) sector 6

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

din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 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 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 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*.

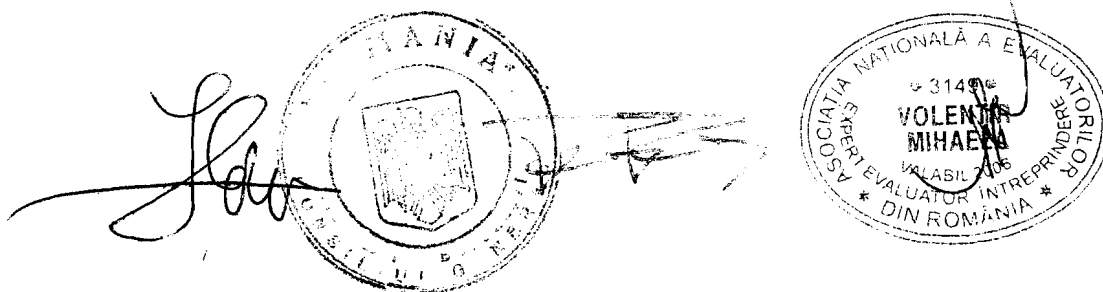
Avand in vedere Statutul ANEVAR si codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

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.

5



### III. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE DE CATRE BENEFICIAR

- ◆ Teren asupra careia s-a reconstituit dreptul de proprietate
- ◆ Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 137/10.02.2005 la BNP Enise Elian
- ◆ proprietar SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL  
Prin prezentul raport se estimeaza dreptul de proprietatea asupra imobilului – teren- proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL.

### IV.CONSTATARI PE TEREN

Terenul este in apropierea statiei PECO- PETROM si la data vizionarii se efectua studiul geotehnic al terenului. Terenul la data vizionarii este liber de constructii are deschidere la soseaua Virtutii si un Certificat de Urbanism din care reiese ca in zona se pot construi imobile P+14E.Terenul va avea deschidere la doua strazi si in apropiere se va construi un noua cartier de blocuri si vile pe terenul care acum este al fostei fabrici Semanatoarea.

### 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 aceeași zona, conf. anunturilor publicitare si publicatiilor de specialitate, datelor furnizate de agentiile imobiliare.

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

*Ipoteze:*

*Jan*

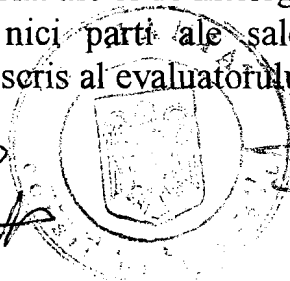


- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu I se acorda garantii pentru acuratete;
- In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

*Volentir Mihaela*



## 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=89mp

### *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 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 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) 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



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 89mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54( fost 26) sector 6

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

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:

$V_t = 137.979$  lei (echivalent la 50.023 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 39.136 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)

Valoarea imobilului teren intravilan in suprafata de 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL este:

$V = 137.979$  lei (echivalent la 50.023 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 39.136 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

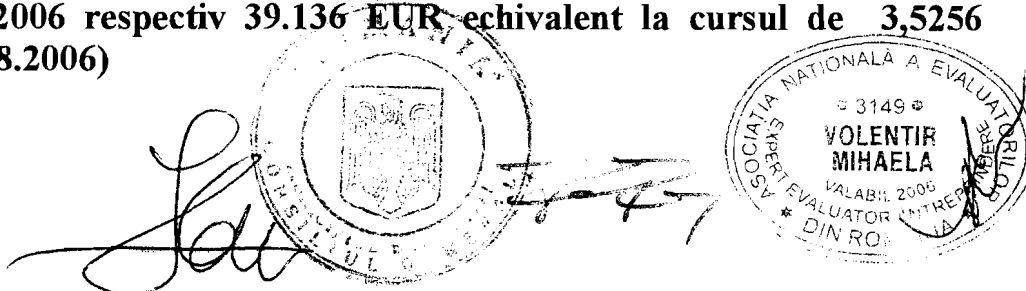
Anuntul telefonic de 08.05.2006

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 89 mp din suprafata de 935mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54 (fost 26) sector 6 proprietatea SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL este, in opinia evaluatorului, de:

$V = 137.979$  lei (echivalent la 50.023 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 39.136 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is from the 'ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR' (National Association of Appraisers) and identifies 'VOLENTIR MIHAELA' as an 'EXPERT EVALUATOR' with authorization number '3149' and 'VALABIL 2006'. The stamp also includes the text 'DIN ROMANIA'.

Raport de evaluare din data de 07.08.2006,  
TECHNOLOGY SRL,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 89mp situat in Bucuresti sos. Virtutii nr.54( fost 26) sector 6  
Executant: Volentir Mihaela PFA – evaluator autorizat ANEVAR – legitimatia nr. 3149

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 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.

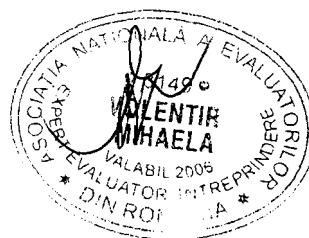
Din pacate in Romania nu exista nici un organism guvernamental sau nonguvernamental si nici agenti economici care sa catalogheze tranzactiile efectuate si care sa distribuie astfel de baze de date factorilor interesati. Sarcinile consultantului, in acest domeniu sunt limitate si alegerea sa poate sa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


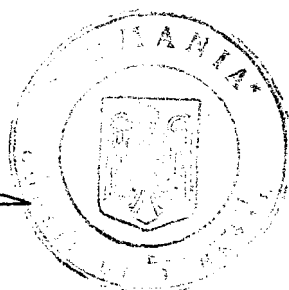

Aceasta valoare este valabila la data prezentului Raport de evaluare, respectiv 07.08.2006, iar in conditiile unor noi reglementari legale sau conjuncturi impuse de piata, valoarea se va actualiza corespunzator.

1USD= 2,7583 lei (07.08.2006)

1EUR= 3,5256 lei (07.08.2006)

Intocmit  
Evaluator  
Ing. Volentir Mihaela



Anexa nr. 4  
la HCGMB nr. 38/2007

# 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](mailto:mihaela_volentir@yahoo.com);

Banca Romaneasca-Sucursala Mosilor, cont RO45BRMA0730073003100001

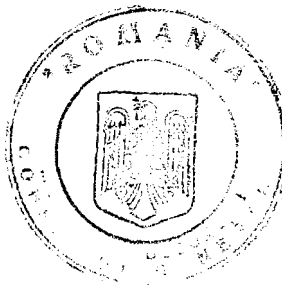
Cod fiscal: 2570409400342

---

## ***RAPORT DE EVALUARE***

**Teren intravilan in suprafata de 110 mp din  
suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos.  
Virtutii fost 28 sector 6**

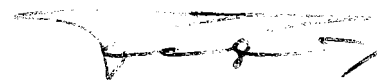
Solicitat de  
**SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &  
TECHNOLOGY SRL**  
Bucuresti – 07.08.2006





## CUPRINS

	<b>Pag.</b>
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	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 110 mp din suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost 28 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 110mp situat in Bucuresti sos. Virtutii ( fost 28) sector 6

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

## Sinteza raportului de evaluare


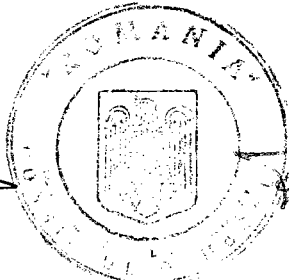
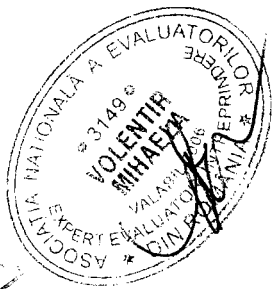
**Beneficiar:** SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &  
TECHNOLOGY SRL

**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 110 mp din suprafata de  
296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost 28 sector 6  
proprietatea Primariei Municipiului Bucuresti

**Scopul raportului:** Scopul raportului este de a determina valoarea de piata a  
imobilului -Teren intravilan in suprafata de 110 mp din  
suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost  
28 sector 6 sector 6 proprietatea Primariei  
Municipiului Bucuresti, la cererea SC QUARTZ  
COMPUTER SRL

**Rezultatul raportului:** In opinia evaluatorului, valoarea de circulatie a  
imobilului - Teren intravilan in suprafata de 110 mp din  
suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost  
28 sector 6 proprietatea Primariei Municipiului  
Bucuresti, este la data de 07.08.2006 in valoare de  
**170.536 lei (echivalent la 61.826 USD la cursul de  
2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 48.370  
EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la  
07.08.2006)**

## 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:

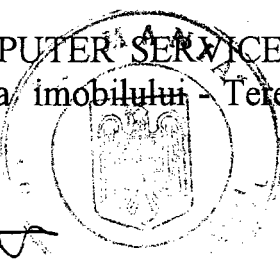
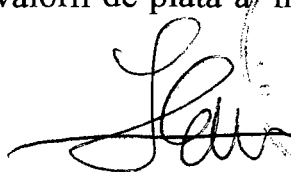
SC QUARTZ COMPUTER SERVICES & TECHNOLOGY SRL

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 110 mp



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

TECHNOLOGY SRL,

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 110mp situat in Bucuresti sos. Virtutii ( fost 28) sector 6

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

din suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost 28 sector 6 proprietatea Primariei Municipiului Bucuresti.

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 110 mp din suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost 28 sector 6 proprietatea Primariei Municipiului Bucuresti 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*.

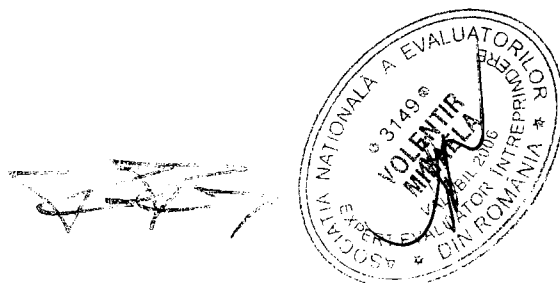
Avand in vedere Statutul ANEVAR si codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

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.



#### 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)

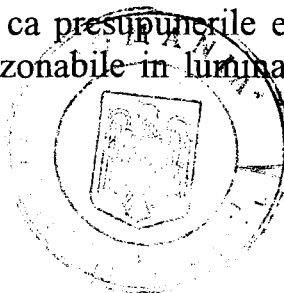
1 EUR= 3,5256 lei (azi 07.08.2006)

- ◆ *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 agentile 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 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 imbiliare
- 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 .

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*

7



**St=110mp**

### VI.1. Metoda comparatiei prin bonitare

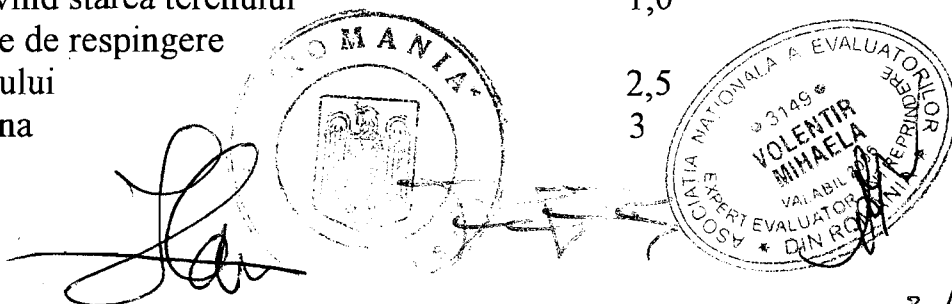
Se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

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

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 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 110 mp din suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost 28 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.

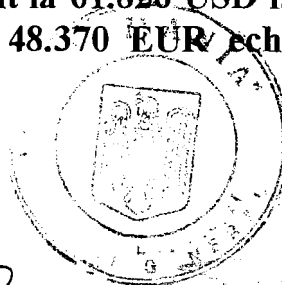
Deci valoarea obtinuta din evaluare prin metoda comparatiei prin bonitare este valoarea reala a terenului intrucat din informatiile obtinute terenul in zona se tranzactioneaza la preturi cuprinse intre 400-500EUR/mp terenul fiind ideal pentru birouri si sedii de firma. Faptul ca pe terenul alaturat s-a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

Deci valoarea terenului este:

$V_t = 170.536 \text{ lei}$  (echivalent la 61.826 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 48.370 EUR echivalent la cursul de 3,5256 lei/EUR la 07.08.2006)

Valoarea imobilului teren intravilan in suprafata de 110 mp din suprafata de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost 28 sector 6 proprietatea PMB este:

$V = 170.536 \text{ lei}$  (echivalent la 61.826 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la data de 07.08.2006 respectiv 48.370 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 110 mp din suprafata  
de 296mp situat in Bucuresti sos. Virtutii fost 28 sector 6 proprietatea  
Primariei Municipiului Bucuresti este, in opinia evaluatorului, de:

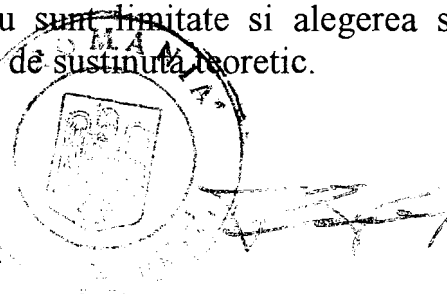

**V=170.536 lei (echivalent la 61.826 USD la cursul de 2,7583 lei /USD la  
data de 07.08.2006 respectiv 48.370 EUR echivalent la cursul de 3,5256  
lei/EUR la 07.08.2006)**

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 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 catalogueze 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.



Raport de evaluare din data de 07.08.2006,  
TECHNOLOGY SRL,

Beneficiar: SC QUARTZ COMPUTER SERVICES &

Obiect: Teren intravilan in suprafata de 110mp situat in Bucuresti sos. Virtutii ( fost 28) sector 6

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

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



A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "Volentir Mihaela".