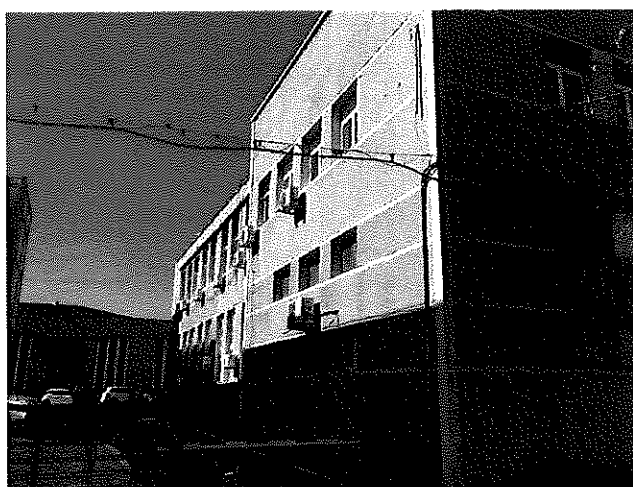


RAPORT DE EVALUARE

ACTIVE DE EVALUAT: Spații de producție / Birouri

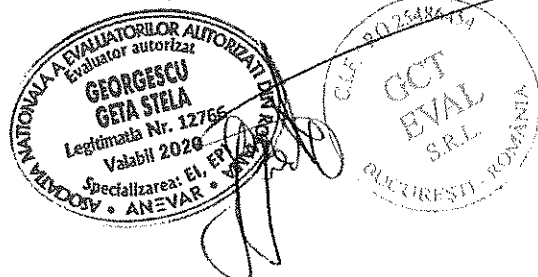
**AMPLASARE ACTIVE: Calea Griviței, Nr. 391-393,
Sector 1, București**



**CLIENT ȘI DESTINATAR: S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ȘI
TRANSPORTURI - INCERTRANS S.A**

**SCOPUL RAPORTULUI: Stabilirea valorilor Impozabile pentru
Constructii**

DATA RAPORTULUI: 20.05.2020



SINTEZA EVALUARII

Raport nr. 16 / 20.05.2020

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele – spații de producție / birouri, componente ale unei proprietăți industriale - situate în **Calea Griviței, Nr. 391-393, Sector 1, București**, înregistrate în situațiile financiare ale **S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ȘI TRANSPORTURI INCERTRANS S.A.** și descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Sunt supuse evaluării următoarele clădiri:

1. CLĂDIRE CORP A cu o suprafață construită desfășurată de 124,67 mp;
2. CLĂDIRE CORP B cu o suprafață construită desfășurată de 960,95 mp;
3. CLĂDIRE CORP C cu o suprafață construită desfășurată de 2030,76 mp;
4. PASARELĂ DIN HALĂ PODURI cu o suprafață construită desfășurată de 56,67 mp
5. POST DE TRANSFORMARE cu o suprafață construită desfășurată de 2,3 mp ;
6. Post TRAFU 630 KVA cu o suprafață construită desfășurată de 4,1 mp ;
7. Anexa Nr.3 HALĂ STAND PRODUCȚIE cu o suprafață construită desfășurată de 27,6 mp;
8. CENTRALA TERMICĂ cu o suprafață construită desfășurată de 92,3 mp ;
9. CLĂDIRE PRODUCȚIE CORP D-IRA cu o suprafață construită desfășurată de 2608,44 mp;

Obs. Pentru anumite clădiri, suprafețele desfășurate deținute de INCERTRANS S.A sunt diferite de suprafețele desfășurate totale, în funcție de protocoalele de predare primire.

	Nr. Inventar	Suprafata utila (mp)	Suprafata construita desfasurata (mp)	AN PIF	Sursa informatiilor
CORP A	4759	108,41	124,67	1937	Protocol Partea I
CORP B	4754	835,61	960,95	1938	Protocol Partea I
CORP C	5193	1765,88	2030,76	1968	Protocol Partea I
PASARELĂ DIN HALĂ PODURI	4652	50,6	56,67	1972	Protocol Partea I + coroborat cu informatiile primite de la beneficiar
POST DE TRANSFORMARE	4769	2	2,3	1963	Informatie primita de la beneficiar
Post TRAFU 630 KVA	5068	3,8	4,1	1973	Informatie primita de la beneficiar
HALĂ STAND PRODUCȚIE	3745	24	27,6	1971	Protocol Partea I
CENTRALA TERMICĂ	5398	80,15	92,3	1949	Protocol Partea I
CLĂDIRE PRODUCȚIE CORP D-IRA	6017	2382,9	2608,44	1939	Protocol Partea I

Conform :

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M09 nr. 0594 și
- Anexa 5 – NOTA referitoare la împărțirea terenurilor din administrația fostului ICPTT către REFER RA și INCERTRANS SA
- Terenul pe care sunt edificate construcțiile, are o suprafață de 8.980 mp².

SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport este **estimarea valorii impozabile la 31.12.2019** a activelor menționate mai sus **în vederea raportării pentru impozitare.**

CLIENT SI DESTINATAR

Prezentul raport de evaluare se adresează S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ȘI TRANSPORTURI INCERTRANS S.A, cu Numar Registrul Comertului: J40/17093/1993, CUI RO4282451, în calitate de client si destinatar.

UTILIZATOR DESEMNET

Directia Impozite si Taxe Locale Sector 1 București.

OPINIA EVALUATORULUI

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea impozabilă la 31.12.2019** a activelor de evaluat este:

Rezultatele evaluării

Ref. Anexa	Denumire	Categorie de utilizare	Localitate	Adresa	Iumar cadastra Distinct Da/ Nu	Valoare Impozabila		
						R Lei	N Lei	
1	Corp A	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			76.667	
2	Corp B	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			614.092	
3	Corp C	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			2.642.953	
4	Pasarela	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			65.558	
5	Hala stand productie	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			32.711	
6	Corp D-IRA	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			953.623	
7	Post transformare subteran 1	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			1.738	
8	Post transformare subteran 2	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			4.088	
9	Centrala termica	N	Bucuresti	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1			48.207	
Total							-	4.439.637

4.439.637 Lei

la cursul valutar de 4,7793 lei / 1 euro, valabil pentru data de referinta a evaluarii 31.12.2019. valoarea nu contine TVA

Valorile Impozabile ale activelor au fost determinate in conformitate cu GEV 500, tinandu-se cont de tipul si scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018.

SC GCT EVAL SRL

GEORGESCU GETA STELA
Evaluator Autorizat EPI, EI, VE-EPI
Legitimatie Nr. 12766 / 2020

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CERTIFICARE. DECLARATIE DE CONFORMITATE

PREZENTARE GENERALA

Obiectul evaluarii

Scopul evaluarii

Clientul si destinatarul raportului

Data raportului

Data inspectiei

Curs BNR la 31.12.2019

Moneda raportului

Date privind dreptul de proprietate

DESCRIEREA PROPRIETATII / ACTIVELOR DE EVALUAT

Abordarea prin cost

BAZELE EVALUARII

Tipul valorii estimate

Standardele aplicate

Etapele parcurse

Sursele de informare

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze

Ipoteze speciale

Caluza de nepublicare

Responsabilitatea fata de terti

OPINIA EVALUATORULUI. CONCILIEREA VALORILOR

Alocarea valorii

CERTIFICARE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

Afirmațiile declarate de către evaluator și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra activelor efectuată la data: 06.03.2020.

Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare în privința activelor ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliată sau implicată cu beneficiarul;

Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărirea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de evaluator. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar –contabil și tehnic ale societății client și destinatar;

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă, având legitimația cu nr. 12766 valabilă 2020

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

DECLARATIE CONFORMITATE

Subsemnatii certifica în cunoștința de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu GEV 500, respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice și recomandările ANEVAR.

SC GCT EVAL SRL

GEORGESCU GETA STELA
Evaluator Autorizat EPI, EI, VE-EPI
Legitimație Nr. 12766 / 2019 și 2020

GRIDAN ALEXANDRU-IONUȚ
Evaluator Autorizat EPI
Legitimație Nr. 18072 / 2019 și 2020

Art. V (1) În anul 2020, termenul de 31 martie inclusiv prevăzut la art. 462 alin. (1), art. 467 alin. (1) și la art. 472 alin. (1) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se prorogă până la data de 30 iunie inclusiv.

(2) În anul 2020, termenul de 31 martie inclusiv prevăzut la art. 462 alin. (2), art. 467 alin. (2) și art. 472 alin. (2) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare pentru acordarea bonificației stabilită de consiliul local, se prorogă până la data de 30 iunie inclusiv."

- Conform pct. 38 din GEV 500: • 38. Evaluatorul are obligația să predea raportul de evaluare referitor la valoarea impozabilă, înainte de data stabilită de Codul fiscal pentru plata primei tranșe a impozitului pe clădiri datorat pe anul în curs.

PREZENTARE GENERALA

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele – construcții industriale, componente ale unei proprietăți industriale - situate în **Calea Griviței, Nr. 391-393, Sector 1, București**, înregistrate în situațiile financiare ale S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ȘI TRANSPORTURI INCERTRANS S.A și descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport este **estimarea valorii de impozitare la 31.12.2019** a activelor menționate mai sus **în vederea stabilirii valorilor impozabile**.

Prezentul raport de evaluare întocmit conform celor mai sus menționate nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri.

CLIENT SI DESTINATAR

Prezentul raport de evaluare se adresează S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ȘI TRANSPORTURI INCERTRANS S.A, în calitate de client și destinatar.

INCERTRANS S.A. se identifică cu Numar Registrul Comertului: J40/17093/1993.

Raportul de evaluare se realizează în baza contractului de prestări servicii nr. 15 din 12.03.2020.

DATA RAPORTULUI

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data de referință a evaluării este 31.12.2019.

DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

20 mai 2020

DATA INSPECTIEI

Inspectia activelor de evaluat a fost realizată în data 06.03.2020, de către dna Georgescu Geta Stela și dl. Paul Meisaros, împreună cu un reprezentant al proprietarului, dl. Valentin Ioniță. Nu au fost inspectate părțile ascunse ale proprietății.

CURS DE REFERINȚA BNR

Cursul de referință BNR este 4,7793 lei / 1 euro, la 31.12.2019.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietar

- Denumire: **S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ȘI TRANSPORTURI - INCERTRANS S.A.**
- Numar de ordine in registrul comertului: J40/17093/1993
- CUI RO4282451

Dobandire

- Proprietatea a fost dobândita de catre proprietar conform:
- În baza Protocolului din 10.11.1993, în urma aplicării HG 162/22.04.1993 a fost împărțit patrimoniul între INCERTRANS SA și REFER SA;
 - Certificatul de atestare drepturilor de proprietate asupra terenurilor, seria MO9, nr. 0549, emis de Min. Transporturilor la data de 28.02.1997.

Mentiuni in Cartea Funciara

Evaluatorii nu au primit extrase de carte funciara.

Date privind documentatia cadastrala

Nu s-au primit informatii cu privire la documentatia cadastrala.

➤ **CONSTRUCTII /CLADIRI: SPAȚII DE PRODUCȚIE / SPAȚII DE BIROURI**

Clădiri :

10. POST DE TRANSFORMARE cu o suprafață construită desfășurată de 2,3 mp ;
11. Post TRAFU 630 KVA cu o suprafață construită desfășurată de 4,1 mp ;
12. Anexa Nr.3 HALĂ STAND PRODUCȚIE cu o suprafață construită desfășurată de 27,6 mp;
13. PASARELĂ DIN HALĂ PODURI cu o suprafață construită desfășurată de 56,67 mp;
14. CLĂDIRE CORP B cu o suprafață construită desfășurată de 960,95 mp;
15. CLĂDIRE CORP A cu o suprafață construită desfășurată de 124,67 mp;
16. CLĂDIRE CORP C cu o suprafață construită desfășurată de 2030,76 mp;
17. CENTRALA TERMICĂ cu o suprafață construită desfășurată de 92,3 mp ;
18. CLĂDIRE PRODUCȚIE CORP D-IRA cu o suprafață construită desfășurată de 2608,44 mp;

⚡ **Suprafețele sunt preluate din :**

- ⚡ **Protocol incheiat la data de 10.11.1993 între ICPTT pe de o parte și REFER RA și INCERTRANS SA, pe de alta parte, în urma aplicării H.G. 162/22.04.1993 (atașate la prezentul raport).**

DESCRIEREA PROPRIETATII / ACTIVELOR DE EVALUAT

Descrierea zonei de amplasare a proprietatii.

Proprietatea evaluata și inspectată este situată pe **Calea Griviței, Nr. 391-393, Sector 1, București**.

Accesul se face din Calea Griviței pe partea dreapta a șoselei venind dinspre intersecția acesteia cu Str. Clăbucet - Strada Caransebeș, se învecinează cu registrul Auto Român. Proprietatea este localizată aproape de Atelierele CFR Grivița, respectiv stația de metrou 1 MAI, zonă preponderent industrială. Nu exista nici un drum de servitute care să afecteze proprietatea.

Descriere construcție

Cladirile supuse evaluării sunt edificate între anii 1937 - 1973 conform informațiilor primite de la reprezentantul societății INCERTRANS. Terenul aferent clădirilor are o suprafață de aproximativ 8.980 m² din totalul de 27.714 m², conform împărțirii între cele două unități menționate.

Cladirile sunt bransate la curent electric, la canalizarea orașului, la rețeaua urbană de gaze, iar alimentarea cu apă se face din rețeaua publică locală.

Evaluatorul nu a efectuat o expertiză a structurii clădirilor. Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către proprietarii clădirilor și pe constatările făcute în urma inspecției proprietății. Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a realizat considerând că acestea sunt în condiții normale. Se consideră că nu există defecte ascunse care ar putea influența valoarea clădirilor.

Evaluatorul a luat în considerare starea fizică și tehnică constatată în urma inspecției clădirilor, ținând cont de acestea în estimarea evaluării la metoda abordării costului de înlocuire net.

La data inspecției, multe din o mare parte din construcțiile (hale, anexe, depozite, clădiri) găsite la fața locului se află într-o **stare bună**. Aceste construcții sunt descrise mai jos.

Societatea Comercială Institutul de Cercetări în Transporturi INCERTRANS - S.A		
Adresa: Calea Griviței, Nr. 391 - 393, Sector 1, București		
DESCRIEREA IMOBILULUI	OBIECTUL: CORP A	
Tipul Construcției	BIROURI	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de înălțime	S+P+2E	
Elemente structurale si nestructurale	Fundatie	Beton armat izolat sub stalpi si grinzi
	Structura	Stalpi si grinzi din beton armat
	Pereti exteriori/Inchideri	Caramida
	Plansee	Beton armat monolit
	Pereti interiori	Zidarie
	Acoperis	Terasa beton armat, Hidroizolatie membrana bituminoasa
	Invelitoare	Termo si Hidroizolatie
	Tamplarie interioara	Usa celulara + lemn
	Tamplarie exterioara	Usi si tamplarie PVC cu geam termopan
	Finisaje interioare	Zugraveli lavabile, placari faianta
	Finisaje exterioare	Zugraveli lavabile pereti, tencuiala decorativa
	Pardoseli	Mozaic, parchet laminat, gresie
	Instalatii / Utilitati	Instalatie electrica
Instalatie sanitara		alimentare - racord individual la rețeaua publica canalizare - la rețeaua publica
Instalatie incalzire		centrala termica
Modernizari, etc.	Tamplaria PVC cu geam termopan, renovari in 2003	

Societatea Comercială Institutul de Cercetări în Transporturi INCERTRANS - S.A		
Adresa: Calea Griviței, Nr. 391 - 393, Sector 1, București		
DESCRIEREA IMOBILULUI	OBIECTUL: CORP B	
Tipul Construcției	BIROURI + MAGAZIN	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de înălțime	S+P+2E	
Elemente structurale si nestructurale	Fundatie	Beton armat izolat sub stalpi si grinzi
	Structura	Stalpi si grinzi din beton armat
	Pereti exteriori/Inchideri	Caramida
	Plansee	Beton armat monolit
	Pereti interiori	Zidarie
	Acoperis	Terasa necirculabila, Hidroizolatie membrana bituminoasa
	Invelitoare	Termo si Hidroizolatie
	Tamplarie interioara	Usi de lemn / metalice
	Tamplarie exterioara	Usi si tamplarie PVC cu geam termopan / geam dublu de sticla
	Finisaje interioare	Zugraveli lavabile, placari faianta, Tavane casetate metalice perforate cu structura la vedere, Toaleta dotate cu obiecte sanitare
	Finisaje exterioare	Strop de ciment, tencuiala decorativa
	Pardoseli	Mozaic, parchet de lemn clasic, gresie, linoleum, jaluzele, etc.
Instalatii / Utilitati	Instalatie electrica	iluminat - corpuri incastrate pentru tuburi
	Instalatie sanitara	alimentare - racord individual la rețeaua publica canalizare - la rețeaua publica
	Instalatie incalzire	centrala termica / calorifere fonta
Modernizari, etc.	Hidrant, Aer conditionat, Tamplaria PVC cu geam termopan, diverse renovari	

Societatea Comercială Institutul de Cercetări în Transporturi INCERTRANS - S.A		
Adresa: Calea Griviței, Nr. 391 - 393, Sector 1, București		
DESCRIEREA IMOBILULUI	OBIECTUL: CORP C	
Tipul Construcției	BIROURI	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de înălțime	S+P+2E	
Elemente structurale și nestructurale	Fundatie	Beton armat izolat sub stalpi și grinzi
	Structura	Stalpi și grinzi din beton armat
	Pereti exteriori/Inchideri	Caramida
	Plansee	Beton armat monolit
	Pereti interiori	Zidarie
	Acoperis	Terasa necirculabila, Hidroizolatie membrana bituminoasa
	Invelitoare	Termo și Hidroizolatie
	Tamplarie interioara	Usi de lemn / PVC cu geam / Metalice
	Tamplarie exterioara	Usi și tamplarie PVC cu geam termopan /geam dublu de sticla, grilaje metalice celor de la subsol
	Finisaje interioare	Zugraveli lavabile, placari faianta in grupuri sanitare, Tavane casetate metalice perforate cu structura la vedere, Toalete dotate cu obiecte sanitare
	Finisaje exterioare	Strop de ciment, tencuiala decorativa
	Pardoseli	Mozaic, parchet laminat, gresie, linoleum, piatra naturala, jaluzele, etc.
Instalatii / Utilitati	Instalatie electrica	iluminat - corpuri incastrate pentru tuburi
	Instalatie sanitara	alimentare - racord individual la rețeaua publica canalizare - la rețeaua publica
	Instalatie incalzire	centrala termica proprie / calorifere fonta
Modernizari, etc.	Hidrant, Aer conditionat, Scara de acces/evacuare/incendiu, Tamplarie PVC cu geam termopan, diverse renovari (in curs de amenajare); Balustrada metalica cu lemn	

Societatea Comercială Institutul de Cercetări în Transporturi INCERTRANS - S.A		
	Adresa: Calea Griviței, Nr. 391 - 393, Sector 1, București	
DESCRIEREA IMOBILULUI	OBIECTUL: CORP D	
Tipul Construcției	HALĂ	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de înălțime	PARTER	
Elemente structurale și nestructurale	Fundatie	Beton armat izolat sub stalpi și grinzi
	Structura	Stalpi și grinzi din beton armat
	Pereti exteriori/Inchideri	Caramida
	Plansee	Beton armat monolit
	Pereti interiori	Zidarie
	Acoperis	Terasa din tabla necirculabila
	Invelitoare	Termo și Hidroizolatie
	Tamplarie interioara	Metalica
	Tamplarie exterioara	Metalica cu geam simplu și grilaje
	Finisaje interioare	Zugraveli în umă
	Finisaje exterioare	Netencuita caramida
	Pardoseli	Șapă (ciment, nisip, rășini și aditivi)
Instalații / Utilități	Instalație electrică	iluminat - corpuri incastate pentru tuburi
	Instalație sanitară	alimentare - fără racord individual la rețeaua publică; canalizare - la rețeaua publică
	Instalație încălzire	lipsa
Modernizări, etc.	-	

Societatea Comercială Institutul de Cercetări în Transporturi INCERTRANS - S.A		
Adresa: Calea Griviței, Nr. 391 - 393, Sector 1, București		
DESCRIEREA IMOBILULUI	OBIECTUL: HALĂ STAND PRODUCȚIE	
Tipul Construcției	ATELIER PRODUCȚIE	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de înălțime	PARTER	
Elemente structurale și nestructurale	Fundatie	Beton armat izolat sub stalpi și grinzi
	Structura	Stalpi și grinzi din beton armat
	Pereti exteriori/Inchideri	Caramida
	Plansee	Beton armat monolit
	Pereti interiori	Zidarie
	Acoperis	Terasa din tabla necirculabila
	Invelitoare	Termo și Hidroizolație
	Tamplarie interioara	Metalice
	Tamplarie exterioara	Usi și tamplarie metalica cu sticla, grilaje metalice
	Finisaje interioare	Zugraveli lavabile
	Finisaje exterioare	Netencuita caramida
Instalatii / Utilitati	Pardoseli	Șapă (ciment, nisip, rășini și aditivi)
	Instalatie electrica	iluminat - corpuri incastrate pentru tuburi
	Instalatie sanitara	alimentare - racord individual la rețeaua publica canalizare - la rețeaua publica
Instalatie incalzire	centrala termica proprie / calorifere otel	
Modernizari, etc.	Hidrant, Aer conditionat	

Societatea Comercială Institutul de Cercetări în Transporturi INCERTRANS - S.A		
Adresa: Calea Griviței, Nr. 391 - 393, Sector 1, București		
DESCRIEREA IMOBILULUI	OBIECTUL: PASARELĂ	
Tipul Construcției	PASARELĂ	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de înălțime	ETAJ SUSPENDAT CU STĂLPI INTERMEDIARI	
Elemente structurale și nestructurale	Fundatie	Beton armat izolat sub stalpi și grinzi
	Structura	Stalpi și grinzi din beton armat
	Pereti exteriori/Inchideri	Zidărie
	Plansee	Beton armat monolit
	Pereti interiori	Zidarie
	Acoperis	Terasa din tabla necirculabila
	Invelitoare	Hidroizolație
	Tamplarie interioara	Metalice cu geam armat, Usi lemn cu geam
	Tamplarie exterioara	Tamplarie metalica cu geam armat
	Finisaje interioare	Zugraveli lavabile
	Finisaje exterioare	Tencuieli simple
Instalatii / Utilitati	Pardoseli	Șapă (ciment, nisip, rășini, aditivi) și linoleum
	Instalatie electrica	iluminat - corpuri incastrate pentru tuburi
	Instalatie sanitara	NU este cazul
Instalatie incalzire	NU este cazul	
Modernizari, etc.	-	

Societatea Comercială Institutul de Cercetări în Transporturi INCERTRANS - S.A		Adresa: Calea Griviței, Nr. 391 - 393, Sector 1, București
DESCRIEREA IMOBILULUI	OBIECTUL:	CENTRALA TERMICĂ
Tipul Construcției	SPAȚIU DEPOZITARE	
CARACTERISTICI TEHNICE		
Regim de înălțime	PARTER	
Elemente structurale si nestructurale	Fundatie	Beton armat izolat sub stalpi si grinzi
	Structura	Stalpi si grinzi din beton armat
	Pereti exteriori/Inchideri	Caramida
	Plansee	Beton armat monolit
	Pereti interiori	Zidarie
	Acoperis	Structură element liniar prefabricat
	Invelitoare	Termo si Hidroizolatie
	Tamplarie interioara	Metalice
	Tamplarie exterioara	Tamplarie metalica cu geam
	Finisaje interioare	Zugraveli lavabile, simple
	Finisaje exterioare	tencuiala lac pe cărămidă
	Pardoseli	Șapă (ciment, nisip, rășini, aditivi) și linoleum
Instalatii / Utilitati	Instalatie electrica	iluminat - corpuri incastrate pentru tuburi
	Instalatie sanitara	Nu este cazul
	Instalatie incalzire	Nu este cazul
Modernizari, etc.	-	

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie cel putin trei comparabile inchiriate, datorita lipsei de transparenta pe piata imobiliara specifica. Astfel, conform GEV 500 din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare, aceasta abordare nu a putut fi aplicata.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Intrucat, evaluatorul nu avut la dispozitie cel putin trei comparabile identificabile, datorita lipsei de transparenta pe piata imobiliara specifica, conform GEV 500 din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare, aceasta abordare nu a putut fi aplicata.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii, prin utilizarea principiului substitutiei conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Conform GEV500 din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 pentru aplicarea abordarii se estimeaza costul de nou al cladirii/rilor din care se vor deduce uzura fizica si/sau deprecierea functionala, dupa caz.

Deprecierea fizica, care reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, este estimata conform Anexa 2 din GEV 500 - "Estimarea deprecierei fizice, precum si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/ extinderile aduse cladirii supuse evaluarii".

Deprecierea functionala, care este o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminueaza confortul, se estimeaza numai cu argumente si documentare relevante si complete.

- ✦ **Suprafețele sunt preluate din Protocol incheiat la data de 10.11.1993 intre ICPTT pe de o parte si REFER RA si INCERTRANS SA, pe de alta parte, in urma aplicarii H.G. 162/22.04.1993 (atașate la prezentul raport). (atașate la prezentul raport).**

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **CORP A** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 2.882 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
 - Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2014 si actualizat la 2020 – 3.289 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Catalog IROVAL	3.289,00 lei	688 €	Da	Nu	Nu
Indreptar tehnic MATRIX	2.882,00 lei	603 €	Da	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.882,00 lei	603 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 359.299 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
- Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare
 - daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
- Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 124,67 mp
- Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
- **Stabiliare starii tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
 - Stabilirea mediul de folosinta al imobilului care este: mediu normal
 - Stabilirea grupei, a clasei si a subclasei in care se inadreaza cladirea: Grupa 1 de Constructii si Subgrupa 1.3. Constructii pentru transporturi posta si telecomunicatii
 - Stabilirea daca cladirea a avut lucrari de extinderi si/sau modernizari.
- Estimare Deprecierii Functionale (Dfc) - nu a fost determinata deoarece costul aplicat a fost costul de inlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea cladirii determinata prin aceasta abordare este:

Valoare cladire CORP A prin abordarea prin cost = 76.667 Lei

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **CORP B** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 2.882 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
 - Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2014 si actualizat la 2020 – 3.289 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Catalog IROVAL	3.289,00 lei	688 €	Da	Nu	Nu
Indreptar tehnic MATRIX	2.882,00 lei	603 €	Da	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.882,00 lei	603 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 2.769.458 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
- Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare

- o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
- Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 835,61 mp
- Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
- **Stabilirea stării tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
 - Stabilirea mediului de folosinta al imobilului care este: mediu normal
 - Stabilirea grupei, a clasei si a subclasei in care se inadreaza cladirea: Grupa 1 de Constructii si Subgrupa 1.3. Constructii pentru transporturi posta si telecomunicatii
 - Stabilirea daca cladirea a avut lucrari de extinderi si/sau modernizari.
- Estimare Deprecierii Functionale (Dfc) - nu a fost determinata deoarece costul aplicat a fost costul de inlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea cladirii determinata prin aceasta abordare este:

Valoare cladire **CORP B** prin abordarea prin cost = **614.092 Lei**

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **CORP C** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 2.985 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
 - Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2014 si actualizat la 2020 – 3.289 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Catalog IROVAL	3.289,00 lei	688 €	Da	Nu	Nu
Indreptar tehnic MATRIX	2.985,00 lei	625 €	Da	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.985,00 lei	625 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 6.061.819 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
- Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - o daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare
 - o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
- Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 2.030,76 mp

- Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
- **Stabilirea starii tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
- Stabilirea mediului de folosinta al imobilului care este: mediu normal
- Stabilirea grupei, a clasei si a subclasei in care se inadreaza cladirea: Grupa 1 de Constructii si Subgrupa 1.3. Constructii pentru transporturi posta si telecomunicatii
- Stabilirea daca cladirea a avut lucrari de extinderi si/sau modernizari.
- Estimare Deprecierii Functionale (Dfc) - nu a fost determinata deoarece costul aplicat a fost costul de inlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea cladirii determinata prin aceasta abordare este:

Valoare cladire CORP C prin abordarea prin cost = 2.642.953 Lei

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **PASARELA** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 2.764 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
 - Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2014 si actualizat la 2020 – 2.391 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Catalog IROVAL	2.391,00 lei	500 €	Da	Da	Da
Indreptar tehnic MATRIX	2.764,00 lei	578 €	Da	Nu	Nu
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.391,00 lei	500 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 135.450 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
- Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - o daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare
 - o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
- Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 50,60 mp
- Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
- **Stabilirea starii tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
- Stabilirea mediului de folosinta al imobilului care este: mediu normal
- Stabilirea grupei, a clasei si a subclasei in care se inadreaza cladirea: Grupa 1 de Constructii si Subgrupa 1.3. Constructii pentru transporturi posta si telecomunicatii
- Stabilirea daca cladirea a avut lucrari de extinderi si/sau modernizari.

- Estimare Deprecierii Functionale (Dfc) - nu a fost determinata deoarece costul aplicat a fost costul de inlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea cladirii determinata prin aceasta abordare este:

Valoare cladire PASARELA prin abordarea prin cost = 65.558 Lei

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **HALA STAND PRODUCTIE** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 3.029 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
 - Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopolu editia 2014 si actualizat la 2020 – 2.511 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea Informatiilor
Catalog IROVAL	2.511,00 lei	525 €	Da	Da	Da
Indreptar tehnic MATRIX	3.029,00 lei	634 €	Da	Nu	Nu
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.511,00 lei	525 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 69.304 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
 - Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - o daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare
 - o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
 - Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 27,60 mp
 - Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
 - **Stabilirea starii tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
 - Stabilirea mediului de folosinta al imobilului care este: mediu normal
 - Stabilirea grupei, a clasei și a subclasei in care se inadreaza cladirea: Grupa 1 de Constructii si Subgrupa 1.3. Constructii pentru transporturi posta si telecomunicatii
 - Stabilirea daca cladirea a avut lucrari de extinderi si/sau modernizari.
- Estimare Deprecierii Functionale (Dfc) - nu a fost determinata deoarece costul aplicat a fost costul de inlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea cladirii determinata prin aceasta abordare este:

Valoare cladire HALA STAND PRODUCTIE prin abordarea prin cost = 32.711 Lei

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **CORP D - IRA** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 3.029 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
 - Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2014 si actualizat la 2020 – 2.511 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Catalog IROVAL	2.511,00 lei	525 €	Da	Da	Da
Indreptar tehnic MATRIX	3.029,00 lei	634 €	Da	Nu	Nu
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.511,00 lei	525 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 6.549.793 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
 - Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - o daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare
 - o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
 - Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 2.608,44 mp
 - Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
 - **Stabiliere starii tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
 - Stabilirea mediul de folosinta al imobilului care este: mediu normal
 - Stabilirea grupei, a clasei si a subclasei in care se inadreaza cladirea: Grupa 1 de Constructii si Subgrupa 1.3. Constructii pentru transporturi posta si telecomunicatii
 - Stabilirea daca cladirea a avut lucrari de extinderi si/sau modernizari.
- Estimare Deprecierii Functionale (Dfc) - nu a fost determinata deoarece costul aplicat a fost costul de inlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea cladirii determinata prin aceasta abordare este:

Valoare cladire CORP D-IRA prin abordarea prin cost = 953.623 Lei

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **POST TRANSFORMARE SUBTERAN 1** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 2.010 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)

- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Indreptar tehnic MATRIX	2.010,00 lei	421 €	Da	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.010,00 lei	421 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 4.623 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
- Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - o daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare
 - o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
- Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 2,3 mp
- Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
- **Stabiliere starii tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
 - Stabilirea mediului de folosinta al imobilului care este: mediu normal
 - Stabilirea grupei, a clasei și a subclasei in care se inadreaza cladirea: Grupa 1 de Constructii si Subgrupa 1.3. Constructii pentru transporturi posta si telecomunicatii
 - Stabilirea daca cladirea a avut lucrari de extinderi si/sau modernizari.
- Estimare Deprecierii Functionale (Dfc) - nu a fost determinata deoarece costul aplicat a fost costul de inlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea cladirii determinata prin aceasta abordare este:

Valoare cladire POST TRANSFORMARE SUBTERAN 1 prin abordarea prin cost = 1.738 Lei

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru constructia **POST TRANSFORMARE SUBTERAN 2** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 2.010 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) avand in vedere adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor avute la dispozitie:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informatiilor
Indreptar tehnic MATRIX	2.010,00 lei	421 €	Da	Da	Da
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.010,00 lei	421 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 8.241 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
- Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - o daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare
 - o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
- Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 4,10 mp
- Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
- **Stabilirea stării tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale
 - Stabilirea mediului de folosință al imobilului care este: mediu normal
 - Stabilirea grupei, a clasei și a subclasei în care se înadrează clădirea: Grupa 1 de Construcții și Subgrupa 1.3. Construcții pentru transporturi poșta și telecomunicații
 - Stabilirea dacă clădirea a avut lucrări de extinderi și/sau modernizări.
- Estimare Deprecierii Funcționale (Dfc) - nu a fost determinată deoarece costul aplicat a fost costul de înlocuire.
- Determinarea Costului de Inlocuire Net (CIN) prin relația: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea clădirii determinată prin această abordare este:

Valoare clădire post transformare subteran 2 prin abordarea prin cost = 4.088 Lei

Etapele parcurse pentru aplicarea metodei pentru construcția **CENTRALA TERMICA** sunt:

- Stabilirea surselor cu date de intrare utilizate pentru Costul de Inlocuire Brut (CIB):
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom Bucuresti - editia decembrie 2019 – 3.029 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
 - Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Schiopu editia 2014 și actualizat la 2020 – 2.511 LEI/MP (vezi fisa in Anexa 3)
- Stabilirea sursei cu date de intrare utilizate pentru determinarea Costului de Inlocuire Brut (CIB) având în vedere adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor avute la dispoziție:

Reconciliere valori surse cost					
	lei/mp	eur/mp	Adecvare	Precizie	Cantitatea informațiilor
Catalog IROVAL	2.511,00 lei	525 €	Da	Da	Da
Indreptar tehnic MATRIX	3.029,00 lei	634 €	Da	Nu	Nu
Valoare aleasa ca sursa de intrare pentru CIB (lei/mp)				2.511,00 lei	525 €

- Stabilirea Costului de Inlocuire Brut (CIB): 231.765 lei
- Estimare Deprecierii Fizice (Dfz)
- Determinarea varstei efective (varsta in ani) in una din urmatoarele doua variante:
 - o daca vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare

- o daca s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:
 - considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.
 - considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție
- Stabilirea suprafețelor desfășurate construite (conform documente): 92,30 mp
- Stabilirea structurii constructive: structura din zidarie, beton armat
- **Stabilirea stării tehnice a imobilului care este:**
- buna (B) - situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale
 - Stabilirea mediului de folosință al imobilului care este: mediu normal
 - Stabilirea grupei, a clasei și a subclasei în care se înadrează clădirea: Grupa 1 de Construcții și Subgrupa 1.3. Construcții pentru transporturi poștale și telecomunicații
 - Stabilirea dacă clădirea a avut lucrări de extinderi și/sau modernizări.
 - Estimare Deprecierii Funcționale (Dfc) - nu a fost determinată deoarece costul aplicat a fost costul de înlocuire.
 - Determinarea Costului de Înlocuire Net (CIN) prin relația: $CIN = CIB \times (1 - Dfz/100) (1 - Dfc/100)$

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea clădirii determinată prin această abordare este:

Valoare clădire **CENTRALA TERMICA** prin abordarea prin cost = 48.207 Lei

BAZELE EVALUĂRII

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de impozitare** (cu particularitățile prezentate în continuare) a activului așa cum este această definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, GEV 500.

STANDARDELE APLICATE

- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- **GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a unei clădiri**

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza raportului de evaluare au fost:

- Anexei 1 - "Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare"
- Documentele de proprietate / documentele cadastrale / etc. privind obiectul prezentei evaluări
- Informațiile primite de la contribuabil
- Informații culese la data inspecției

LEGISLAȚIE

- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu actualizările ulterioare
- HG nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015
- privind Codul fiscal
- Surse posibile de informații pentru costul de nou (exemplificative și nu exclusive): Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București - ediția decembrie 2019 și/sau Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Schiopu ediția 2010 și actualizat la 2020 și/sau Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Schiopu ediția 2014 și actualizat la 2020, editura IROVAL București etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către contribuabil și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele privind: încadrarea clădirilor ca având utilizare nerezidențială, tipul clădirii și instalațiile cu care este dotată aceasta, suprafețele, anul construirii clădirii sau anul în care s-au efectuat extinderi și/sau modernizări, aspectele juridice se bazează exclusiv pe

informațiile și documentele furnizate de către contribuabil, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- Clădirile se evaluează fără a se ține cont de eventuale sarcini sau limitări ale dreptului de proprietate
- Clădirile se evaluează în ipoteza unei stăpâniri responsabile și a unei administrări competente.
- Clădirile se evaluează în ipoteza ca aceasta este în starea tehnică descrisă în cuprinsul raportului, inclusiv acele părți ale acesteia care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile, așa cum au putut fi observate la data inspecției și ca nu există părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile care nu s-au putut inspecta și care ar putea influența încadrarea stării tehnice. Acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor.
- Clădirile se evaluează în ipoteza că respectă reglementările și legislația în vigoare.
- Identificarea și descrierea clădirilor supuse evaluării au la bază datele și informațiile furnizate de client în Anexa 1 și pe parcursul întocmirii raportului de evaluare (telefonic/pe mail/ verbal la inspecție).
- Dacă suprafața construită desfășurată (Scd) nu este indicată în documentația cadastrală, iar măsurarea pe exteriorul clădirii nu a fost posibilă, suprafața construită desfășurată (Scd) se calculează, prin asimilare a prevederilor art. 457 din Cod Fiscal, astfel: $Scd = Su \times 1,4$.
- Metodologia de estimare a valorii impozabile a fost aleasă pe baza încadrării clădirii ca fiind cu utilizare NEREZIDENTIALĂ, de către CONTRIBUABILUL PERSOANA JURIDICĂ.
- Valoarea impozabilă estimată în raport se aplică clădirii evaluate, luate ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.
- Valoarea impozabilă este declarată în LEI iar în eventualitatea necesității stabilirii valorii impozabile în EUR, aceasta se realizează în baza cursului de schimb de referință comunicat de BNR la data evaluării - 31 decembrie 2019. De asemenea, în situația utilizării unor date de piață, deoarece piața imobiliară din România este dominată de tranzacții, oferte și negocieri în EUR, valoarea de piață este estimată în EUR, echivalentul în RON fiind stabilit în baza cursului de schimb de referință comunicat de BNR la data evaluării.
- În contextul actual, răspândirea virusului COVID-19 este o urgență severă de sănătate publică pentru cetățeni și entitățile economice, cu infecții în toate statele membre ale Uniunii, drept pentru care **Ordonanța de urgență nr. 29/2020** privind unele măsuri economice și fiscal-bugetare Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 230 din 21 martie 2020 ce prevede :
Art. V (1) În anul 2020, termenul de 31 martie inclusiv prevăzut la art. 462 alin. (1), art. 467 alin. (1) și la art. 472 alin. (1) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se prorogă până la data de 30 iunie inclusiv.
(2) În anul 2020, termenul de 31 martie inclusiv prevăzut la art. 462 alin. (2), art. 467 alin. (2) și art. 472 alin. (2) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare pentru acordarea bonificației stabilită de consiliul local, se prorogă până la data de 30 iunie inclusiv."
- Conform pct. 38 din GEV 500: • 38. Evaluatorul are obligația să predea raportul de evaluare referitor la valoarea impozabilă, înainte de data stabilită de Codul fiscal pentru plata primei tranșe a impozitului pe clădiri datorat pe anul în curs.
- Valoarea impozabilă nu include TVA
- Valoarea impozabilă nu reprezintă „valoarea de piață” sau „valoarea justă” definite ca tipuri ale valorii în standardele de evaluare în vigoare, respectiv în legislația română privind reglementările contabile conforme cu directivele europene sau alte reglementări contabile specifice și în Standardele Internaționale de Audit.
- Valoarea impozabilă nu se înregistrează în situațiile financiare ale contribuabililor.

Definitii

Conform Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2018, (GEV 500):

Valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice

Conform art. 453, Capitolul I, Titlu IX Impozite si Taxe Locale din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu actualizarile ulterioare si din Normele de aplicare:

Activitate economică - orice activitate care constă în furnizarea de bunuri, servicii și lucrări pe o piață;

Clădire - orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, și care are una sau mai multe încăperi ce pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite;

Clădire-anexă - clădiri situate în afara clădirii de locuit, precum: bucătării, grajduri, pivnițe, cămări, pătule, magazii, depozite, garaje și altele asemenea;

Clădire cu destinație mixtă - clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial;

Clădire nerezidențială - orice clădire care nu este rezidențială;

Clădire rezidențială - construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar (client), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul proprietății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele puse la dispozitie de contribuabil si datele de piata disponibile au fost utilizate corect in aplicarea metodologiei de determinare a valorii impozabile tinand cont de tipul cladirii de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, in contextul netransparentei informatiilor pe piata specifica, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

Intrucat, evaluatorul nu avut la dispozitie cel putin trei comparabile inchiriate si/sau cel putin trei comparabile identificabile, datorita lipsei de transparenta pe piata imobiliara specifica, conform GEV 500 din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare, atat abordarea prin piata cat si abordarea prin venit nu au putut fi aplicate.

Asadar, in opinia evaluatorului, valoarea impozabila a cladirilor supuse evaluarii, este cea obtinută prin metodologia de estimare a valorii impozabile pentru cladirile nerezidentiale cu teren in cota exclusiva detinute de persoane juridice, respectiv:

Valoare impozabilă cladire POST DE TRANSFORMARE = 1.738 Lei

Valoare impozabilă clădire Post TRAFU 630 KVA = 4.088 Lei

Valoare impozabilă clădire Anexa Nr.3 HALĂ STAND PRODUCȚIE = 32.711 Lei

Valoare impozabilă clădire PASARELĂ = 65.558 Lei

Valoare impozabilă clădire Corp A = 76.667 Lei

Valoare impozabilă clădire Corp B = 614.092 Lei

Valoare impozabilă clădire Corp C = 2.642.953 Lei

Valoare impozabilă clădire CENTRALA TERMICĂ = 48.207 Lei

Valoare impozabilă clădire PRODUCȚIE CORP D-IRA = 953.623 Lei

SC GCT EVAL SRL

GEORGESCU Geta STELA
Evaluator Autorizat EPI , EI, VE-EPI
Legitimatie Nr. 12766 / 2020

ANEXE

Anexa 1 - "Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare"

ANEXA 1

Denumire/Nume Prenume contribuabil **S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ȘI TRANSPORTURI INCERTRANS S.A.**

Adresă sediu: **Calea Griviței, Nr. 391-393, Sector 1, București**

Cod de identificare fiscal **RO4282451**

Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare la data 31 Decembrie 2019

Număr clădiri	<u>9</u>
Număr județe	<u>1</u>
Număr localități	<u>1</u>
Număr pagini Anexa 1	<u>1</u>

Lista clădirilor supuse evaluării pentru impozitare

Nr. crt.	Denumire clădire	R/N/M	Județ	Localitate	Adresa	Încadrare în zonă pe localități**	Rangul localității
1	CORP A	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
2	CORP B	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
3	CORP C	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
4	PASARELĂ DIN HALĂ PODURI	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
5	Hala stand productie	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
6	Corp D-IRA	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
7	Post transformare subteran 1	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
8	Post transformare subteran 2	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		
9	Centrala termica	N	București	București	Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1		

R – utilizare rezidențială

- N – utilizare nerezidențială
- M – utilizare mixtă

NOTĂ

** În cazul proprietăților rezidențiale deținute de persoane juridice încadrarea în zone pe localități și rangul localității se va face de către contribuabil.

Data

Semnătura/Ștampila

Anexa 2 - Recipisa BIF

Anexa 3 - Fișa clădirilor