

RAPORT DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE

Estimarea valorii impozabile a cladirilor detinute de catre STIROM S.A. la 31 decembrie 2015

Contribuabil **STIROM S.A.**

Utilizator desemnat / UAT **Sector 3**

Judet **București**

Evaluator **CMF CONSULTING S.A.**

Data raportului **04.03.2016**

Recipisa BIF **BIF_11375_20160303_153259737**

Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului			
Denumire	CMF CONSULTING S.A.	Adresa	București, Str. Traian Popovici 91, bloc b7, scara A, ap 4, sector 3
CUI	RO3023351	Autorizatie/ Legitimatie ANEVAR	0001
Reprezentant evaluator/ Legitimatie ANEVAR			
LINTARU MIHAELA CATALINA, MAA, Leg. Nr. 11375			

Client			
Client/ Contribuabil	STIROM S.A.	Tip	Persoana Juridica
CUI	RO335588	Adresa	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45
Utilizator desemnat			
UAT	Sector 3	Judet	București

Scopul evaluarii
Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului, in scopul estimarii valorii impozabile a cladirilor aflate in proprietatea acestuia si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii impozabile rezultate in urma aplicarii GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a cladirilor" in scopul raportarii financiare, garantarii imprumutului, vanzarii sau oricarui alt scop cu exceptia impozitarii cladirii de catre Autoritatea Locala pe raza careia contribuabilul are obligatia legala a achitarii impozitului pe cladiri.

Identificarea cladirilor supuse evaluarii
Obiectul evaluarii pentru impozitare se refera exclusiv la cladirea/cladirile prezentate in Anexa 1 - "Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii pentru impozitare".

Tipul valorii estimate
Valoarea impozabila este un tip al valorii estimat in scopul impozitarii unei cladiri si reprezinta rezultatul evaluarii pentru impozitare realizata in baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR - GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a cladirilor". Valoarea impozabila nu reprezinta valoarea de piata, valoarea justa, valoarea de investitie sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de Evaluare ANEVAR, Standardele internationale de Raportare Financiara, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale, cu exceptia prevederilor specifice ale GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a cladirilor".

Data evaluarii	Curs de schimb RON/ EUR	Data raportului
31 decembrie 2015	4.5245 *	04.03.2016

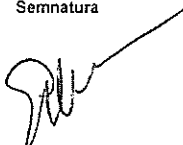
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictiionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformitatii cu SEV
Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Verificarea raportului de evaluare
Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Cuprins	Recipisa BIF
Sinteza evaluarii Termenii de referinta ai evaluarii Prezentarea datelor Evaluarea pentru impozitare Concluzii Anexele raportului de evaluare (Fise cladiri, fotografii etc.)	BIF_11375_20160303_153259737

Semnatura

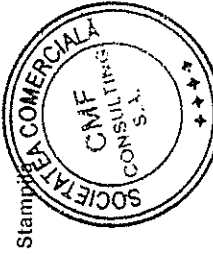


Stampila



Rezultatele evaluării

Ref. Anexa	Denumire	Categorie de Localitate	Adresa	Sursa suprafata Cadastru Da/ Nu	Valoare impozabila	
					R Lei	N Lei
1	Hală fabricație - cuptoare, producție, ambalare, depozitare	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		37,526,605	
2	Ciădire pavilion administrativ (veche)	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		2,619,205	
3	Ciădire administrativă anexă Casă Sportivi	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		410,353	
4	Ciădire atelier mecanic SDV + IIRUT	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		3,522,642	
5	Pavilion administrativ poarta	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		3,892,784	
6	Ciădire corp social și anexe	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		4,954,200	
7	Tablou general Automatizari + Atelier matrițe	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		770,247	
8	Ciădire compresoare și stație pompe	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		1,338,423	
9	Stație electrică 6Kv și atelier	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		145,589	
10	Turn amestec și depozit nisip	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		8,002,731	
11	Ciădire remiză PSI	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		573,030	
12	Pavilion birouri expediții ambalaj-menaj-logistică	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		125,321	
13	Depozit C.F.U.	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		96,188	
14	Ciădire generator electric și UPS	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		169,814	
15	Cabină pod basculă	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		32,456	
16	Depozit oxigen carbid	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		45,362	
17	Ciădire poartă auto	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		64,343	
18	Ciădire stație reglare gaze	București, Sector 3	B-dul Theodor Pallady nr. 43-45		25,968	
Total						64,315,261



Semnatura

Nota:

*R - utilizare rezidentiala

*N - utilizare nerezidentiala

*M - utilizare mixta

Legenda - Sursa suprafata cadastru :

DA - Valoarea impozabila corespunzatoare suprafetei declarate de catre contribuabil ca fiind rezultata din documente cadastrale, estimata conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Titlul IX, Capitolul 2, Sectiunea a 5-a, art. 44.

NU - Valoarea impozabila, corespunzatoare suprafetei integrale a cladirii, declarata de catre contribuabil si care nu rezulta din documente cadastrale, estimata conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Titlul IX, Capitolul 2, Sectiunea a 5-a, art. 46.

SINTEZĂ

Subiectul raportului: clădiri localizate în UAT Sector 3, București

Tipul clădirilor: Nerezidențiale

Tip contribuabil: Persoană juridică

Nume contribuabil: S.C. STIROM S.A.

Client: S.C. STIROM S.A.

Adresa clientului: București, sector 3, B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45

Utilizator desemnat : DITL Sector 3 București și S.C. STIROM S.A.

Evaluator: S.C. CMF CONSULTING S.A.

Cod înregistrare BIF: BIF_11375_20160303_153259737

Contract prestări servicii de evaluare: 16009/25.01.2016

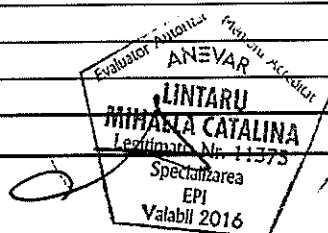
Data evaluării: 31 decembrie 2015

Data realizării raportului de evaluare: 04 martie 2016

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.5245 Lei

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea impozabilă a clădirilor localizate în UAT Sector 3 București și aparținând S.C. STIROM S.A. este prezentată sintetizat în tabelul următor și în Anexa 2 :

Pozitie Anexa 1	Ref Anexa / Fișă	Denumire	Valoare impozabilă la 31.12.2015 (Lei)
1	3 / 1	Hală fabricație - cuptoare, producție, ambalare, depozitare	37,526,605.00
2	3 / 2	Cladire pavilion administrativ (veche)	2,619,205.00
3	3 / 3	Clădire administrativă anexă Casă Sportivi	410,353.00
4	3 / 4	Clădire atelier mecanic SDV + IIRUT	3,522,642.00
5	3 / 5	Pavilion administrativ poarta	3,892,784.00
6	3 / 6	Clădire corp social și anexe	4,954,200.00
7	3 / 7	Tablou general Automatizari + Atelier matrite	770,247.00
8	3 / 8	Clădire compresoare și stație pompe	1,338,423.00
9	3 / 9	Stație electrică 6Kv și ateliere	145,589.00
10	3 / 10	Turn amestec și depozit nisip	8,002,731.00
11	3 / 11	Clădire remiză PSI	573,030.00
12	3 / 12	Pavilion birouri expediții ambalaj-menaj-logistică	125,321.00
13	3 / 13	Depozit C.F.U.	96,188.00
14	3 / 14	Clădire generator electric și UPS	169,814.00
15	3 / 15	Cabină pod basculă	32,456.00
16	3 / 16	Depozit oxigen carbid	45,362.00
17	3 / 17	Clădire poartă auto	64,343.00
18	3 / 18	Clădire stație reglare gaze	25,968.00
Total clădiri UAT București sector 3			64,315,261.00



4. EVALUAREA PENTRU IMPOZITARE

4.1. METODOLOGIE

Determinarea valorii impozabile a clădirii s-a făcut în conformitate cu Ghidul de evaluare GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor.

4.2. STANDARDELE DE EVALUARE

Standardele de evaluare ANEVAR 2015 pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- Standardul de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- Standardul de Evaluare SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Standardul de Evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103)
- Standardul de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- Ghidul de evaluare GEV 500 – Determinarea valorii impozabile
 - GEV 500 Anexa 1 – Declarația contribuabilului
 - GEV 500 Anexa 2 – Estimarea deprecierei fizice și a vârstei efective a clădirii;

4.3. EVALUAREA CLĂDIRILOR

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

În determinarea valorii impozabile se poate aplica doar o singură abordare în evaluare, în condițiile în care nu există informații suficiente pentru aplicarea celorlalte abordări, fiind obligatoriu însă ca aceasta să fie abordarea prin cost.

4.3.i. CLĂDIRI NEREZIDENȚIALE

În alegerea abordărilor adecvate scopului evaluării am procedat la analiza datelor de intrare care a evidențiat următoarele :

Abordări în evaluare	Adecvare	Motivație
- prin piață	inadecvată	Cf. GEV 500 art. 27 Abordarea prin piață se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cotă indiviză și contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații privind suprafața terenului. Cf. GEV 500 art. 29 Abordarea prin piață aplicată atât pentru întreaga proprietate imobiliară (etapa 1), cât și doar pentru teren (etapa 2), va avea în vedere comparabile identificabile din punct de vedere fizic. Nu se vor folosi informații privind comparabile preluate de pe site-uri de specialitate sau din alte surse, dacă aceste comparabile nu pot fi identificate din punct de vedere fizic. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea vizualizării în teren a proprietății cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare. În cazul de față pentru unele clădirile, respectiv Anexa 1 - poz. 1 - C32 - lot cadastral 200749, poz. 2 - C43 - lot cadastral 200750, poz. 3 - C44 - lot cadastral 200751 și poz. 4 - C45 - lot cadastral 223315, cu cadastru individual nu există informații disponibile privind proprietăți comparabile identificate din punct de vedere fizic. Pentru celelalte clădiri nu există cadastru individual și nu este posibilă alocarea valorii pe componente conform Standardelor de evaluare.
- prin venit	inadecvată	Cf. GEV 500 art. 23 Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect. Cf. GEV 500 art. 25 Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii impozabile. În cazul de față fie nu este documentație cadastrală individuală pentru fiecare clădire subiect și nu se poate aplica alocarea pe componente conform Standardelor de evaluare fie nu există informații disponibile privind trei comparabile închiriate.
- prin cost	adecvată	Cf. GEV 500 art. 14 În determinarea valorii impozabile se poate aplica doar o singură abordare în evaluare, în condițiile în care nu există informații suficiente pentru aplicarea celorlalte abordări, fiind obligatoriu însă ca aceasta să fie abordarea prin cost. În această situație, evaluatorul va trebui să precizeze în raportul de evaluare care sunt argumentele neaplicării uneia sau a celorlalte două abordări în evaluare.

Având în vedere tipul clădirilor subiect în cadrul acestui raport de evaluare, pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor nerezidențiale se utilizează:
Abordarea prin cost.

În abordarea prin cost etapele sunt:

- ✓ Estimarea costului de înlocuire al clădirii utilizând una din sursele de informații recunoscute de piață, respectiv:
 - Cataloage IROVAL - Cost de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Editura IROVAL 2010 și 2014;
 - Colecția MATRIXROM 1995 - Colecția MATRIXROM 1995 - Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965;

-
- Culegerea MATRIXROM 2015 – Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – Decembrie 2015
 - ✓ Calculul vârstei efective a clădirii având în vedere data punerii în funcțiune și toate modernizările și / sau extinderile ulterioare;
 - ✓ Încadrarea clădirii conform Anexei 2 a GEV 500;
 - ✓ Estimarea deprecierei fizice conform Anexei 2 a ghidului GEV 500;
 - ✓ Determinarea valorii impozabile prin deducerea deprecierei fizice din costul de înlocuire.

În cazul de față sursele utilizate pentru estimarea costului de înlocuire a clădirilor sunt:

- Pentru halele industriale cu regim de înălțime parter - Colecția MATRIXROM 1995 - Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965 - Catalogul 1 - Clădiri industriale - Hale industriale - I.2. Fișa nr. 1 - Hale universale parter cu închideri perimetrare cu schelet și șarpantă din beton armat și I.10. Fișa nr. 9 - Termeni de corecție cu caracter general, pentru întreaga gamă de hale universale parter. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare pentru clădiri industriale conform publicației CET 130 / decembrie 2015 – construcții industriale;
- Pentru halele industriale etajate - Colecția Editura MATRIXROM 1995 - Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965 - Catalogul 1 - Catalogul 1 - Clădiri industriale - Hale industriale - II.2. Fișa nr. 10 - Hale universale etajate din beton și șarpantă din lemn și II.5. Fișa nr. 13 - Termeni de corecție cu caracter general, pentru întreaga gamă de hale universale etajate. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare pentru clădiri industriale conform publicației CET 130 / decembrie 2015 – construcții industriale;
- Pentru clădirile industriale specializate - Colecția MATRIXROM 1995 - Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965 - Catalogul 15 - 16. Fișa nr. 16 - Turn de dozare și amestec a metriilor prime la producția sticlei și 18. Fișa nr. 18 - Termeni de corecție cu caracter general pentru construcții specifice industriei ușoare. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare pentru clădiri industriale conform publicației CET 130 / decembrie 2015 – construcții industriale specializate;
- Pentru clădirile administrative - Colecția MATRIXROM 1995 - Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965 - Catalogul 12 - Construcții speciale de folosință generală - II.A.5. Fișa nr. 7 - Clădire administrativă pentru

întreprindere industrială - Bloc servicii exploatare. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare pentru clădiri industriale conform publicației CET 130 / decembrie 2015 – construcții administrative;

- Pentru clădirile industriale cu destinație specializată (compresoare, stație pompare, stație electrică, etc) - Colecția MATRIXROM 1995 - Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965 - Catalogul 12 - Construcții speciale de folosință generală. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare pentru clădiri industriale conform publicației CET 130 / decembrie 2015 – construcții industriale specializate;
- Pentru clădirile cabină poartă și cabină pod basculă - Cataloage IROVAL - Cost de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Editura IROVAL 2010 - Cap. 1.5. Cabină poartă și cuvă de beton aferent pod basculă. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare până la data evaluării comunicați de autorii publicației

De la punerea în funcțiune clădirile au fost modernizate așa cum rezultă din registrul mijloacelor fixe și declarația contribuabilului (vezi Anexa 3 – Documente de la client). Valorile istorice au fost actualizate până la data evaluării cu indici INS. Vârsta efectivă a fiecărei clădiri a fost determinată conform GEV 500 – Anexa 2 și corespunzător contribuției fiecărei componente, clădirea de bază și modernizări, asupra vârstei.

Conform GEV 500 – Anexa 2 clădirile subiect cu utilizare / destinație industrială au fost încadrate în Grupa I – Construcții, Subgrupa 1.1.1 - Construcții industriale - Tabelul nr. 1.

Uzura fizică este stabilită conform stării fizice, vârstei efective și corespunzător mediului de lucru normal cu excepția clădirii specializate – Turn amestec pentru care mediul de lucru este agresiv.

Conform GEV 500 – Anexa 2 clădirile subiect cu utilizare / destinație administrativă (spații de birouri) au fost încadrate în Grupa I – Construcții, Subgrupa 1.6.4 – Clădiri administrative - Tabelul nr. 19.

Uzura fizică este stabilită conform stării fizice, vârstei efective și corespunzător mediului de lucru normal.

Fișele de calcul pentru determinarea valorii impozabile a fiecărei clădiri sunt prezentate în Anexa 3.

5. CONCLUZII

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că valoarea impozabilă a clădirilor nerezidențiale situate în B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3 și aparținând S.C. STIROM S.A. este prezentată sintetizat în tabelul următor și în Anexa 2 :

Pozitie Anexa I	Ref Anexa / Fișă	Denumire	Valoare impozabilă la 31.12.2015 (Lei)
1	3 / 1	Hală fabricație - cuptoare, producție, ambalare, depozitare	37.526.605.00
2	3 / 2	Clădire pavilion administrativ (veche)	2.619.205.00
3	3 / 3	Clădire administrativă anexă Casă Sportivi	410.353.00
4	3 / 4	Clădire atelier mecanic SDV + IIRUT	3.522.642.00
5	3 / 5	Pavilion administrativ poarta	3.892.784.00
6	3 / 6	Clădire corp social și anexe	4.954.200.00
7	3 / 7	Tablou general Automatizari + Atelier matrite	770.247.00
8	3 / 8	Clădire compresoare și stație pompe	1.338.423.00
9	3 / 9	Stație electrică 6Kv și ateliere	145.589.00
10	3 / 10	Turn amestec și depozit nisip	8.002.731.00
11	3 / 11	Clădire remiză PSI	573.030.00
12	3 / 12	Pavilion birouri expediții ambalaj-menaj-logistică	125.321.00
13	3 / 13	Depozit C.F.U.	96.188.00
14	3 / 14	Clădire generator electric și UPS	169.814.00
15	3 / 15	Cabină pod basculă	32.456.00
16	3 / 16	Depozit oxigen carbid	45.362.00
17	3 / 17	Clădire poartă auto	64.343.00
18	3 / 18	Clădire stație reglare gaze	25.968.00
Total clădiri UAT București sector 3			64,315,261.00