



# S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3  
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288



LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,  
CARTE FUNCIAΡĂ, EXPERTIZE și EVALUĀRI

MEMBRU  
CORPORATIV  
ANEVAR

Nr. ieșire 1004/11.01.2019

## RAPORT DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE

Estimarea valorii impozabile a clădirilor deținute de către  
**S.C. SINTOFARM S.A.**  
la 31 decembrie 2018

Contribuabil **S.C. SINTOFARM S.A.**

Utilizator desemnat/UAT **D.V.B.L. SECTOR 2**

Județ **București**

Evaluatoare **S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.**

Data raportului **11.01.2019**

Recipisa BIF **BIF 16220 20190111 115440453**

### REZULTATELE EVALUĂRII

Ref. Anexa I	Denumire	Categorie de utilizare R/N/M	Localitatea	Adresă	Număr cadastral distinct DA/NU	Valoare impozabilă	
						R - LEI -	N - LEI -
1	C1- PAVILION PRINCIPAL	N	București	Strada Ziduri Între Viu nr. 22, Sector 2	-	-	2.206.143 lei
2	C2 - SUPLEMENTI ALIMENTARI	N	București	Strada Ziduri Între Viu nr. 22, Sector 2	-	-	258.040 lei
						<b>TOTAL</b>	<b>2.464.183 lei</b>

ing. Stămătescu Carmen  
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile  
Membru Titular ANEVAR Legitimatie nr. 16220/2019



## RECIPISA ANEVAR - BAZA INFORMATII FISCALE (BIF)

Raport evaluare: BIF\_16220\_20190111\_115440453

<b>Tip Client</b>	Persoana juridică
<b>Numar cladirii</b>	2
<b>Cod unic</b>	BIF_16220_20190111_115440453
<b>Moneda</b>	LEI
<b>Data raport</b>	11.01.2019
<b>Numar raport</b>	1004
<b>Valoare impozabila estimata (N)</b>	2464183
<b>Membri corporativ</b>	TOP EXPERT PROJECT SRL (0331)

Document generat la : 11.01.2019 12:08:20:727

**SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE****CONTRIBUABIL**

Denumire: S.C. SINTOFARM S.A.  
CUI/CNP: RO 647

Tip Persoana juridică

Adresă: Strada Ziduri Între Vii nr. 22, Sector 2

Cod postal: 023324

**DESTINATAR**

UAT DVBL, SECTOR 2

**EVALUATOR**

Denumire: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.  
CUI: RO16836925  
Aut. ANEVAR

Adresă: Drumul Muntele Gâina nr. 92D, sector 1, Bucuresti  
Repr. Eval.: ing. STAMATESCU CARMEN  
Leg. Anevar: 16220/2019

**DETALII RAPORT EVALUARE**

Data evaluării: 31.12.2018  
Data raportului: 11.01.2019  
Curs de schimb RON/EUR: 4,6639

**SCOPUL EVALUĂRII**

Estimarea valorii impozabile a clădirilor deținute de către contribuabil la 31 decembrie 2018

**VALOAREA IMPOZABILĂ**

Conform GEV 500 pct. 3 - 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.

**REZULTATELE EVALUĂRII**

Ref. Anexa 1	Denumire	Categorie de utilizare R/N/M	Localitatea	Adresă:		Valoare impozabilă	
						R - LEI -	N - LEI -
1	C1 - PAVILION PRINCIPAL	N	București	Strada Ziduri Între Vii nr. 22, Sector 2		-	-
2	C2 - SUPLEMENTI ALIMENTARI	N	București	Strada Ziduri Între Vii nr. 22, Sector 2		-	-
						<b>TOTAL</b>	<b>2.464.183 lei</b>

**TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII****Identificarea evaluatorului**

Denumire:	S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	Adresa:	Drumul Muntele Găina nr. 92D, sector 1, Bucuresti
CUI:	RO16836925	Autorizație ANEVAR	0331/2019
Reprezentant Evaluatoare/Legitimatie ANEVAR	ing. STAMATESCU CARMEN	CARMEN - legitimatie nr. 16220/2019	

**Client**

Contribuabil:	S.C. SINTOFARM S.A.	Tip	Persoana juridică
CUI/CNP:	RO 647	Adresa	Strada Ziduri Între Vi nr. 22, Sector 2

**Utilizator desemnat**

UAT	D.V.B.L. SECTOR 2	Judecătorești	București
-----	-------------------	---------------	-----------

**Scopul evaluării**

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea contribuabilului, în scopul estimării valorii impozabile a clădirilor aflate în proprietatea acestuia și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii impozabile rezultate în urma aplicării GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a clădirilor" în scopul raportării financiare, garantării împrumutului, vânzării sau oricărui alt scop cu excepția impozitării clădirii de către Autoritatea Locală pe raza careia contribuabilul are obligația legală a achitării impozitului pe clădiri.

**Identificarea clădirilor supuse evaluării**

Obiectul evaluării pentru impozitare se referă exclusiv la clădirea/clădirile prezentate în Anexa 1- "Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare".

**Tipul valorii estimate**

Valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării unei clădiri și reprezintă rezultatul evaluării pentru impozitare realizată în baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor - GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a clădirilor".

Valoarea impozabilă nu reprezintă valoarea de piață, valoarea justă, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, Standardele Internaționale de Raportare Financiară, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale, cu excepția prevederilor specifice ale GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a clădirilor".

Data evaluării	Curs de schimb LEI/EURO	Data raportului
31.12.2018	4,6639	11.01.2019

**Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

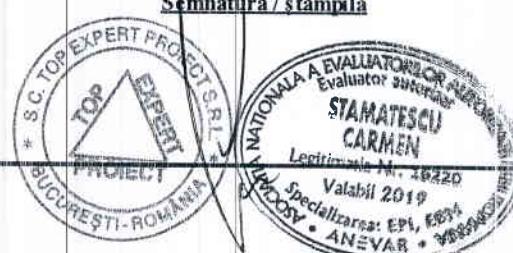
**Declararea conformității cu SIV**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conf. cu Standardele de Evaluare a Bunurilor

**Verificarea raportului de evaluare**

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de verificator cu specializarea EPI.

Cuprins	Recipsa BIF	BIF_16220_20190111_115440453
Sinteza evaluării		
Teritoriul de referință ai evaluării		
Prezentarea datelor		
Evaluarea pentru impozitare		
Concluzii		
Anexele raportului de evaluare (Fișe clădiri, fotografii,etc)		

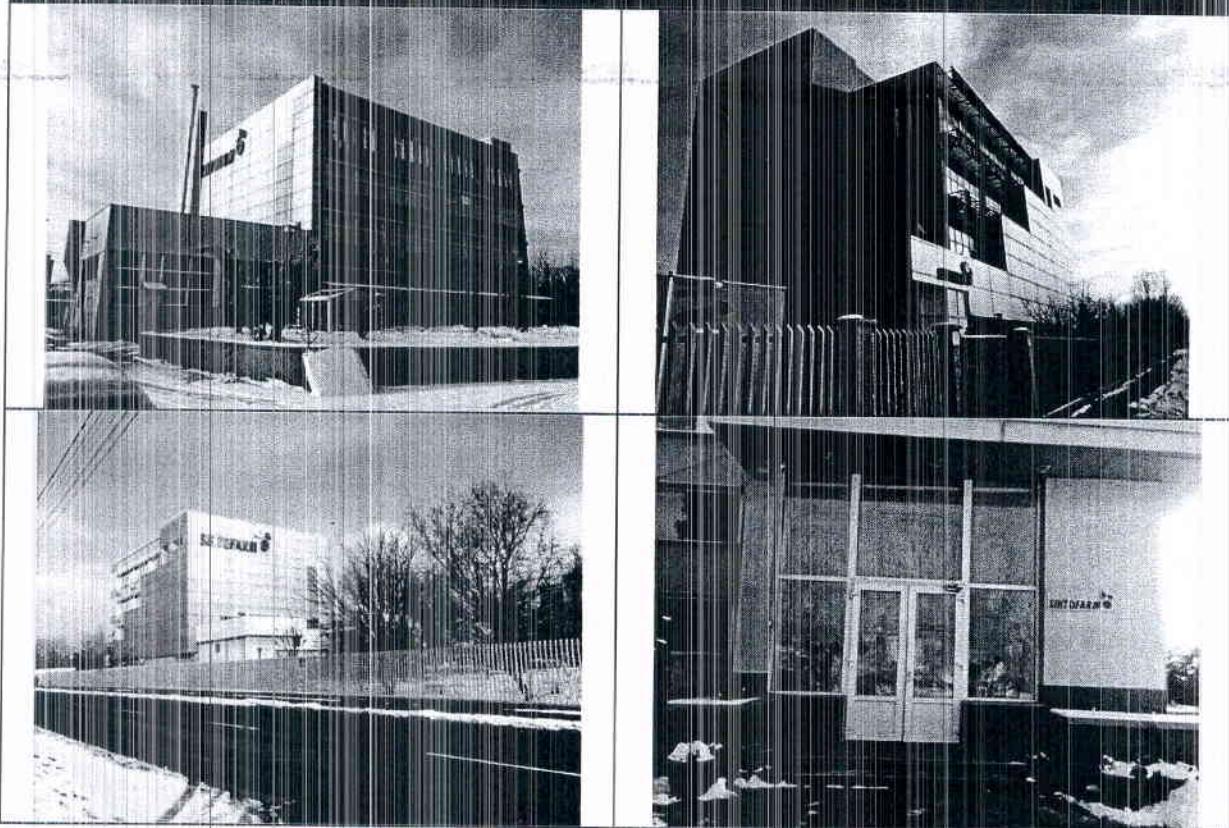


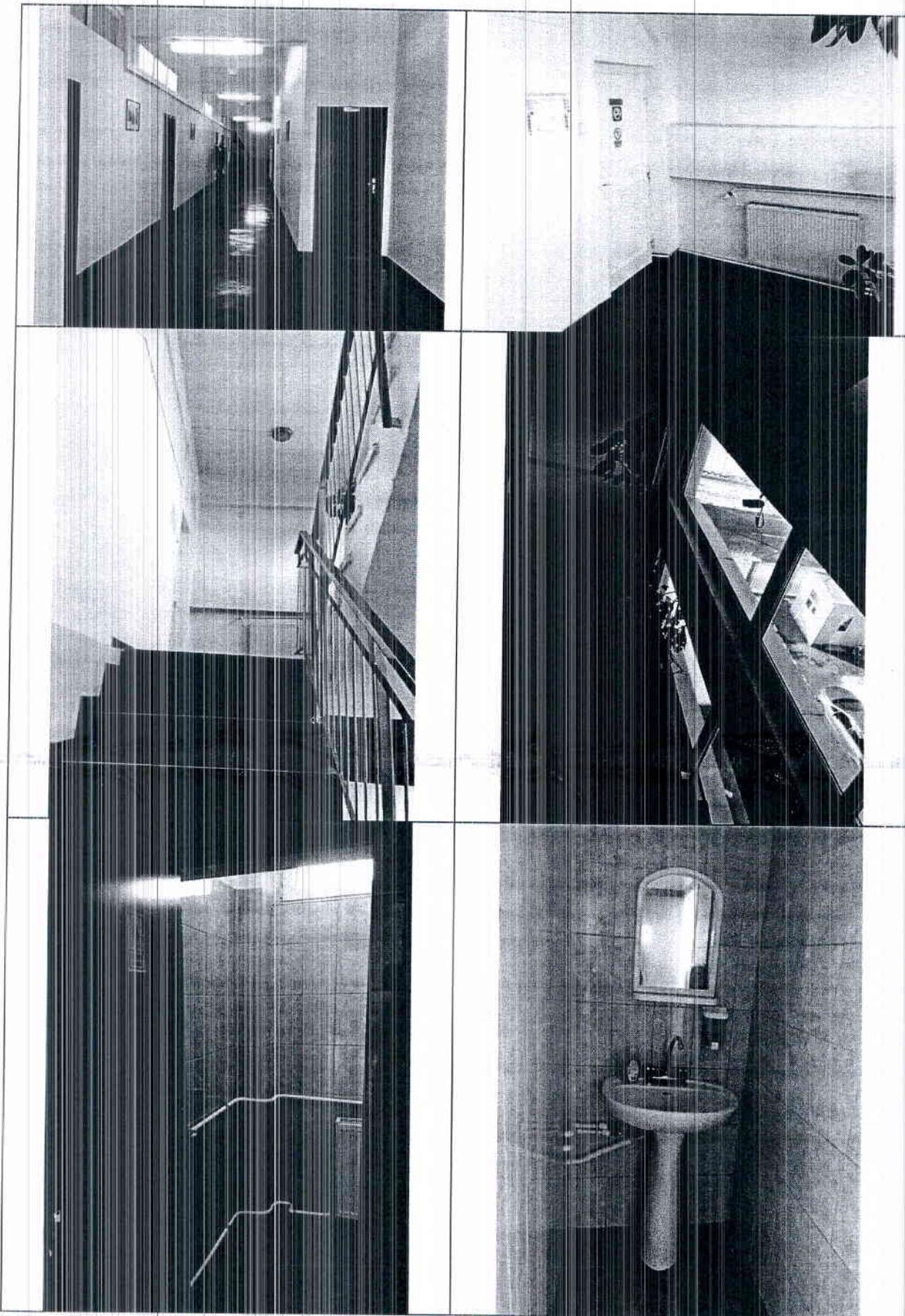
**IDENITIFICARE CLĂDIRE**

Adresă Strada Ziduri Între Vii nr. 22, Sector 2  
 Cod poștal 023324  
 Descriere C1 - PAVILION PRINCIPAL

**CARACTERISTICI CLĂDIRE/ ASPECTE JURIDICE**

Destinație actuală	NEREZIDENTIAL	N
Tip clădire	C1 - PAVILION PRINCIPAL	
An PIF	1975	
An modernizări/extinderi	2005	
Suprafață utilă (mp)	1.818,61	Su (mp) Conform relevée
Suprafață totală (mp)	1.933,88	St (mp) Conform relevée
Suprafață construită desf. (mp)	2.173,70	Scd (mp) - Conform acte
Regim de înălțime	P + 3E	
Structură	Beton armat:	
Planșee	Beton armat:	
Acoperiș	Tip terasă - carton bituminat:	
Finisaj	Obișnuit:	
Instalații Electrice	DA	
Instalații Termice	DA	
Instalații Sanitare	DA	
Stare tehnică constatătă	Bună	
Mediu de folosință	Normal	
Nr. Cadastral / nr. Carte Funciară	201049 - C1	
Acte care au stat la baza raportului	Extras Carte Funciară nr. 201049, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Relevée	

**STUDIU FOTOGRAFIC**

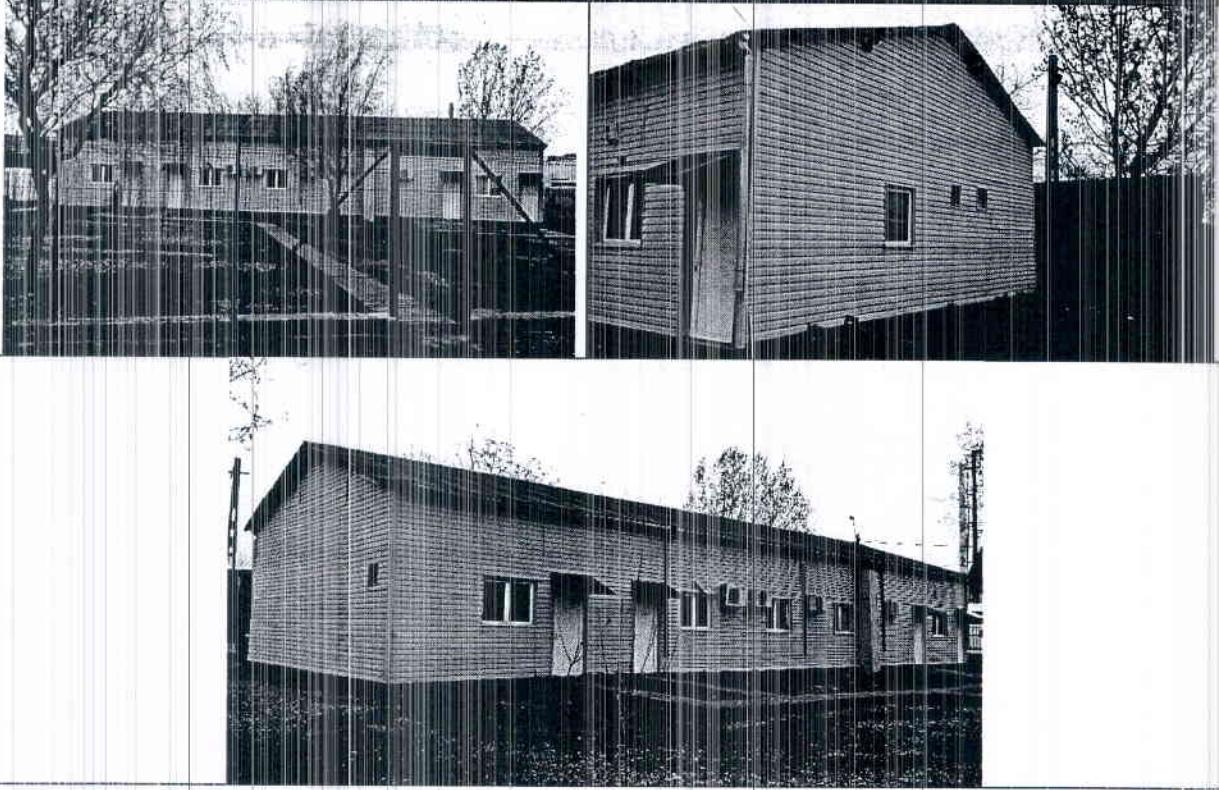


**IDENTIFICARE CLĂDIRE**

Adresă Strada Ziduri Între Vii nr. 22, Sector 2  
 Cod poștal 023324  
 Descriere C2 - SUPLIMENTI ALIMENTARI

**CARACTERISTICI CLĂDIRE/ ASPECTE JURIDICE**

Destinație actuală	NEREZIDENTIAL	N
Tip clădire	C2 - SUPLIMENTI ALIMENTARI	
An PIF	1975	
An modernizări/extinderi	2007	
Suprafață utilă (mp)	343,51	Su (mp) Conform acte
Suprafață totală (mp)	343,51	St (mp) Conform acte
Suprafață construită desf. (mp)	376,62	Scd (mp) - Conform acte
Regim de înălțime	P	
Structură	Metalică	
Planșee	Cadre metalice	
Acoperiș	Tip șarpantă - tablă / plăci bituminoase	
Finisaj	Obișnuit	
Instalații Electrice	DA	
Instalații Termice	DA	
Instalații Sanitare	DA	
Stare tehnică constatătă	Satisfăcătoare	
Mediu de folosință	Normal	
Nr. Cadastral / nr. Carte Funciară	201049 - C2	
Acte care au stat la baza raportului	Extras Carte Funciară nr. 201049, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Relevee	

**STUDIU FOTOGRAFIC**

**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Starnatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR. Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică, aferent îndeplinirii misiunii.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.

De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a unei clădiri.

**CERTIFICARE**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor.

Evaluitorul a respectat codul de etică al profesiei sale. Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluitorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2019 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

**IPOTEZE GENERALE/SPECIALE**

- Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea contribuabilului, în scopul estimării valorii impozabile a clădirilor aflate în proprietatea acestuia și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii impozabile rezultate în urma aplicării GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei clădiri" în scopul raportării financiare, garantării împrumutului, vânzării sau oricărui alt scop cu excepția impozitării clădirii de către Autoritatea Locală pe raza căreia contribuabilul are obligația legală a achitării impozitului pe clădiri;

În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii n. t.). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată depreciera. Scopul ajustării pentru deprecieră este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Depreciera ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau depreciera funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe. Depreciera fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Depreciera fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2. Estimarea deprecierii fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării. Depreciera funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.

<b>ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE/CALCUL</b>	<b>VARSTA</b>	<b>CRONOLIGICĂ</b>
<b>PENDERATĂ</b>		
Pentru estimarea deprecierii fizice se parcurg următoarele etape:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Stabilirea subgrupei, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) pe baza tabelelor din GEV 500 – anexa 2;</li> <li>➤ Imobilul studiat face parte din grupa I: construcții; subgrupa 1.1 CONSTRUCȚII INDUSTRIALE și se încadrează în stare de întreținere B - bună / S - satisfătoare - coloana 5/6 din tabelul nr. 1.</li> </ul>		

## ESTIMAREA VÂRSTEI CRONOLOGICE PONDERATE

## C1 - PAVILION PRINCIPAL

COMPONENTĂ	Acd (mp)	AN PIF	VECHIME	CONTRIBUȚIA COMPONENTEI ÎN VÂRSTA CRONOLOGICĂ PONDERATĂ
Clădire inițială	2.173,70	1975	43	22
Extindere/modernizare1	2.173,70	2005	13	7
Extindere/modernizare2	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4.347</b>			<b>VCP</b> <b>28</b>

- Se determină deprecierea normală conform Tabelelor 1 – 20 din GEV 500 corespunzător subgrupei, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierii pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină astfel:

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

unde:

- D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;  
 ➤ D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

DEPRECIERE FIZICĂ NORMALĂ IMOBIL SUBIECT	
Dfn =	33%
D1 =	29%
D2 =	36%
V1 =	25
V2 =	30
VCP =	28

## C1 - PAVILION PRINCIPAL

Proprietar:

S.C. SINTOFARM S.A.  
Strada Ziduri Între Vii nr. 22, Sector 2  
31.12.2018

Adresă

Data evaluării:

Suprafață:

Scdesf (mp) = 2.173,70

Sursa costului: COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENTIALE IROVAL BUCUREȘTI 2009 - pag. 11, 13, 15, 35, 36, 37

Nr. crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manopera	Indice de actualizare	Cost total (LEI)
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxE/F
1	INFRASTRUCTURĂ	IS CADREV1	686,84	556,3	382.089,09	1,006	1,054	1,0532	430.742,97
2	SUPRASTRUCTURA	SUPRAPSEB	2.173,70	556,10	1.208.794,57	1,006	1,054	1,0191	1.306.233,08
3	INSTALAȚIE LIFT	EL380V-8E	4	2.056,90	8.227,60	1,006	1,054	1,1900	10.381,47
4	ÎNCHIDERI PERIMETRALE	ZBCA2489	2.173,70	135,20	293.884,24	1,006	1,054	1,6789	523.166,25
5	COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE	COMPBCA	2.173,70	39,90	86.730,63	1,006	1,054	1,4200	130.586,85
6	FINISAJ INTERIOR PROducțIE	FINSCLISP1	1.689,26	319,80	540.225,35	1,006	1,054	1,2468	714.184,37
7	FINISAJ INTERIOR BIROURI	FINCLVEST	484,44	740,90	358.921,60	1,006	1,054	1,1218	426.927,00
8	INSTALAȚII ELECTRICE	ELSCLISP1	2.173,70	63,30	137.595,21	1,006	1,054	0,9881	144.159,35
9	INSTALAȚII SANITARE	SASCLISP1	2.173,70	21,50	46.734,55	1,006	1,054	1,0188	50.485,38
10	INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE	ISCLISP1	2.173,70	71,50	155.419,55	1,006	1,054	1,1726	193.238,71
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									3.930.105
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/mp)									1.808
<b>TOTAL COST (CIB) Fără TVA (LEI)</b>									<b>3.302.610</b>
<b>TOTAL COST (CIB) Fără TVA (LEI/mp)</b>									<b>1.519</b>

NR. CRT. ANEXA 1	DENUMIRE CLĂDIRE	CIB A	Dfn B	Valoare impozabilă C-A-B
1	C1 - PAVILION PRINCIPAL	3.302.610	33%	2.206.143 lei

## ESTIMAREA VÂRSTEI CRONOLOGICE PONDERATE

## C2 - SUPLIMENTI ALIMENTARI

COMPONENTĂ	Acd (mp)	AN PIF	VECHIME	CONTRIBUȚIA COMPONENTEI ÎN VÂRSTA CRONOLOGICĂ PONDERATĂ
Clădire initială	376,62	1975	43	22
Extindere/modernizare1	376,62	2007	11	6
Extindere/modernizare2	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>753</b>			<b>VCP</b> <b>27</b>

- Se determină deprecierea normală conform Tabelelor 1 – 20 din GEV 500 corespunzător subgrupei, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierii pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină astfel:

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

unde:

- D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;
- D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

DEPRECIERE FIZICĂ NORMALĂ IMOBIL SUBIECT	
Dfn =	35%
D1 =	32%
D2 =	39%
V1 =	25
V2 =	30
VCP =	27

## C2 - SUPLIMENTI ALIMENTARI

Proprietar:

S.C. SINTOFARM S.A.

Adresă:

Strada Ziduri Între Vii nr. 22, Sector 2

Data evaluării:

31.12.2018

Suprafată:

Scdesf (mp) = 376,62

Sursa costului: COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENTIALE IROVAL BUCURESTI 2009 - pag. 11, 16, 35, 36, 37.

Nr. crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (LEI)
			A						
1	STRUCTURĂ	BMZN350	376,62	673,7	253.728,89	1,006	1,054	1,0902	293.301,73
2	FINISAJ INTERIOR	FINSCLISP1	285,44	319,80	91.283,71	1,006	1,054	1,2468	120.671,15
3	INSTALATII ELECTRICE	ELSCLISP1	376,62	63,30	23.840,05	1,006	1,054	0,9881	24.977,36
4	INSTALATII SANITARE	SASCCLISP1	285,44	21,50	6.136,96	1,006	1,054	1,0188	6.629,50
5	INSTALATII DE ÎNCĂLZIRE	ISCLISP1	285,44	71,50	20.408,96	1,006	1,054	1,1726	25.375,19
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>									<b>470.962</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/mp)</b>									<b>1.250</b>
<b>TOTAL COST (CIB) Fără TVA (LEI)</b>									<b>395.766</b>
<b>TOTAL COST (CIB) Fără TVA (LEI/mp)</b>									<b>1.054</b>

NR. CRT. ANEXA 1	DENUMIRE CLĂDIRE	CIB A	Dfn B	Valoare impozabilă C=A-B
2	C2 - SUPLIMENTI	395.766	35%	258.040 lei

**ABORDAREA PRIN PIATĂ**

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 cota indiviză și contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații privind suprafața terenului. Abordarea prin piață cuprinde două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului corespunzător acesteia; și (2) alocarea valorii de piață obținută în etapa (1) între valoarea clădirii și valoarea terenului.

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.

**ABORDAREA PRIN VENIT**

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.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

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 imozabile.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chilia de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chilia de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

**CONCLUZII**

AVÂND ÎN VEDERE SCOPUL ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE, EVALUATORUL A APELAT DOAR LA ABORDAREA PRIN COST. Abordarea prin piață respectiv venit nu au fost utilizate în calculul valorii imozabile deoarece acestea nu îndeplinesc principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piață imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piață imobiliară.

CRITERII	Abordare prin cost	Abordare prin venit	Abordare prin piață
ADECVARE	DA (+)	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (-)	MEDIE (-)
CANTITATEA INFORMATIILOR	SUFICIENTĂ (+)	INSUFICIENTĂ (-)	INSUFICIENTĂ (-)

REZULTATUL ABORDĂRILOR		
ABORDARE PRIN COST C1		2.206.143 lei
ABORDARE PRIN COST C2		258.040 lei
ABORDARE PRIN VENIT		nu s-a aplicat
ABORDARE PRIN PIATĂ		nu s-a aplicat

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,6639 LEI/EURO din data de 31.12.2018.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă.

REZULTATELE EVALUĂRII						Valoare impozabilă	
Ref. Anexa 1	Denumire	Categorie de utilizare R/N/M	Localitatea	Adresă	Număr cadastral distincț DA/NU	R - LEI -	N - LEI -
1.	C1 - PAVILION PRINCIPAL	N	București	Strada Ziduri Între VII nr. 22, Sector 2	-	-	2.206.143 lei
2.	C2 - SUPLIMENTI ALIMENTARI	N	București	Strada Ziduri Între VII nr. 22, Sector 2	-	-	258.040 lei
						TOTAL	2.464.183 lei

Notă:

- \* R - utilizare rezidențială
- \* N - utilizare nerezidențială
- \* M - utilizare mixtă

**Nota:** Coloana G se va completa doar în cazul în care utilizarea clădirii este Mixtă (celula din coloana C este completată cu "M")

Legendă - Variante completare coloana F - "Număr cadastral distinct":

DA - Se va completa valoarea impozabilă estimată conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Titlu IX, Capitolul 2, Secțiunea a 5-a, art. 46, pe baza suprafeței aferente fiecărui număr cadastral distinct.

NU - Se va completa valoarea impozabilă estimată conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Titlu IX, Capitolul 2, Secțiunea a 5-a, art. 46, pe baza suprafeței integrale a clădirii, în ipoteza utilizării nerezidențiale.

ing. Stamatescu Carmen

Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile  
Membru Titular ANEVAR Legitimărie nr. 16220/2019



## ANEXE

Denumire/ Nume, prenume contribuabil  
**S.C. SINTOFARM S.A.**

Adresă sediu/ domiciliu  
**STRADA ZIDURI ÎNTRE VII NR. 22, SECTOR 2, BUCUREŞTI**

Cod de identificare fiscală/ Cod numeric personal  
**RO 647**

Declaratia contribuabilului privind  
clădirile supuse evaluării pentru impozitare  
la data 31.12.2018

Număr clădiri	<b>2</b>
Număr judete	<b>1</b>
Număr localități	<b>1</b>
Număr pagini Anexa 1	<b>2</b>

Data

Semnătura/Stampila

Denumire/Nume, prenume contribuabil **S.C. SINTOFARM S.A.**

Adresă sediu/domiciliu  
**STRADA ZIDURI ÎNTRE VII NR. 22, SECTOR 2, BUCUREŞTI**

Cod de identificare fiscală/Cod numeric personal **RO 647**

**Listă clădirilor supuse evaluării pentru impozitare**

Nr. crt.	Denumire clădire	R/N/M	Județ	Localitate	Adresa	Încadrare în zonă pe localități	Rangul localității
1	C1 - PAVILION PRINCIPAL	N	SECTOR 2	BUCUREŞTI	Strada Ziduri Între VII nr. 22		
2	C2 - SUPLIMENTI ALIMENTARI	N	SECTOR 2	BUCUREŞTI	Strada Ziduri Între VII nr. 22		

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.

CARTE FUNCIARA NR. 201049 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

**CARTE FUNCIARA NR. 201049**  
**COPIE**

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2**
**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI****TEREN intravilan**

Adresa: Bucuresti Sectorul 2, Strada Ziduri Intre VII, nr. 22

Nr. CF vechi: 58170

Nr. cadastral vechi: 14181/2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata" (mp)	Observatii / Referinte
A1	201049	Din acte: 5.141; Masurata: 5.141	Descriere: lot 2 - teren in proprietate

**CONSTRUCTII**

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	201049-C1	Bucuresti Sectorul 2, Strada Ziduri Intre VII, nr. 22	si constructii: - C1 - laboratoare cu o suprafata construita la sol de 686,84 mp (P+3F);
A1.2	201049-C2	Bucuresti Sectorul 2, Strada Ziduri Intre VII, nr. 22	- C2 - hala cu o suprafata de 376,62 mp

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
23157 / 20.09.2005	
DEZMEMBRARE nr. 1662, din 20.09.2005, emis de BNP LIUBA ALEXANDRESCU	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobantit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1 / 1, cota initiala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2
1) SC SINTOFARM SA	-

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
23157 / 20.09.2005	
CERERE nr. 100 / 2001, emis de OPRAN VLAD	
C1 NOTARE, drept de INTERDICITIE INSTRAINARE, Sarcini: se noteaza interdictia de instrainare transcrisa sub nr. 100/17.05.2001	A1, A1.1, A1.2
1) OPRAN VLAD	-
23306 / 21.09.2005	
CERERE nr. 23306, din 21.09.2005, emis de SC SINTOFARM SA	
C2 se respinge RADIEREA dreptului de INTERDICITIE INSTRAINARE in favoarea: SC SINTOFARM SA	A1
1) SC SINTOFARM SA	-
24760 / 04.10.2005	
CERERE nr. 24760 CONEXAT CU NR. 24922, din 04.10.2005, emis de OPRAN VLAD	
C3 se respinge NOTAREA dreptului de INTERDICITIE INSTRAINARE in favoarea: OPRAN VLAD	A1
1) OPRAN VLAD	-
6341 / 31.10.2005	
CERERE nr. 6341, din 31.10.2005, emis de -	
C4 NOTARE, drept de EXISTENTA LITIGIU, Sarcini: se noteaza plangere impotriva incheierii de respingere 24760-conexat cu nr. 24922/2005	A1
1) OPRAN VLAD	-
C5 NOTARE, drept de EXISTENTA LITIGIU, Sarcini: se noteaza plangere impotriva incheierii de respingere 23306/2005	A1, A1.1, A1.2
1) OPRAN VLAD	-
1007 / 22.02.2006	
HOTARARE JUDECATORIEASCA nr. 254, din 12.01.2006, emis de JUDECATORIA SECTOR 2	
C6 NOTARE, drept de INTERDICITIE INSTRAINARE, Sarcini: se inscrie provizorii-solutia instantei cu privire la notarea interdictiei	A1
	-

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

## CARTE FUNCIARA NR. 201049 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

1) OPRAN VLAD		
10888 / 11.05.2006		
HOTARARE JUDECATORIEASCA nr. 254, din 12.01.2006, emis de JUDECATORIA SECTOR 2		
C7) NOTARE, drept de INTERDICITIE INSTRAINARE, Sarcini: se noteaza interdictie de instruire	A1, A1.1, A1.2	-
1) OPRAN VLAD		
Act nr. -		
C8) In baza sentintei civile nr. 254/2006 pronuntata de Judecatoria sector 2, se radiaza respingerea notata prin inchierarea nr. 24760 conexata cu 24922/2005	A1	-
Act nr. -		
C9) In baza sentintei civile nr. 254/2006 pronuntata de Judecatoria sector 2, se radiaza plangerea notata prin inchierarea 6341/2005	A1	-
Act nr. -		
C10) In baza sentintei civile nr. 254/2006 pronuntata de Judecatoria sector 2, se radiaza inscrierea provizorie notata prin inchierarea nr. 1007/2006	A1	-
26012 / 18.10.2006		
CERTIFICAT GREFA nr. 282/2 / 2001, emis de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE SECTIA CIVILA SI DE PROPRIETATE INTELLECTUALA		
C11) NOTARE, drept de EXISTENTA LITIGIU, Sarcini:NOTARE LITIGIU	A1, A1.1, A1.2	-
1) OPRAN VLAD		

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4

CARTE FUNCIARA NR. 201049 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

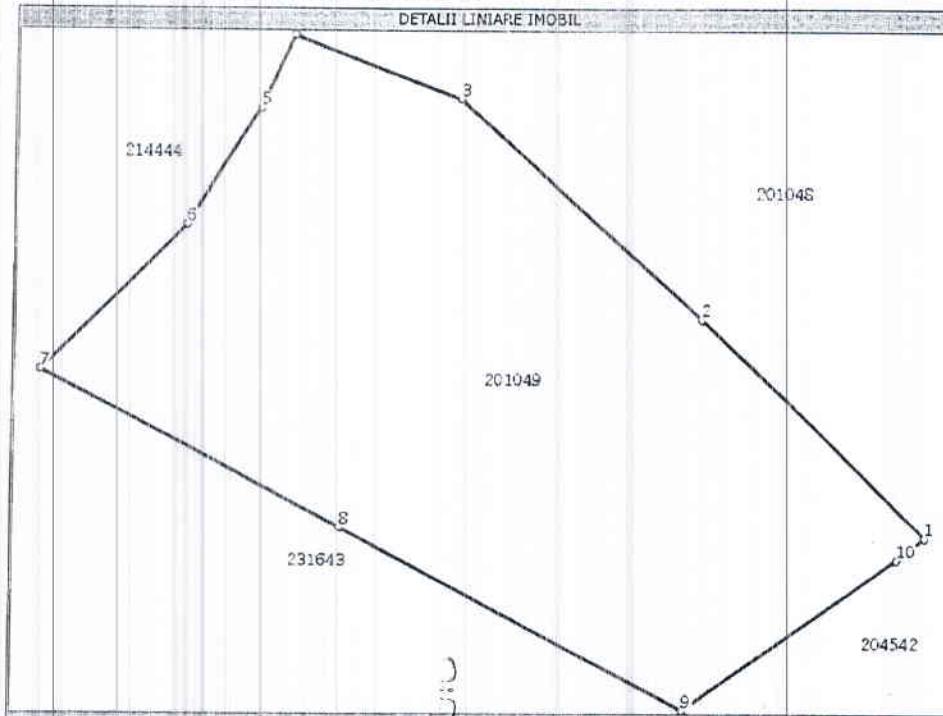
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 2, Strada Ziduri Intre VII, nr. 22

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
201049	5.141	Descriere: lot 2 - teren in proprietate

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Supraf (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 5.141	-	-	-	-

## Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	201049-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte	- si constructii: - C1 - laboratoare cu o suprafata construita la sol de 686,84 mp (P+3E);
A1.2	201049-C2	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte	- C2 - hala cu o suprafata de 376,62 mp

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	42,3

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

CARTE FUNCIARA NR. 201049 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan,

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	44,3
3	4	24,1
4	5	10,9
5	6	18,3
6	7	27,4
7	8	45,8
8	9	53,0
9	10	35,5
10	1	4,8

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.