

# RAPORT DE EVALUARE

a unei acțiuni din compania S.C. ICSIM S.A.

Client: UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
Utilizator desemnat Autoritatea de Supraveghere  
Financiară (A.S.F.) și acționarii S.C. ICSIM S.A.

---

August 2021

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu pot fi copiate, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L și al UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

---

## SECȚIUNEA 01 - INTRODUCERE

## Introducere

### Introducere

În baza contractului nr. 3264/29.06.2021, noi, Neconsult Valuation ("NCV"), am realizat acest raport având drept scop Informarea acționarului majoritar în vederea luării unor decizii de management cu privire la delistarea companiei de pe piața de capital în acord cu regulamentul ASF (Legea 24 / 2017). Articolul care guvernează acest proces de evaluare este articolul 42, aliniatul 5 din secțiunea 6 - retragerea acționarilor dintr-o societate; acesta prevede faptul că "în cazul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare care nu îndeplinește condiția prevăzută la alin. (4), prețul se determină de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor internaționale de evaluare".

## Scopul misiunii de evaluare

### Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea acționarilor și ASF asupra valorii de piață a unei acțiuni a ICSIM SA la 30.06.2021 în vederea stabilirii pretului unei acțiuni, ca urmare a derulării operațiunii de delistare a companiei de pe piața de capital (piața SMT – AeRO a BVB) în acord cu prevederile art. 42 din Legea nr. 24/2017. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat. Cursul de schimb BNR la data evaluării este 1 EUR = 4.9262.

În acest raport de evaluare presupunem dreptul de proprietate și utilizare deplină asupra acțiunilor și evaluăm dreptul absolut de proprietate. În acest raport de evaluare nu investigăm titlurile de proprietate și de utilizare și nici un fel de posibile limitări asupra acestora. În consecință, acest raport de evaluare nu ia în considerare nici un fel de circumstanțe referitor la cumpărarea și detinerea Societății, dreptul de proprietate, dreptul de exploatare sau orice formă de datorie care ar putea afecta valoarea de piață a acestora.

### Definiția Valorii de piață

Conform Tipuri ale valorii (IVS 104), valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

### Valoarea capitalului propriu

Capitalul propriu reprezintă interesul rezidual al acționarilor în patrimoniul unei societăți comerciale după deducerea tuturor datoriilor sale;

## Surse de informații

### Surse de informații utilizate

Principalele surse de informații utilizate în analiza noastră sunt:

- ✓ Informațiile completate de reprezentanții companiei analizate în cadrul chestionarului transmis;
- ✓ Situații financiare complete la: 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018, 30.06.2021, 31.12.2020, 30.06.2021
- ✓ Balanța analitică la 30.06.2021

- ✓ Rapoartele emise de auditori pe ultimii 3 ani
- ✓ Rapoartele administratorilor pe ultimii 3 ani
- ✓ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;
- ✓ Baza de date INFINANCIALS – [www.infrontanalytics.com](http://www.infrontanalytics.com);
- ✓ Baza de date S&P Capital IQ - [www.capitaliq.com](http://www.capitaliq.com);
- ✓ Site-ul Bursei de Valori București – [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro);
- ✓ Site-urile publicațiilor cu specific economic – [www.zf.ro](http://www.zf.ro), [www.wall-street.ro](http://www.wall-street.ro), [www.capital.ro](http://www.capital.ro), [www.doingbusiness.ro](http://www.doingbusiness.ro), [www.dailybusiness.ro](http://www.dailybusiness.ro), <http://www.intercapital.ro>;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

## Etape parcurse

### Etape procesului de evaluare

Misiunea de evaluare s-a realizat în baza unor proceduri interne generale, ce au constat în:

- ✓ Întocmirea chestionarelor aferente evaluării;
- ✓ Verificarea documentelor și informațiilor transmise de reprezentanții S.C. ICSIM S.A. legate de întreprinderea evaluată;
- ✓ Colectarea de informații privind performanțele financiare și operaționale ale entității analizate;
- ✓ Am acumulat informații privind activitatea societății, situația actuală a sectorului de care aceasta aparține – activitate, influențele crizei financiare globale asupra acestui domeniu de activitate, așteptările investitorilor pe această piață, previziuni macroeconomice ce pot influența acest sector și interpretarea acestora în sensul formulării unor concluzii privind atuurile și punctele slabe ale societăților în comparație cu societățile concurente de pe piață, dar și a oportunităților și riscurilor ce pot fi asociate sectorului;
- ✓ Analiza elementelor patrimoniale ale societății pentru a verifica dacă există categorii de active (imobilizări, stocuri, creanțe, lichidități și asimilate) și datorii (financiare, aferente exploatarei) a căror valoare contabilă nu reflecta cotațiile regăsite în piață.
- ✓ Elaborarea anexelor de evaluare;
- ✓ Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii unei acțiuni.
- ✓ Redactarea unei scrisori de transmitere, reprezentând sinteza evaluării propriu-zise și transmiterea acesteia spre analiză, către beneficiar;
- ✓ Redactarea raportului și a anexelor acestuia reprezentând metodologia de evaluare;
- ✓ Semnarea raportului de evaluare și transmiterea acestuia către beneficiar (în format electronic și letric);

## Concluziile evaluării

În baza contractului nr. 3264/29.06.2021, Scopul evaluării îl reprezintă informarea acționarilor și a ASF asupra valorii de piață a unei acțiuni a ICSIM SA la 30.06.2021 ("Data Evaluării"), ca urmare a derulării operațiunii de delistare a companiei de pe piața de capital (piața SMT – AeRO a BVB) în acord cu prevederile art. 42 din Legea nr. 24/2017, cu modificările și completările ulterioare.<sup>1</sup>

Metodele de evaluare considerate au fost:

- ✓ *Abordarea prin venit:*
  - Metoda capitalizării directe în care ne-am bazat pe veniturile nete realizabile ținând cont de situația contractelor de închiriere la data evaluării.
- ✓ *Abordarea pe bază de active*
  - SEV recomandă pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la capitalul întreprinderii, abordările prin piață și prin venit, abordarea prin cost fiind recomandată pentru întreprinderile aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității.
- ✓ *Abordarea prin piață*
  - Având în vedere natura societății analizate și faptul că există un număr limitat de companii similare care să activeze pe piața din România și să fie comparabile cu subiectul în ceea ce privește dimensiunea companiei, numărul și tipul activelor deținute, am considerat inoportună aplicarea acestei metode.

În cele ce urmează sunt prezentate valorile unei acțiuni pentru fiecare caz în parte:

Valoarea rezultată în cadrul Abordării prin venit:

**10,8794 lei / acțiune<sup>2</sup>**

Valoarea rezultată în cadrul Abordării pe baza de active:

**11,0004 lei / acțiune**

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului, se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare rezultatul **abordării prin active** este cel mai reprezentativ.

Motivele pentru alegerea acestei abordări sunt următoarele:

- Domeniul de activitate al companiei presupune exploatarea unor proprietăți imobiliare. Valoarea de piață a acestor active a fost determinată în cadrul abordării prin active.

În consecință, în baza analizei noastre detaliate în cadrul acestui raport și anexele aferente, valoarea de piață a unei acțiuni a S.C. ICSIM S.A. este, la 30.06.2021:

**$V_{\text{piață}} = 11,0004 \text{ lei / acțiune}$  Având în vedere cele de mai sus, valoarea capitalurilor proprii la data de 30.06.2021:**

**$V_{\text{piață}} = 21.547.819 \text{ lei}$**

---

<sup>1</sup> Evaluarea s-a bazat pe ultimele situații financiare prezentate, și anume bilanț 31.12.2020 și bilanț de verificare la 30.06.2021.

<sup>2</sup> Valoarea include și aportul elementelor necorporale

## Prețul în cadrul ofertei publice de cumpărare

Legea nr. 24/2017 reglementează modul de stabilire a prețului ofertei publice de preluare, astfel:

“prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori determinate de către un evaluator autorizat, potrivit legii, și desemnat de ofertant:

- a) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la A.S.F. a documentației de ofertă;
- b) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni aflat în circulație, conform ultimei situații financiare auditate;
- c) valoarea acțiunilor rezultate dintr-o expertiză efectuată potrivit standardelor internaționale de evaluare.”

Prezentăm în continuare cele trei valori conform cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017, coroborate cu prevederile art. 80 din Regulamentul ASF nr. 5/2018:

- ⇒ Preț mediu ponderat de tranzacționare aferent ultimelor 12 luni: 1,5000 lei/acț<sup>3</sup>
- ⇒ Valoare activ net, împărțit la numărul de acțiuni aflat în circulație, conform ultimei situații financiare auditate la 31.12.2020: 10,1124 lei/acț<sup>4</sup>
- ⇒ Valoare de piață conform expertiza potrivit standardelor internaționale de evaluare: 11,0004 lei/acț<sup>5</sup>

**În concluzie, prețul ofertei publice de preluare, calculat conform cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017, coroborate cu prevederile art. 80 din Regulamentul ASF nr. 5/2018 este: 11,0004 lei/acțiune**

## Opinia evaluatorului

Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- ✓ opinia se referă la valoarea minimă a acțiunii în condițiile retragerii oricărui acționar. Prețul oferit în cazul retragerii poate fi mai mare decât valoarea opinată în prezentul raport;
- ✓ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport,

<sup>3</sup> Vezi SECȚIUNEA 13 – ANEXA D

<sup>4</sup> Vezi SECȚIUNEA 10 – ANEXA A

<sup>5</sup> Vezi SECȚIUNEA 08 - CONCLUZII

- ✓ în estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudenței,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este subiectivă, evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- ✓ valoarea nu conține T.V.A.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Cristian Nistea la nr. de telefon +40 721 249 683

Cu stimă,

---

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Cristian NISTEA,  
Evaluator autorizat ANEVAR EPI, EBM, EI



Marius ȘUFANĂ, MAA

Evaluator acreditat ANEVAR EI



Evaluator autorizat ANEVAR EPI, VE





## CUPRINS

SECȚIUNEA 01 - INTRODUCERE .....	3
SECȚIUNEA 02 - PREZENTARE GENERALĂ S.C. ICSIM S.A. ....	10
SECȚIUNEA 03 - ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA.....	14
SECȚIUNEA 04 - ANALIZA SECTORULUI IMOBILIAR .....	20
SECȚIUNEA 05 - ABORDĂRI ÎN EVALUARE .....	27
SECȚIUNEA 06 - ESTIMAREA RATEI DE ACTUALIZARE .....	30
SECȚIUNEA 07 - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A UNEI ACȚIUNI A S.C. ICSIM S.A.....	34
SECȚIUNEA 08 - CONCLUZII .....	40
SECȚIUNEA 09 - DECLARAREA IPOTEZELOR ȘI CONDIȚIILOR LIMITATIVE .....	44
SECȚIUNEA 10 - ANEXA A: TABELE DE LUCRU .....	47
SECȚIUNEA 11 - ANEXA B: DOCUMENTE.....	59
SECȚIUNEA 12 - ANEXA C INSPECȚIA ACTIVEI SOCIAȚII.....	78
SECȚIUNEA 13 - ANEXA D: PREȚUL MEDIU PONDERAT DE TRANZACȚIONARE.....	82
SECȚIUNEA 14 - ANEXA E: PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	84

---

SECȚIUNEA 02 – PREZENTARE GENERALĂ S.C.  
ICSIM S.A.

## Aspecte generale

## Aspecte juridice

### Generalități

S.C. ICSIM S.A. este o societate ce are declarat ca obiect de activitate principal Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale (cod CAEN 4120), insa veniturile realizate in anul 2020 sunt obtinute exclusiv din închirierea proprietatilor imobiliare. Societatea are trecut in certificatul de inmatriculare si codul CAEN 5210 (Depozitari). Societatea mai are declarate la Registrul Comertului si alte activitati din care nu a obtinut venituri in perioada analizata.

### Date de identificare fiscală

### Date privind dreptul de proprietate

Denumire	S.C. ICSIM SA
Sediu social	Str. VALSANESTI NR 1, cod poștal 032881, loc. BUCURESTI, Sect.3 tel. 0212560428, email , web www.icsim.ro
Date de identificare	CUI: 353; Nr. ORC: J40/4/1990
Obiect de activitate principal (cod CAEN)	4120 Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
Alte obiecte de activitate	5210 Depozitari

Capital social înregistrat la data evaluării (lei):	4.897.063
Număr de acțiuni	1.958.825
Valoare nominală acțiune	2.5

Nr. Crt.	Denumire acționar/asociat	Număr de acțiuni	Cotă din capitalul social
1	The Nova Group Investments BV	1.668.067	85.1565
2	SC UNIREA SHOPPING CENTER SA	244.049	12,4589
3	Persoane fizice	44.593	2,2765
4	Persoane juridice	2.116	0,1080
	<b>TOTAL</b>	<b>1.958.825</b>	<b>100 %</b>

### Situația litigiilor

Conform informațiilor puse la dispoziție de către reprezentanții S.C. ICSIM S.A., la data evaluării nu există litigii potențiale sau existente.

### Situația autorizațiilor de funcționare

Societate înregistrată sub nr J40/4/1990.

### Autorizație de mediu

Nu este cazul.

## Informații privind elementele patrimoniale

### Situația activelor imobilizate

Conform situației contabile puse la dispoziție de reprezentanții societății, la data evaluării compania deține o serie de active imobilizate.

Proprietățile imobiliare principale deținute de companie sunt evidențiate în conturile 211 și 212 – terenuri și construcții. Valoarea contabilă a acestor imobilizări reprezintă peste 99% din valoarea contabilă a tuturor activelor imobilizate.

În fapt, compania deține un amplasament industrial în Str. VALSANESTI NR. 1, compus din teren în suprafața totală de 106.734,1 mp și construcțiile industriale în suprafața totală de cca. 19.000 mp edificate pe acesta. Clădirile care se află într-o stare tehnică satisfăcătoare/bună sunt închiriate, veniturile generate de chiria percepută fiind principala sursă a veniturilor societății. Pentru o parte a clădirilor care se află într-o stare avansată de degradare fiind considerate nesatisfăcătoare, pentru acestea au fost considerate drept construcții demolabile iar terenul aferent acestora a fost considerat teren în exces.

### Situația activelor circulante

Compania deține în patrimoniul său creanțe în valoare de cca. 974 mii. lei.

### Situația datoriilor societății

Compania nu detine datorii pe termen lung, iar datoriile pe termen scurt sunt în valoare de 143.547 lei.

## Informații privind activitatea operațională

Societatea detine în proprietate un amplasament industrial compus din teren în suprafața de 106.734,1 mp și construcțiile industriale în suprafața totală de cca. 19.000 mp edificate pe acesta în București, Sectorul 3 str. VALSANESTI, nr. 1 proprietatea fiind parțial închiriată, și un teren în Aleea Nehoiu având categoria de drum în suprafața de 8.025,9 mp având în vedere faptul că aceasta deservește imobilele din zonă și nu se poate tranzacționa valoarea acestuia a fost considerată ca fiind nulă.

Societatea a fost înființată în anul 1990, fiind înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4/1990, CUI 353, cu sediul în Str. VALSANESTI NR. 1, cod poștal 032881, loc. BUCUREȘTI, Sect.3 desfășurând activități de închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Situatia capitalului propriu si a actionariatului a suferit mai multe modificari in ultimii doi ani structura actionariatului devenind urmatoarea:

Nr. Crt.	Denumire acționar/asociat	Număr de acțiuni	Cotă din capitalul social
1	The Nova Group Investments BV	1.668.067	85.1565
2	SC UNIREA SHOPPING CENTER SA	244.049	12,4589
3	Persoane fizice	44.593	2,2765
4	Persoane juridice	2.116	0,1080
	<b>TOTAL</b>	<b>1.958.825</b>	<b>100 %</b>

## Informații privind managementul resurselor umane

### Managementul societății

Conducerea executivă a S.C. ICSIM S.A. este următoarea:

Nume	Funcție
Pomirleanu Catalin	Director General

Componenta Consiliului de administrație:

Numele	Acționarul reprezentat
Pomirleanu Catalin	Presedinte CA
Sofianos Angela	Membru CA
Dumitru Rodica	Membru CA

	2018	2019	2020	2021e
Nr. total de personal	7	7	7	7

---

## SECȚIUNEA 03 – ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA

---

## Introducere Generalități

În cadrul analizei noastre am luat în considerare perspectivele macroeconomice, la data evaluării cu intenția de a scoate în relief impactul acestora asupra pieței imobiliare românești. Această analiză are la bază diverse surse de informații disponibile la sfârșitul anului 2020.

## Cifrele anului 2020

### Retrospectiva anului 2020

Cu o economie pe creștere constantă în ultimii ani, România a terminat anul 2020 cu un deficit bugetar istoric și datorii uriase, după ce pandemia de COVID-19 a aruncat întreaga lume într-o criză fără precedent.

După estimările Guvernului, deficitul bugetar la finalul anului va depăși 9%, valoare fără precedent pentru România și de trei ori peste limita maximă admisă de UE.

Iar pentru anul viitor, Florin Cîțu, noul premier și fostul ministru al Finanțelor, a anunțat o țintă de deficit de 7%, deși pe masa Guvernului se află noi măsuri de sprijin pentru mediul de afaceri, grav afectat de pandemie, dar și majorări de pensii și de alocații.

În luna ianuarie, în România se vorbea despre un deficit bugetar de maximum 3,6% din PIB, iar șeful de la Finanțe promitea finanțarea prin împrumuturi. Un deficit considerat mare, lăsat "mostenire" de vechea guvernare PSD, pe care ministrul de atunci al Finanțelor a acuzat-o repetat de risipa banului public.

"Indiferent de situație, în anul acesta deficitul nu va depăși 3,6% din PIB și nu creștem taxele. Piețele financiare nu sunt interesate de titluri de can-can sau de nu știu ce senator care vrea să mai câștige un mandat. Ei vor să știe dacă România crește probabilitatea de a plăti datoria sau scade această probabilitate. De aceea trebuie să fim foarte atenți când comunicăm și mesajul meu pentru piețele financiare este că nu depășim deficitul de 3,6% din PIB și nici nu creștem taxe. Primul lucru pe care l-am făcut când am ajuns la minister a fost să cer situația reală a deficitului bugetar. Situația reală era că va fi peste 4%. Bugetul pentru anul trecut a fost construit pe un deficit de 2,76%. Necesarul de finanțare a fost construit pe un deficit de 2,76%. Deci, diferența trebuia acoperită de undeva și aveam două variante: împrumuturi sau taxe și tăieri de cheltuieli", declara Cîțu în 8 ianuarie

Sursa: <https://stirileprotv.ro/stiri/financiar/2020-anul-cu-cel-mai-mare-deficit-bugetar-din-istorie-si-cele-mai-mari-imprumuturi-romania-isi-pastreaza-ratingul-suveran.html>

România a atras până la începutul lunii decembrie a anului în curs 9,07 miliarde de euro din fondurile europene aferente politicii de coeziune alocate perioadei 2014 - 2020, ceea ce echivalează cu o rată de absorbție de 40,14%. În următorii ani va beneficia de 46,4 miliarde de euro prin bugetul multianual al Uniunii Europene, cărora li se vor adăuga 33,5 miliarde de euro din Planul de redresare, ajungând astfel la aproape 80 de miliarde de euro, cea mai mare sumă obținută de țara noastră până în prezent.

Pe 28 octombrie, președintele Klaus Iohannis anunța că, din cele circa 80 de miliarde de euro fonduri europene care urmează să fie alocate României pentru următorii ani, o parte importantă va fi folosită pentru a accelera revigorarea economică în perioada post-pandemie în baza Planului Național de Relansare și Reziliență (PNRR), respectiv

---

peste 30 de miliarde de euro.

El a avut, la acea dată, o ședință cu premierul de atunci Ludovic Orban și cu o parte dintre miniștri, pentru a analiza stadiul pregătirii acestui plan național. La acea reuniune au fost stabilite 12 direcții prioritare: sănătate, educație, digitalizare și securitate cibernetică, transport durabil, combaterea schimbărilor climatice, protecția mediului, energie, eficiență energetică, mobilitate urbană, mediu de afaceri și antreprenariat, cercetare-inovare, creșterea capacității de reziliență în condiții de criză în domeniul sanitar și alimentar.

Din fondurile europene pentru următoarea perioadă, 30,4 miliarde euro sunt destinați instrumentului de finanțare "Mecanismul de redresare și reziliență" structurați sub formă de granturi 13,7 miliarde euro și sub formă de împrumuturi 16,7 miliarde euro. Din total, 65% vor merge către tranziție verde și schimbări climatice, 20% - către servicii publice, dezvoltare urbană și valorificarea patrimoniului, iar 15% către competitivitate economică și reziliență

Sursa: <https://www.agerpres.ro/economic-intern/2020/12/31/retrospectiva-2020-romania-a-reusit-sa-obtina-pentru-viitoarea-perioada-de-programare-aproape-80-de-miliarde-de-euro-un-record-al-alocarilor-de-la-ue--636128>

Institutul Național de Statistică (INS) a revizuit în scădere la 4,8% datele privind creșterea Produsului intern brut (PIB) în ultimul trimestru al anului trecut, fără a afecta, însă, estimarea pentru întregul an, potrivit căreia economia României s-a contractat cu 3,9% în termeni reali, potrivit unui comunicat al instituției publicat marți.

Cifrele publicate de INS în 16 februarie 2021 indicau un avans al PIB de 5,3% în trimestrul 4 din 2020 comparativ cu trimestrul precedent.

"Seria brută, cât și cea ajustată sezonier a Produsului intern brut trimestrial au fost recalculat ca urmare a revizuirii datelor trimestriale pentru anul 2019 în vederea reconcilierii cu datele anuale semidefinite, publicate în Comunicatul de presa nr. 23 din 28 ianuarie 2021, precum și ca urmare a revizuirii estimărilor pentru trimestrele I-IV 2020, fiind rectificate față de varianta publicată în Comunicatul de presă nr. 42 din 16 februarie 2021. Estimările "semnal" precum și cele provizorii ale Produsului intern brut trimestrial sunt afectate de dificultățile create de criza pandemică și de instituirea stării de urgență și a stării de alertă. Aceste dificultăți au fost legate de colectarea datelor de bază care reprezintă intrări pentru conturile naționale și s-au concretizat printr-o creștere a ratei de non-răspuns. Pentru completarea informațiilor au fost utilizate surse alternative pentru a diminua, cât mai mult posibil, efectele acestor cauze asupra calității indicatorilor produși. Conform practicii curente, datele publicate astăzi vor face obiectul unor revizuri, conform calendarului comunicatelor de presă și a politicii de revizuire a conturilor naționale publicate pe site-ul INS, pe măsură ce noi surse de date devin disponibile. În condițiile actuale, revizuirile ar putea fi mai mari decât de obicei", precizează INS, citat de Agerpres.

Potrivit noilor date prezentate marți, față de același trimestru din anul 2019, Produsul intern brut a înregistrat o scădere cu 1,4% pe seria brută (1,5% anterior) și de 1,8% pe seria ajustată sezonier.

Pe seria ajustată sezonier, Produsul Intern Brut estimat pentru trimestrul IV 2020 a fost de 280,125 miliarde de lei prețuri curente, în timp ce, pe serie brută, a fost de 329,304 miliarde de lei prețuri curente.

Produsul Intern Brut estimat pentru anul 2020 a fost de 1.053 de miliarde de lei prețuri



---

curente.

Scăderea economiei a fost generată, în principal, de declinul consumului, în condițiile în care, potrivit INS, cheltuielile pentru consum final al gospodăriilor populației s-au redus cu 5% contribuind cu -3,1% la scăderea PIB. Volumul cheltuielilor pentru consumul final individual al administrațiilor s-a redus cu 2,9% contribuind cu -0,2% la scăderea PIB.

În plus, exportul net a avut o contribuție negativă la evoluția economiei (-1,4%), consecință a reducerii cu 10% a volumului exporturilor de bunuri și servicii, corelată cu o scădere mai mică a volumului importurilor de bunuri și servicii, cu 6%.

Pe de altă parte, formarea brută de capital fix a avut o contribuție pozitivă la modificarea PIB, de +1,3%, pe fondul unui volum al investițiilor în creștere cu 5,6%.

“La scăderea PIB, în anul 2020 față de anul 2019, au contribuit majoritatea ramurilor economiei, contribuții negative mai importante având următoarele ramuri: industria (-2%), cu o pondere de 19,7% la formarea PIB și al cărei volum de activitate s-a redus cu 9,3%; comerțul cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor; transport și depozitare; hoteluri și restaurante (-0,9%), cu o pondere de 18% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a redus cu 4,7%; activitățile de spectacole, culturale și recreative; reparații de produse de uz casnic și alte servicii (-0,8%), cu o pondere de 2,5% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a redus cu 24,5%; agricultura, silvicultura și pescuitul (-0,7%), cu o pondere de 3,8% la formarea PIB și al cărei volum de activitate s-a redus cu 16,2%; impozitele nete pe produs (-0,8%), cu o pondere de 9,1% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a redus cu 8,7%. Construcțiile au avut o contribuție pozitivă la modificarea PIB (+0,6%) ca urmare a majorării volumului său de activitate cu 9,7%”, se precizează în comunicatul de la Statistică.

Potrivit datelor publicate de Oficiul European pentru Statistică (Eurostat) la jumătatea lunii februarie, în rândul statelor membre UE pentru care sunt disponibile datele pentru trimestrul patru din 2020, comparativ cu trimestrul anterior, Bulgaria a consemnat un avans de 2,1% și Cipru de 1,4%. Pe de altă parte, cel mai sever declin a fost consemnat în Austria (minus 4,3%), Italia (minus 2%) și Franța (minus 1,3%).

Produsul Intern Brut a înregistrat un declin de 0,6% în zona euro și de 0,4% în Uniunea Europeană, în trimestrul patru din 2020, comparativ cu precedentele trei luni.

Sursa: <https://financiarintelligence.ro/ins-a-revizuit-in-scadere-la-48-estimarile-privind-avansul-pib-in-ultimul-trimestru-din-2020/>

Banca Mondială, în cel mai nou raport macroeconomic, estimează că economia României s-a contractat cu 5% în 2020 și anticipează o creștere de 3,5% în 2021. Estimările Băncii Mondiale sunt în linie cu așteptările analiștilor pentru economia României în 2021, adică un plus între 3 și 4%.

Cele mai recente prognoze ale guvernului, pe care, cel mai probabil, va fi construit bugetul din 2021, arată o creștere economică de 4,5% în 2021, una dintre cele mai optimiste prognoze. Scăderea reală PIB-ului în 2020 este de 4,2%, potrivit Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză (CNSP).

Andrei Rădulescu, directorul de analiză macroeconomică al Băncii Transilvania, scrie, într-o notă pentru investitori, că Banca Mondială recomandă statelor mai multe măsuri pentru a relansa economia, printre care accelerarea vaccinării, dar și crearea unui echilibru între îndatorare și ajutor în economie.

---

„Printre măsurile prioritare experții instituției financiare internaționale recomandă: limitarea răspândirii pandemiei, protejarea categoriilor vulnerabile și accelerarea vaccinării; identificarea punctului de echilibru dintre nivelul ridicat al datoriilor și impulsul fiscal necesar pentru susținerea ritmului de creștere economică”, scrie Andrei Rădulescu.

În 2022, potrivit prognozei Băncii Mondiale, economia României ar urma să crească cu 4,1%. Pentru susținerea creșterii economice postpandemie, Banca Mondială recomandă redinamizarea investițiilor, mai ales în zona de energie verde și infrastructură sustenabilă.

„Banca Mondială atrage atenția cu privire la importanța redinamizării investițiilor pentru susținerea procesului de relansare economică și recomandă investiția în proiecte de infrastructură verde, eliminarea subvențiilor pentru combustibili fosili și stimularea tehnologiilor sustenabile, pentru reducerea poluării, redinamizarea procesului de generare de locuri de muncă și adaptarea la efectele modificărilor climatice”, mai notează economiștii BT.

Sursa: <https://www.zf.ro/eveniment/banca-mondiala-economia-romaniei-s-a-contractat-cu-5-in-2020-si-in-19855652>

Grupul Erste, este optimist cu privire la anul financiar în curs. Acest optimism se bazează pe creșterea economică prognozată între +3% și +6% pentru economiile țărilor din Europa Centrală și de Est (ECE). În pofida efectului întârziat al insolvențelor din Austria și regiunea ECE, banca se așteaptă în acest an la o scădere a costurilor de risc și la o creștere a profiturilor, potrivit unui comunicat.

„Sunt încrezător cu privire la anul 2021. Ne așteptăm la o revenire categorică a economiilor din regiune anul acesta, și, odată cu aceasta, la o schimbare de semn, de la minus la plus”, a declarat Bernd Spalt, CEO al Erste Group. Acest optimism cu privire la revenirea economică se bazează, printre altele, pe faptul că rata de vaccinare a populației crește moderat, dar constant.

## Perspective pentru anul în curs

Pandemia provocată de coronavirus a făcut ca economiile din ECE să intre în recesiune în 2020, deși contractia economică s-a dovedit a fi mai puțin severă decât s-a presupus inițial.

Impactul asupra Serbiei a fost relativ redus, determinând o scădere a PIB-ului de -1,1% în 2020, în timp ce economia croată a înregistrat o scădere considerabilă, de -8,5% față de 2019. Și Austria a înregistrat anul trecut o scădere considerabilă a PIB-ului, de -7,2%. Conform datelor preliminare, scăderea PIB în 2020 a fost de -5,6% în Republica Cehă, -5,2% în Slovacia, -5,1% în Ungaria și -3,9% în România.

Erste Group estimează o revenire economică în 2021, cele mai puternice creșteri ale PIB fiind așteptate în Ungaria (+ 5,5%) și Serbia (+ 5,0%). Și economiile Croatiei, României și Slovaciei ar urma să crească cu peste 4%, urmate îndeaproape de Republica Cehă, cu o creștere estimată de 3,9%. Dinamica PIB-ului înregistrată în ultimul trimestru al anului 2020 în unele țări din ECE oferă motive de optimism: economiile Ungariei, Slovaciei și României au înregistrat o creștere neașteptată în trimestrul al patrulea din 2020 comparativ cu trimestrul precedent, în ciuda impactului negativ al măsurilor de carantină în țările respective.

---

Pe baza acestor prognoze economice, Erste Group se asteapta sa obtina un rezultat financiar mai bun in 2021. „Vom vedea, de asemenea, o schimbare clara in dinamica evolutiei profiturilor noastre”, a spus Bernd Spalt, CEO al Erste Group.

Directorul general al Erste Group nu anticipeaza un „val de insolvente” in economiile din regiune, asa cum se mentioneaza adesea: „Semnalele pe care le vedem acum, cand moratoriile se apropie de final, tind sa fie pozitive. Incheierea programelor de ajutor de stat va duce, desigur, la insolvente, dar numai ca un efect intarziat al anilor precedenti”.

Pe baza previziunilor interne, Erste Group se asteapta anul acesta la o crestere atat in ceea ce priveste volumul creditelor, cat si in venitul net din comisioane obtinut din administrarea de active, servicii de brokeraj pe piata de capital si brokeraj de asigurari.

„Revenirea economica ne va oferi ocazia de a contribui si la o transformare ecologica si de a facilita progrese semnificative in digitalizare”, a declarat Bernd Spalt.

Uniunea Europeana va investi sume importante din fondul sau de redresare in valoare de peste 700 de miliarde de euro in proiecte ecologice si digitale.

---

## SECȚIUNEA 04 – ANALIZA SECTORULUI IMOBILIAR

---

## Analiza sectorului Industrial

„Date surprinzătoare privind piața spațiilor industriale și logistice din România. Stocul se pare că este unul de 4.6 milioane de metri pătrați. O analiză recentă prezintă imaginea de ansamblu a acestei ramuri economice.

Piața locală a spațiilor industriale și logistice a ajuns la un stoc de 4,6 milioane de mp, în creștere cu aproximativ 10% față de anul anterior, cea mai mare cerere provenind din industria auto, cu aproximativ 141.000 de mp, reiese din datele publicate, miercuri, de către unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor.

Conform Colliers International, aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în 2019, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane de metri pătrați, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est.

Consultanții în imobiliare susțin că, în 2019, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 de mp, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11 mp din stocul industrial și logistic existent. Peste 62% din acest total au fost livrați numai în București.

În prezent, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate. În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit.

„Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România”, se precizează în analiza Colliers International.

În privința prețului chiriilor pentru spații premium, acesta a rămas relativ stabil în 2019 și s-a situat între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 – 3,9 euro/mp, în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung la 6 euro/mp.

Pe parcursul anului trecut, cererea a provenit în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail.

„Cel mai important proiect de anul trecut a fost cel al grupului Pirelli, care și-a extins capacitățile logistice de la Slatina cu 62.000 de metri pătrați. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip „last mile” (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul – în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu Șoseaua de Centură și cu autostrăzile – și Slatina au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistică, urmate de Timișoara și Sibiu. În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European”, precizează specialiștii.”

Sursa: capital.ro

---

## Piața terenurilor

După ce în luna octombrie 2020 a fost înregistrată o creștere record în tranzacțiile imobiliare la nivelul județului, statisticile pe luna noiembrie arată același trend față de perioada similară a anului trecut: sunt creșteri pe linie indiferent de tipul tranzacției.

La nivel global, tranzacțiile au crescut cu 94% în noiembrie 2020 față de noiembrie 2019.

Potrivit datelor furnizate de către Autoritatea Națională de Cadastru și prelucrate către APIX.ro, în județul Iasi au fost înregistrate luna trecută 3.232 de tranzacții. În noiembrie 2019 erau doar 1.663 de tranzacții. Cea mai mare creștere a fost în cazul vânzărilor de terenuri extravilane neagricole.

Sinteza vânzărilor din noiembrie 2020 în raport cu noiembrie 2019:

- 830 de apartamente vândute: o creștere de 131%
- 751 de terenuri intravilane cu construcții vândute: o creștere de 65%
- 1.495 de terenuri intravilane fără construcții vândute: o creștere de 98%
- 135 de terenuri extravilane agricole vândute: o creștere de 59%
- 21 de terenuri extravilane neagricole vândute: o creștere de 162%
- creștere globală a tranzacțiilor: 94%

La nivelul întregii țări sunt înregistrate, de asemenea, creșteri dar nu în ritmul din județul Iasi și nici pe toate tipurile de tranzacții. Numărul total de bunuri imobile vândute în România a crescut în noiembrie 2020 cu 24% față de noiembrie 2019, respectiv până la concurența a 60.183 de vânzări.

Cum arată statisticile la nivel național:

- terenuri extravilane agricole: scădere de 31%
- terenuri extravilane neagricole: scădere de 35%
- terenuri intravilane fără construcții: creștere de 50%
- terenuri intravilane cu construcții: creștere de 30%
- apartamente: creștere de 34%

Potrivit analizelor lunare realizate de APIX.ro în acest an, piața imobiliară a început să crească din luna octombrie 2020.

Sursa: <https://apix.ro/piata-imobiliara-isi-continua-cresterea-tranzactiile-s-au-dublat-in-noiembrie-2020/>

RE/MAX România – a prezentat concluziile studiului de piață "Cele mai importante provocări din domeniul imobiliar în 2020", realizat în parteneriat cu Veridio.ro, conform unui comunicat de presă.

Acesta include o analiză a principalilor factori ce au influențat piața locală imobiliară în 2020, alături de previziunile specialiștilor pentru anul curent și diverse informații utile despre profilul clientului sau provocările profesiei de agent imobiliar. Potrivit răspunsurilor obținute, aproximativ o treime dintre specialiștii în domeniu sunt de părere că în 2021 ne putem aștepta la creșteri de până în 10% a prețurilor la case și terenuri, respectiv la scăderi pe segmentul spațiilor comerciale/office.

Răzvan Cuc, Președintele RE/MAX România, a declarat: "Piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie - fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019.

Despre 2021 credem că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului

---

stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție."

### **Previziuni pentru 2021 - Prețurile caselor și terenurilor pot crește, ale apartamentelor pot stagna**

Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, casele vor rămâne în continuare în topul preferințelor rezidențiale ale românilor, drept pentru care majoritatea prevede o creștere sau cel mult o stagnare a prețurilor pe acest segment. Astfel, peste o treime (35%) dintre respondenți sunt de părere că prețurile caselor vor cunoaște creșteri de până la 10%, în timp ce 29% prevăd o stagnare a acestora. Scăderea este prognozată de doar 20% dintre participanții la studiu.

Conform sursei citate, creșteri de până la 10% sunt menționate și pentru segmentul terenuri, 33% dintre respondenți estimând că acestea vor reprezenta o investiție valoroasă și în 2021. Prognoza reflectă, de altfel, preferințele cumpărătorilor de a se îndepărta de agitația urbană și de a-și construi o locuință cu mai mult spațiu personal.

Conform comunicatului, alte schimbări reprezentative pentru această perioadă, ca efecte directe al pandemiei, au fost creșterea interesului pentru segmentul case și terenuri, factor ales de 14% dintre participanții la studiu, respectiv creșterea prețurilor proprietăților, observație făcută de 10% dintre aceștia.

Sursa: <https://www.bursa.ro/studiu-de-piata-remax-romania-38-veridio-preturile-caselor-si-terenurilor-vor-creste-in-2021-20861241>

Pe de alta parte, piata de terenuri continuă să înregistreze tranzactii, iar interesul investitorilor rămâne semnificativ, în ciuda semnelor de întrebare legate de redresarea economică pe fondul evoluției virusului.

Aproximativ 60% dintre respondenții unui sondaj Colliers International au decis să meargă mai departe cu toate sau cu o parte din tranzacțiile care erau deja în curs în acest an, în timp ce 19% au identificat chiar oportunități pentru a iniția noi tranzacții în ultima perioadă.

În ceea ce privește activitatea din piață în 2020, 73% dintre investitorii intervievați au încheiat tranzacții cu terenuri în 2020 sau se așteaptă să încheie una până la finalul anului.

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Ambele sondaje din acest an ne-au arătat un număr important de respondenți care au finalizat tranzacții cu terenuri în 2020, până la momentul efectuării sondajului respectiv, sau se așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului – 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% din sondajul de toamnă.

Pe lângă acestea, percepția despre viitor este într-o notă pozitivă. 85% dintre cei chestionați recent au răspuns că se așteaptă să încheie o tranzacție cu terenuri în 2021. Rămâne însă de văzut cât de mult reprezintă previziuni bazate pe analize și planificări concrete, și cât doar așteptări optimiste”, a declarat Sînziana Oprea, Director Land Agency at Colliers International.

Aproape similar cu sondajul din primăvară, interesul de a achiziționa în continuare terenuri este uniform distribuit între sectoare, majoritatea respondenților plasând terenurile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidențiale (31%) sau de retail (25%) în topul alegerilor lor.

În ceea ce privește evoluția prețurilor terenurilor, percepția cu privire la evoluția acestora în 2020 e similară între sondaje. Respondenții nu văd nicio schimbare majoră,

---

ci mai degrabă variații în anumite cazuri, balanța înclinând în sensul scăderii. Percepția pentru 2021 înclină mai mult balanța spre un trend de scădere, circa 60% dintre respondenți așteptându-se la o scădere a prețurilor la terenuri, într-o măsură mai mică (30% din respondenți) sau mai mare (pondere similară, de 30% din respondenți).

Deși există încă incertitudine cu privire la dinamica pieței terenurilor în contextul epidemiologic actual, 62% dintre investitori se așteaptă ca situația generală a sectorului imobiliar să devină satisfăcătoare până la sfârșitul anului 2021. Jucătorii activi pe piața terenurilor sunt totuși mai optimiști atunci când vine vorba de propriul business, 29% așteptând o revenire satisfăcătoare până la sfârșitul anului 2020, alți 24% până la mijlocul lui 2021, iar 23% văd o revenire în a doua jumătate a anului viitor.

Sursa: [https://www.economica.net/60prc-dintre-cumparatorii-de-terenuri-se-asteapta-ca-in-2021-preturile-sa-scada-fata-de-acest-an-din-cauza-pandemiei\\_191561.html](https://www.economica.net/60prc-dintre-cumparatorii-de-terenuri-se-asteapta-ca-in-2021-preturile-sa-scada-fata-de-acest-an-din-cauza-pandemiei_191561.html)

Sentimentul incertitudinii generat de criza sanitară a influențat și evoluția tranzacțiilor cu terenuri pentru dezvoltare imobiliară, iar cererea a evoluat inegal.

Jucătorii din segmentele industrial, retail și rezidențial au continuat să securizeze terenuri în poziții-cheie pentru noi investiții, în timp ce dezvoltatorii activi pe piața de birouri și mall-uri au fost mai puțin vizibili în acest an.

Volumul achizițiilor de terenuri în scop imobiliar a atins o valoare estimată de 100 de milioane de euro în 2020, potrivit analiștilor consultați de Real Estate Magazine. Piața scăzut față de anul 2019, când valoarea tranzacțiilor a fost estimată la 170 de milioane de euro, doar în București, conform datelor agenției de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Totodată, anul trecut, prețurile terenurilor din Capitală au atins cel mai ridicat nivel de la criza din 2008.

În prezent, situația pe piața de terenuri este diferită față de criza din perioada 2009-2010, când tranzacțiile au stagnat. Totuși, anumite tranzacții cu valori de peste zece milioane de euro au șanse slabe să fie finalizate în acest an și s-ar putea încheia abia în 2021, sugerează analiștii agenției Colliers International într-un raport.

### **Tranzacții finalizate în pandemie**

Printre cele mai importante tranzacții încheiate anul acesta se numără achiziția unui teren de 39 de hectare în Arad de către dezvoltatorul de spații industriale și logistice, VGP. De fapt, aceasta a fost cea mai mare achiziție de terenuri din vestul țării în acest an.

La finalul lunii februarie a fost încheiată și tranzacția prin care Dedeman a cumpărat un teren de 64 de hectare de la Fadesa, în județul Ilfov.

În sudul Bucureștiului, Societatea de Investiții Financiare (SIF) Banat-Crisana a cumpărat fosta platformă industrială IMGB, care acoperă 540.000 de metri pătrați. Tranzacția a marcat un record, fiind cea mai mare suprafață de teren tranzacționată în ultimul deceniu în România, exceptând sectorul agricol, potrivit consultantilor Crosspoint Real Estate.

Primăvara trecută, SIF Banat-Crisana a mai cumpărat un teren al fostei fabrici Helitube, cu o suprafață de aproape nouă hectare. Tranzacția s-a derulat în contul unei creante de aproximativ 44 de milioane de euro pe care firma de investiții trebuia să o recupereze de la SIFI BH Retail.

Dezvoltatorii rezidențiali din București au achiziționat terenuri cu suprafețe între 5.000 și



---

50.000 de metri pătrați pentru noi proiecte, potrivit unui raport al agentiei imobiliare CBRE.

În Iasi, retailerul Kaufland a plătit peste 14 milioane de euro pentru achiziția unui teren de 64.000 de metri pătrați. Totodată, pe piața din Baia Mare, Avocado Development a cumpărat un teren de 36.000 de metri pătrați, unde se ridică un centru comercial în acest moment.

La nivelul țării au rămas activi dezvoltatorii de proiecte de retail tip value center adaptate la orasele mai mici. În condițiile în care dezvoltarea de mall-uri s-a diminuat accentuat, fiind livrate doar trei mall-uri în Brașov, Târgoviste și Târgu Mures, investițiile au continuat doar în centre comerciale cu format redus care include supermarket și servicii utile.

Pe piața de birouri, Forte Partners a cumpărat un teren de 9.000 de metri pătrați în zona Expozitivei, de la UniCredit. Dezvoltatorul local lucrează în prezent la două proiecte de birouri, în apropiere de Parcul Tineretului și în centrul Bucureștiului, lângă Calea Victoriei.

„Având în vedere contextul economic, 2021 va fi un an moderat din punct de vedere al tranzacțiilor de terenuri. Considerăm că jucătorii din zona de food retail își vor continua expansiunea și vom vedea din ce în ce mai multe proiecte de value center-uri și de small value center-uri. Segmentul rezidențial se va dezvolta în funcție de cererea de locuințe noi din piață, dar și de condițiile de finanțare”, a declarat Andrei Brînzea, partner – land & industrial la Cushman & Wakefield Echinox, pentru Real Estate Magazine.

### **Adaptare rapidă a investitorilor din piața terenurilor**

Aproximativ 85% dintre respondenții unui sondaj Colliers International au subliniat că se așteaptă să încheie o tranzacție cu terenuri anul viitor. În esanșionul sondajului au fost incluși peste 90 de profesioniști activi în acest segment al industriei imobiliare.

Pe parcursul anului 2020, aproape 60% dintre respondenți au decis să meargă mai departe cu toate sau cu o parte din tranzacțiile care erau deja în curs, în timp ce 19% au identificat chiar oportunități pentru a iniția noi tranzacții în ultima perioadă.

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Ambele sondaje din acest an ne-au arătat un număr important de respondenți care au finalizat tranzacții cu terenuri în 2020, până la momentul efectuării sondajului respectiv, sau se așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului – 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% din sondajul de toamnă”, a precizat Sînziana Oprea, director land agency la Colliers International, potrivit unui comunicat.

În ciuda incertitudinilor asupra economiei generate de pandemie, 62% dintre investitori se așteaptă ca situația generală a sectorului imobiliar să devină satisfăcătoare până la sfârșitul anului 2021. Finalul anului viitor ar putea marca o recuperare semnificativă a economiei după scăderea din acest an estimată la aproximativ 5% din Produsul Intern Brut.

### **Tranzacții-cheie cu terenuri la nouă luni**

---

Cumpărător	Suprafață	Locație	Valoare
Dedeman	640.000 mp	Ifov	12 milioane de euro
SIF Banat-Crișana	540.000 mp	București	n/a
VGP	390.000 mp	Arad	n/a
SIFI BH Retail	90.000 mp	București	18 milioane de euro
Kaufland	64.000 mp	Iași	14 milioane de euro
Avocado Development	36.000 mp	Baia Mare	n/a
Forte Partners	9.000 mp	București	5 milioane de euro

Sursă: cercetare **Real Estate Magazine**

**Material publicat inițial în Real Estate Magazine, Nr.34.**

Sursa: <https://realestatemagazine.ro/2021/02/tranzactiile-de-terenuri-continua-cu-viteze-diferite-spre-100-de-milioane-de-euro-in-2020/>

---

## SECȚIUNEA 05 – ABORDĂRI ÎN EVALUARE

---

## Introducere

### Generalități

Conform Standardului Internațional de Evaluare SEV 200 - *Întreprinderi și participații la întreprinderi* "abordările prin piață și prin venit, descrise în SEV 100 - Cadrul general, pot fi aplicate pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la întreprindere.

În mod normal, abordarea prin cost nu poate fi aplicată, cu excepția cazului întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, al căror profituri și/sau flux de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și există informații de piață disponibile adecvate despre activele entității".

Metodologia aplicată în cazul de față, include toate cele trei abordări în evaluare: abordarea prin venit, abordarea prin piață și abordarea pe bază de active.

## Abordarea prin piață

### Abordarea prin piață

Prin această abordare se compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.

Cele trei surse uzuale de date, utilizate în abordarea prin piață, sunt piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la întreprinderi similare, piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor, precum și tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.

În abordarea prin piață trebuie să existe o bază credibilă pentru comparații cu întreprinderi similare. Aceste întreprinderi similare ar trebuie să fie din același domeniu de activitate cu întreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influențat de aceleași variabile economice. Pentru a constitui o bază rezonabilă pentru comparație, factorii de luat în considerare sunt următorii:

- ✓ asemănarea cu întreprinderea subiect în ceea ce privește caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderii;
- ✓ volumul și posibilitatea verificării datelor întreprinderii similare;
- ✓ dacă prețul întreprinderii similare reflectă o tranzacție nepărtinitoare.

Prețurile de piață ale acțiunilor cotate tranzacționate sau ale părților sociale, prețurile de achiziție ale participațiilor la întreprinderi sau ale întreprinderilor din același domeniu de afaceri se utilizează deseori ca o verificare rezonabilă a concluziei asupra valorii, rezultată dintr-o altă abordare.

## Abordarea prin venit

### Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului

---

prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- ✓ capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă  $i$  se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- ✓ fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare  $i$  se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- ✓ diferite modele de evaluare a opțiunilor.

## Abordarea prin cost

### Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

---

## SECȚIUNEA 06 – ESTIMAREA RATEI DE ACTUALIZARE

---

## Costul mediu ponderat al capitalului

### Determinarea ratei de actualizare

Atunci când se aplică abordarea prin venit, fluxurile de numerar preconizate a fi generate de un activ sau o afacere, sunt actualizate la valoarea echivalentă lor actuală, folosind o rată de rentabilitate care să reflecte riscul relativ al investiției, precum și valoarea în timp a banilor. Această rată are la bază ratele individuale de rentabilitate a capitalului investit (capitaluri proprii și datorii purtătoare de dobândă) și format din nivelurile individuale de rentabilitate pentru fiecare activ. Această rată, cunoscută sub numele de costul mediu ponderat al capitalului ("WACC"), se calculează prin ponderarea costului datoriilor purtătoare de dobândă și cel al capitalului propriu, proporțional cu ponderea estimată a acestora într-o structură estimată a capitalului. Formula de calcul a WACC este:

$WACC = (K_d \times D\%) + (K_e \times E\%)$ , unde:

$K_d$  = costul net al capitalurilor împrumutate

$D\%$  = ponderea datoriilor în totalul capitalurilor investite

$K_e$  = costul capitalurilor proprii

$E\%$  = ponderea capitalurilor proprii în totalul capitalurilor investite

Din analiza diagnostic a entității evaluate se observă că majoritatea veniturilor respectiv a cheltuielilor sunt realizate în lei, drept urmare atât previziunile financiare cât și rata de actualizare au fost construite în lei nominali.

## Costul capitalurilor împrumutate

### Costul net al datoriilor purtătoare de dobândă

Costul capitalurilor împrumutate reprezintă rata dobânzii solicitată, de un creditor prudent, societății analizate. În estimarea costului capitalurilor împrumutate se ține cont de deductibilitatea dobânzilor plătite, așadar s-a luat în calcul impactul ratei impozitului pe profit – în acest caz 16%. Nivelul costului brut al capitalurilor împrumutate a fost considerat media aritmetică a dobânzii practicate de BNR pentru credite acordate societăților nefinanciare cu durata inițială peste 5 ani, respectiv **5,35%**.

Costul net al capitalurilor împrumutate se calculează conform următoarei formule:

$K_d = K \times (1-t)$ , unde:

$K_d$  = costul net al capitalurilor împrumutate

$K$  = costul brut al capitalurilor împrumutate

$t$  = impozitul pe profit efectiv

## Costul capitalurilor proprii

### Capital Asset Pricing Model

Modelul CAPM a fost utilizat pentru a determina rentabilitatea capitalului propriu necesar. CAPM a fost testat empiric și este larg acceptată în vederea estimării costului capitalului propriu. În aplicarea CAPM, costul capitalului propriu comun este estimat ca rata de bază fără risc, plus o primă de risc de piață de așteptat peste rata de bază fără risc, înmulțită cu coeficientul de

---

volatilitate "beta". Beta este definit ca o măsură de risc care reflectă sensibilitatea prețului de vânzare al unei acțiuni la mișcările pieței de capital. Costul capitalurilor proprii se calculează cu următoarea formulă:

$Ke = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + CRP + Ssp + \alpha$ , unde:

Ke = costul capitalurilor proprii

Rf = rata de bază fără risc

B = coeficientul de volatilitate beta sau riscul sistematic pentru această categorie de investiții

Rm - Rf = prima de risc a pieței de capital având rating AAA

CRP = Prima de risc a României

Ssp = prima de risc aferentă companiilor de dimensiuni reduse

$\alpha$  = prima de risc specifică entității evaluate

Ținând cont de toate aspectele prezentate mai sus, am estimat un cost aferent capitalurilor proprii la un nivel de cca. **17,0%**.

#### Rata de bază fără risc

Rata de bază fără risc reprezintă acea investiție care determină remunerarea capitalului investit în condiții de risc minim (dobânda actuală la obligațiunile guvernamentale pe termen lung – la data evaluării). Pentru companii ce își desfășoară activitatea în Europa se consideră ca rată de bază fără risc reală, randamentul la scadență a obligațiunilor de stat emise de state având rating AAA și maturitate de cel puțin 10 ani. Având în vedere situația economiei actuale, am considerat rata (<http://www.bnr.ro/Operatiuni-cu-titluri-de-stat-5593.aspx>)

În concluzie, rata de bază fără risc luată în considerare este **4,15%**.

#### Prima de risc a unei piețe mature

În estimarea primei de risc pentru o economie având rating AAA am utilizat 2 surse de informații: [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) respectiv [www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com). Întrucât ambele publicații indică niveluri similare, am utilizat în analiza noastră, o primă de risc a unei piețe mature la un nivel de **5,08%**.

#### Prima de risc a României

Întrucât România nu reprezintă o economie având rating AAA, este necesar cuantificarea unei prime de risc suplimentare, aferentă economiei în care societatea evaluată își desfășoară activitatea. Am apelat, în estimarea acestei prime de risc la materialul publicat pe site-ul [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com): "*Country default spread and risk premium*" - 2020. Conform acestei surse de informații prima de risc a României este **2,5%**.



---

## Beta

Beta este rezultatul unei analize statistice a volatilității unei anumite acțiuni relativ la media pieței. În general se consideră că beta reprezintă un bun indicator al percepției pieței cu privire la riscul relativ al unei anumite investiții. În cazul de față, aplicabilitatea modelului CAPM e dependentă de abilitatea de a identifica companii listate pe piețe de capital ce prezintă caracteristici ale riscului similare cu subiectul, putând astfel determina o valoare sustenabilă a coeficientului beta.

În estimarea coeficientului de volatilitate  $\beta$  aferent sectorului serviciilor de depozitare am utilizat baza de date Damodaran -  $\beta$  unlevered – 0,49.

Am obținut în continuare valoarea coeficientului beta relevered luând în considerare o structură de capital medie detaliată în capitolul următor. Rezultatul obținut pentru coeficientul de volatilitate beta utilizat este **0,86**.

## Estimarea structurii capitalului investit

Structura capitalului investit, estimată de noi, are la bază analize privind proporții ale capitalurilor împrumutate respectiv capitalurilor proprii pentru societăți publice angajate în linii de business similare entității analizate.

Rezultatul analizei noastre ne conduce la o structură optimă de capital investit formată în proporție de 12% din capitaluri împrumutate și 88% din capitaluri ale acționarilor. În cazul de față, întrucât datoriile atrase pe termen lung, sunt datorii asociați, am asimilat costului acestora costul capitalurilor proprii

## Concluzii

### Rata de actualizare utilizată

În urma aplicării metodologiei WACC, am selectat o rată de actualizare de **11,10%**<sup>6</sup>. Această rată de actualizare reflectă riscul aferent fluxurilor financiare ale entității evaluate.

---

<sup>6</sup> Vezi Anexa D – tabele de lucru

---

SECȚIUNEA 07 – ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A  
UNEI ACȚIUNI A S.C. ICSIM S.A.

---

## Abordări în evaluare aplicate

### Abordări aplicate în evaluare

În cazul de față am estimat valoarea de piață a Societății aplicând abordarea prin venit (doar orientativ a fost calculată și abordarea pe bază de active).

## Abordarea prin venit

### Generalități

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- ✓ capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- ✓ fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare și se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- ✓ diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul de față s-a aplicat Metoda capitalizării directe. Grilele de calcul sunt prezentate în secțiunea 10 – Tabele de calcul – Abordarea prin venit.

În cazul de față am aplicat metoda capitalizării veniturilor având în vedere că este mai eficientă în situațiile în care întreprinderea evaluată a ajuns la stadiul de stabilitate economică:

- ⇒ Investiții anuale la nivelul amortizării (economice nu fiscale) care să mențină activele Societății la starea actuală;
- ⇒ Evoluție stabilă a veniturilor înregistrate.

În metoda capitalizării venitului se previzionează un buget de venituri și cheltuieli reprezentativ, iar cash flow-ul net este împărțit cu o rată de capitalizare sau este multiplicat cu un coeficient multiplicator, pentru a-l transforma în valoare.

Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:

- ✓ Estimarea bugetului previzional (Contul de profit și pierderi);
- ✓ Estimarea variației capitalului de lucru;
- ✓ Estimarea investițiilor de mentenanță anuale.
- ✓ Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor
- ✓ Estimarea ratei de capitalizare
- ✓ Adăugarea activelor neoperaționale
- ✓ Obținerea valorii capitalului asociaților
- ✓ Împărțirea valorii capitalului asociaților la numărul de părți sociale rezultând valoarea unei părți sociale.

Previziunile s-au făcut pornind de la elementele componente ale Bugetului de Venituri și Cheltuieli întocmit de conducerea companiei și analizat de noi împreună cu aceasta. S-a ținut cont de situația actuală a societății, de istoricul activității cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței specifice. Situațiile previzionate au conținut:

---

cifra de afaceri, principalele categorii de cheltuieli operaționale și profitul.

Premisele aplicării metodei sunt:

- Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli este întocmit în LEI monedă nominală, previziunile financiare și rata de actualizare/capitalizare sunt exprimate în monedă nominală;
- În previziuni, s-a presupus că evoluția afacerii se va încadra pe o tendință de cvasimenținere, cu o creștere anuală perpetuă de aproximativ 2,25% - la nivelul mediu de creștere previzionat în următoarea perioadă (nivelul ratei de creștere perpetue s-a considerat rata de creștere a EBIT pentru companiile din REIT, conform bazei de date Damodaran – 2,25%);
- Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva, specifică, de neîndeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibile a fi avute în vedere la momentul evaluării.

În cele ce urmează vom prezenta detalierea pașilor enumerați anterior.

### Bugetul de venituri și cheltuieli previzionat

Bugetul de venituri și cheltuieli s-a elaborat ținând cont de situația actuală și istoricul activității ICSIM SA cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței specifice. Acestea au fost discutate și analizate împreună cu managementul societății. Prezentăm în continuare câteva informații ce au stat la baza întocmirii bugetului de venituri și cheltuieli propus:

- ✓ Cifra de afaceri estimată este compusă din suma tuturor serviciilor prestate de către ICSIM SA (venituri din chirii + alte venituri din exploatare). Având în vedere evoluția relativ constantă înregistrată în ultimii 3 ani, în estimarea cifrei de afaceri previzionate am luat ca bază de calcul nivelul înregistrat în 2020 fără a mai aplica un coeficient de creștere pe termen lung.
- ✓ Cheltuielile aferente cifrei de afaceri au la bază valorile istorice, înregistrate în perioada 2018-2020 precum și informațiile regăsite în sectorul specific.
- ✓ Marja EBITDA previzionată ține cont de istoricul perioadei precedente: între anii 2018 – 2020 marja EBITDA înregistrată s-a regăsit în intervalul 3-24%. În previziuni am considerat ca marja EBITDA rezonabilă este marja EBITDA sectorului REIT (care ține cont de un nivel mediu al companiilor care activează în acest domeniu) și care se situează în jurul procentului de 50%.
- ✓ Rezultatele estimate țin cont de marja profiturilor din exploatare regăsite în sectorul specific, la care s-au adăugat cheltuielile cu amortizarea și alte forme de deprecieri
- ✓ Calculul cheltuielilor cu amortizarea și alte forme de deprecieri nu s-a făcut în concordanță cu situația regăsită în evidențele contabile la data evaluării (am considerat cheltuielile cu amortizarea ca fiind sub cele uzuale) ci am preferat să calculăm o amortizare normală pornind de la costul de înlocuire al imobilelor reevaluate la 30.06.2021. Am aplicat un proces de amortizare anuală de 5% din costul de înlocuire al imobilelor, înainte de aplicarea deprecierei externe (aferente unei durate de viață economică ramasă de 20 de ani). Considerăm că această abordare este mai exactă pentru că ia în calcul valoarea justă rezultată din calcule efectuate la 30.06.2021 și nu valorile înscrise în situațiile contabile.

- 
- ✓ Impozitul pe profit luat în calcul este cel uzual, respectiv 16%.

#### Variația capitalului de lucru net

În estimarea variației capitalului de lucru net am preluat din baza de date Darmodaran pentru principalii jucători de pe piețele emergente; rezultatul analizei indică o pondere de cca. 29% în cifra de afaceri.

Întrucât ponderea capitalului de lucru net în cifra de afaceri, în cazul de față este diferit de cel regăsit în piața specifică, am luat un calcul un deficit de capital de lucru<sup>7</sup>.

#### Estimarea fluxurilor financiare din activitatea investițională

Fluxurile financiare aferente necesarului de investit merit să susțină cifra de afaceri previzionată țin cont de investițiile nete necesare creșterii cifrei de afaceri previzionată. Astfel cheltuielile de capital au la bază cheltuielile cu amortizarea. Astfel pentru perioada de previziune explicită am luat în calcul cheltuieli de capital la nivelul amortizării

#### Întocmirea tabloului fluxurilor financiare aferente activității operaționale

Însumând fluxurile financiare aferente activității de exploatare cu cele aferente activității investiționale am obținute fluxurile financiare aferente activității operaționale (generatoare de beneficii economice).

#### Estimarea valorii realizabile nete a activelor în afara exploatării

Cladirile care se afla într-o stare tehnica satisfacatoare/buna sunt inchiriate, veniturile generate de chiria perceputa fiind principala sursa a veniturilor societatii. Pentru o parte a cladirilor care se afla într-o stare avansata de degradare fiind considerate nesastifacatoare, pentru acestea au fost considerate drept constructii demolabile iar terenul aferent acestora a fost considerat teren in exces.

Valoarea de piata a terenului in exces la 30.06.2021 este de 9.975.555 lei (a se vedea Sectiunea 10 – Anexa A – Tabele de lucru).

#### Capitalizarea fluxurilor financiare și adăugarea valorii realizabile nete a activelor în exces în vederea determinării valorii de piață

S-a calculat aplicând rata de capitalizare a fluxurilor financiare (calculată ca diferență între rata de actualizare și rata de creștere pe termen lung).

Astfel, conform calculelor prezentate mai sus, valoarea de piata a ICSIM SA este la 30.06.2021 de **20.666 mii lei**. În urma cuantificării datoriilor financiare nete (Datorii pe termen lung – lichidități și asimilate) am obținut valoarea de piață a capitalurilor acționarilor, fapt ce conduce la o valoare de piață a unei acțiuni ICSIM de **10,8794 lei/acțiune**

---

<sup>7</sup> Vezi Anexa A – Tabele de lucru

---

## Abordarea prin cost **Generalități**

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Corecțiile efectuate asupra elementelor bilanțiere ale societății, la data evaluării, sunt următoarele:

### **Active imobilizate:**

- a) Imobilizări necorporale: nu e cazul.
- b) Imobilizări corporale: activele deținute de societate, care reprezintă peste 99% din valoarea contabilă a tuturor activelor deținute de societate, au fost reevaluate. Valoarea de piață a amplasamentelor din sector 1 Bucuresti a fost estimată utilizând Metoda capitalizării directe. Valoarea obținută pentru imobilele deținute de societate este de 19.789.000 lei, cu 5.511.906 lei peste valoarea contabilă la 30.06.2021. S-a efectuat o corecție pozitivă a valorii contabile.
- c) Imobilizări în curs: nu e cazul.
- d) Imobilizări financiare: nu este cazul

### **Active circulante:**

- a) Stocuri: nu e cazul
- b) Creanțe: nu este cazul
- c) Disponibilități bănești: valoarea înscrisă în contabilitate nu a necesitat corecții

### **Datorii:**

- a) Datorii pe termen scurt: valoarea contabilă a datoriilor din exploatare este 143.547 lei. Conform informațiilor primite de la reprezentanții societății, nu există datorii incerte în consecință nu am aplicat corecții;
- b) Datorii pe termen lung: nu e cazul

### **Rezultatul abordării pe bază de active**

Prezentăm în continuare, sintetic, bilanțul patrimonial corectat și rezultatele abordării:

<b>ACTIV NET CORECTAT</b>	<b>Valori contabile</b>	<b>Corecții</b>	<b>Valori corectate</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Active Imobilizate			
Imobilizări necorporale	0	0	0
Imobilizări corporale	14.277.094	5.511.906	19.789.000
<i>Terenuri și construcții</i>	0	0	0
<i>Echipamente de lucru și mobilier</i>	0	0	0
<i>Imobilizări în curs</i>	0	0	0
Imobilizări financiare	0	0	0
<i>Interese de participare</i>	0	0	0
<i>Investiții deținute ca imobilizări</i>	0	0	0
<i>Creanțe imobilizate</i>	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>14.277.094</b>	<b>5.511.906</b>	<b>19.789.000</b>
Active circulante			
Stocuri	1.075.843	-1.075.843	0
Creanțe	3.982.988	-3.008.439	974.549
Lichidități și asimilate	645.148	0	645.148
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>5.703.979</b>	<b>-4.084.282</b>	<b>1.619.697</b>
Datorii			
Datorii pe termen lung	0	0	0
Datorii pe termen scurt	143.547	0	143.547
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>143.547</b>	<b>0</b>	<b>143.547</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUBVENȚII PENTRU INVESTIȚII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PATRIMONIUL PUBLIC</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capitaluri proprii			
Capital social	4.897.063	0	4.897.063
Rezerve din reevaluare	14.206.320	1.427.624	15.633.944
Alte rezerve	4.472.234	0	4.472.234
Pierderi legate de capitaluri proprii	0	0	0
Rezultat reportat	-3.774.608	0	-3.774.608
Rezultat exercițiului	319.186	0	319.186
Profit repartizat	0	0	0
<b>TOTAL CAPITALURI ACȚIONARI</b>	<b>20.120.195</b>	<b>1.427.624</b>	<b>21.547.819</b>
	Număr acțiuni		1.958.825
	<b>Valoare unitară acțiune</b>	<b>lei/acțiune</b>	<b>11,0004</b>

---

## SECȚIUNEA 08 – CONCLUZII



## Concluziile evaluării

La cererea dumneavoastră și în baza contractului nr. 3264/29.06.2021, noi, Neconsult Valuation ("NCV"), am realizat acest raport pentru a asista UNIREA SHOPPING CENTER S.A., cu sediul social în București, sec. 3, str. Piața Unirii, nr. 1, et. 5, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J40/7875/1991, CUI RO 328521, („Beneficiarul”) cu informații privind valoarea de piață a unei acțiuni a S.C. ICSIM S.A. ("Societatea" sau "ICSIM"). Rezultatele evaluării urmează să fie utilizate de către client în vederea fundamentării unor decizii de management.

Metodele de evaluare utilizate au fost:

### Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- ✓ capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- ✓ fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;

### Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

În cele ce urmează sunt prezentate valorile unei acțiuni pentru fiecare caz în parte:

Valoarea rezultată în cadrul Abordării prin venit:

**10,8794 lei / acțiune**

---

Valoarea rezultată în cadrul Abordării pe baza de active:

**11,0004 lei / acțiune**

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare rezultatul **abordării pe baza de active** este cel mai reprezentativ.

Motivele pentru alegerea acestei abordări sunt următoarele:

- Domeniul de activitate al companiei presupune exploatarea unor proprietăți imobiliare. Valoarea de piață a acestor active a fost determinată în cadrul abordării prin active.
- Abordarea prin venit s-a bazat pe veniturile bugetate (pentru anul în curs). Considerăm că nivelul acestor venituri este obținabil și că acesta poate fi menținut pe termen mediu și lung, din acest motiv valoarea obținută în cadrul abordării prin venit oferă o bună indicație a valorii de piață a companiei la data evaluării.

În consecință, în baza analizei noastre detaliată în cadrul acestui raport și anexele aferente, valoarea de piață a unei acțiuni a S.C. ICSIM S.A. este, la 30.06.2021:

**$V_{\text{piață}} = 11,0004 \text{ lei / acțiune}$**

**Având în vedere cele de mai sus, valoarea capitalului asociaților companiei S.C. ICSIM S.A. este la data de 30.06.2021:**

**$V_{\text{piață}} = 21.547.819 \text{ lei}$**

## Opinia evaluatorului

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 (în vigoare la data evaluării, 30.06.2021).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ✓ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este subiectivă,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- ✓ valorile nu conțin T.V.A..

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Cristian Nistea la nr. de telefon +40 21.367.49.30.

## Certificarea evaluării

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor ANEVAR și a standardelor Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.
- ✓ Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- ✓ la data elaborării acestui raport persoanele care se semnează mai jos sunt evaluatori autorizați, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și au competența necesară întocmirii acestui raport.
- ✓ evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare și firma NEOCONSULT VALUATION SRL au încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de verificare ale companiei NEOCONSULT VALUATION SRL.

Cu stimă,



S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Cristian NISTEA,  
Evaluator autorizat ANEVAR EPI, EBM, EI

---

## SECȚIUNEA 09 – DECLARAREA IPOTEZELOR ȘI CONDIȚIILOR LIMITATIVE

---

## Ipoteze

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluarea a fost realizata in ipoteza continuării activității companiei analizate;

Evaluarea a fost bazată pe informațiile furnizate de către reprezentanții clientului. Am considerat aceste informații ca fiind corecte și complete și nu am întreprins investigații suplimentare în acest sens;

Considerăm că acțiunile evaluate sunt tranzacționabile fără restricții;

Informațiile furnizate de către reprezentanții clientului sunt considerate de încredere dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe;

Situația actuală a patrimoniului a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia in condițiile tipului valorii selectate;

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

## Condiții limitative

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau să depună mărturie in instanța relativ la patrimoniul in chestiune, în afara cazului in care s-au încheiat astfel de înțelegeri in prealabil;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

---

## Clauza de nepublicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

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 reprezentanții clientului și utilizatorului desemnat atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

---

## SECȚIUNEA 10 – ANEXA A: TABELE DE LUCRU

Tabele de calcul – Abordarea prin active

<b>ACTIV NET CORECTAT</b>	<b>Valori contabile</b>	<b>Corecții</b>	<b>Valori corectate</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Active Imobilizate			
Imobilizări necorporale	0	0	0
Imobilizări corporale	14.277.094	5.511.906	19.789.000
<i>Terenuri și construcții</i>	0	0	0
<i>Echipamente de lucru si mobilier</i>	0	0	0
<i>Imobilizări in curs</i>	0	0	0
Imobilizări financiare	0	0	0
<i>Interese de participare</i>	0	0	0
<i>Investiții deținute ca imobilizări</i>	0	0	0
<i>Creanțe imobilizate</i>	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>14.277.094</b>	<b>5.511.906</b>	<b>19.789.000</b>
Active circulante			
Stocuri	1.075.843	-1.075.843	0
Creanțe	3.982.988	-3.008.439	974.549
Lichidități și asimilate	645.148	0	645.148
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>5.703.979</b>	<b>-4.084.282</b>	<b>1.619.697</b>
Datorii			
Datorii pe termen lung	0	0	0
Datorii pe termen scurt	143.547	0	143.547
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>143.547</b>	<b>0</b>	<b>143.547</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUBVENȚII PENTRU INVESTIȚII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PATRIMONIUL PUBLIC</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capitaluri proprii			
Capital social	4.897.063	0	4.897.063
Rezerve din reevaluare	14.206.320	1.427.624	15.633.944
Alte rezerve	4.472.234	0	4.472.234
Pierderi legate de capitaluri proprii	0	0	0
Rezultat reportat	-3.774.608	0	-3.774.608
Rezultat exercițiului	319.186	0	319.186
Profit repartizat	0	0	0
<b>TOTAL CAPITALURI ACȚIONARI</b>	<b>20.120.195</b>	<b>1.427.624</b>	<b>21.547.819</b>
Număr acțiuni			1.958.825
<b>Valoare unitară acțiune</b>		<b>lei/acțiune</b>	<b>11,0004</b>



Tabele de calcul – Abordarea prin venit

<b>Tabloul fluxurilor financiare</b>		
<b>Venituri brute efective anuale</b>	<b>lei</b>	<b>1.890.021</b>
<b>Cheltuieli operaționale aferente veniturilor, total din care:</b>	<b>lei</b>	<b>481.572</b>
Cheltuieli aferente proprietar	lei	111.000
Alte cheltuieli de exploatare	lei	370.572
<b>EBITDA</b>	<b>lei</b>	<b>1.408.449</b>
Cheltuieli cu amortizarea	lei	267.481
<b>EBIT</b>	<b>lei</b>	<b>1.140.968</b>
Impozit pe profit	16%	182.555
<b>Profit net</b>	<b>lei</b>	<b>958.413</b>
<b>Variație Capital de Lucru</b>	<b>lei</b>	<b>12.326</b>
<b>Fluxuri din activitatea de exploatare</b>	<b>lei</b>	<b>946.087</b>
<b>Cheltuieli cu amortizarea</b>	<b>lei</b>	<b>267.481</b>
<b>Prelevări pentru reparații capitale</b>	<b>lei</b>	<b>267.481</b>
<b>Fluxuri din activitatea investițională</b>	<b>lei</b>	<b>0</b>
<b>Fluxuri financiare anuale la dispoziția investitorilor</b>	<b>lei</b>	<b>946.087</b>

Fluxuri financiare anuale la dispoziția investitorilor	lei	946.087
Rată de actualizare (WACC)		11,10%
Coeficientul de creștere perpetuă (g)		2,25%
Rată de capitalizare		8,85%
Valoare companie (fără active în afara exploataării)	lei	10.690.200
Necesar de investit	lei	0
Active în afara exploataării (teren liber)	lei	9.975.555
<b>Valoare companie</b>	<b>lei</b>	<b>20.665.755</b>
Datorii pe termen lung nete	lei	-645.148
Valoare capital acționari	lei	21.310.903
Număr acțiuni		1.958.825
<b>Valoare unitară acțiune</b>	<b>lei/acțiune</b>	<b>10,8794</b>

## Calculul ratei de actualizare

### NEOCONSULT VALUATION

### VALOARE DE PIATA ACTIUNI ICSIM SA

DATA EVALUĂRII: 30.06.2021

MONEDĂ: lei

### CALCULUL RATEI DE ACTUALIZARE

Rf 4,15% <http://www.bnr.ro/Operatiuni-cu-titluri-de-stat-5593.aspx>

B 0,49 B unlevered (Sector REIT - Damodaran)  
90,58% D/E Sector  
16,0% Effective Tax Rate  
0,86 B relevered

Rd 5,35% Credite noi acordate societăților nefinanciare - scadenta 1 - 5 ani <http://www.bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx>

#### Costul Capitalurilor Proprii

Costul Capitalurilor Proprii =

[ Rf + B ( Ip ) + Crp + Ssp + α ]

Rată de bază Fără Risc (Rf)	Beta (Relevered) (B)	Primă de Risc Piață Matură (Ip)	Primă de Risc de Țară (Crp)	Primă de Risc Dimensiune Redusă (Ssp)	Coeficient Alpha (α)	Costul Capitalurilor Proprii
4,15%	0,86	5,08%	2,50%	3,00%	3,0%	= 17,0%

**Costul Capitalurilor Împrumutate**

Costul Capitalurilor Împrumutate =  $[Rd * (1 - t)]$

Costul Brut al Capitalurilor Împrumutate (i)	Impozit pe Profit Efectiv (t)	=	Costul Capitalurilor Împrumutate
<b>5,35%</b>	<b>16,0%</b>	=	<b>4,5%</b>

**Costul Mediu Ponderat al Capitalurilor - Capital Asset Pricing Model**

	Cost		Pondere		WACC
Capitaluri Proprii	17,0%	x	52,5%	=	8,9%
Datorii Financiare	4,5%	x	47,5%	=	2,1%
					11,07%

**Costul Mediu Ponderat al Capitalurilor (rotund)**

**11,10%**

Calcul Metoda Capitalizarii directe – Amplasament industrial Str. VALSANESTI NR. 1:

Abordarea prin VENIT - metoda capitalizarii veniturilor nete din exploatare										
Nr. crt. cladire	Denumire cladire	Au inchiriabila	VBP			Go	VBE	Necesar de investit		
			(unitar)	(lunar)	(annual)		(anual)	(unitar)	(total)	
1	Castel de apa-201660-C2	52,20 m <sup>2</sup>	Cladirea deservește restul cadrilor de pe amplasament					0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
2	LABORATOR SI ANEXA-REEV-201660-C12	1.703,40 m <sup>2</sup>	3,0 €/m <sup>2</sup>	5.110,20 €	61.322,40 €	70,0%	42.925,68 €	188,2 €/m <sup>2</sup>	320.568,98 €	
3	HALA FABRICATII-201660-C4	8.080,70 m <sup>2</sup>	2,5 €/m <sup>2</sup>	20.201,75 €	242.421,00 €	95,0%	230.299,95 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
4	Depozit Carbid-201660-C22	80,10 m <sup>2</sup>	2,5 €/m <sup>2</sup>	200,25 €	2.403,00 €	80,0%	1.922,40 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
5	Centrala Termica + Statie compresoare-201660-C1	322,20 m <sup>2</sup>	Cladirea deservește restul cadrilor de pe amplasament					0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
6	LABORATOR GAMA FOTO-201660-C24	117,90 m <sup>2</sup>	2,0 €/m <sup>2</sup>	235,80 €	2.829,60 €	80,0%	2.263,68 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
7	LABORATOR METALOGRAFIE-201660-C25	105,30 m <sup>2</sup>	2,0 €/m <sup>2</sup>	210,60 €	2.527,20 €	80,0%	2.021,76 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
8	Magazie Electrice-201660-C29	1.310,40 m <sup>2</sup>	1,0 €/m <sup>2</sup>	1.310,40 €	15.724,80 €	80,0%	12.579,84 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
9	Depozit lacuri si vopsele-201660-C27	207,90 m <sup>2</sup>	2,0 €/m <sup>2</sup>	415,80 €	4.989,60 €	80,0%	3.991,68 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
10	Ateliere Cofraje + Sudura-201660-C3	259,20 m <sup>2</sup>	2,0 €/m <sup>2</sup>	518,40 €	6.220,80 €	80,0%	4.976,64 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
11	Magazie Ob Sanitare-201660-C28	1.062,00 m <sup>2</sup>	1,0 €/m <sup>2</sup>	1.062,00 €	12.744,00 €	80,0%	10.195,20 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
12	Magazie constructii si instalatii-201660-C31	846,00 m <sup>2</sup>	1,0 €/m <sup>2</sup>	846,00 €	10.152,00 €	80,0%	8.121,60 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
13	Atelier Mecano-Energetic-201660-C32	279,00 m <sup>2</sup>	1,0 €/m <sup>2</sup>	279,00 €	3.348,00 €	80,0%	2.678,40 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
14	Baraca Metalica-201660-C33	67,50 m <sup>2</sup>	1,0 €/m <sup>2</sup>	67,50 €	810,00 €	80,0%	648,00 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
15	Magazie-201660-C34	178,20 m <sup>2</sup>	1,0 €/m <sup>2</sup>	178,20 €	2.138,40 €	80,0%	1.710,72 €	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	
<b>(1)</b>	<b>Total arie inchiriabila = ∑ Au</b>	<b>14.672,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Venitul Brut Efectiv (VBE) - total = ∑ VBE</b>					<b>324.335,55 €</b>	<b>Total</b>	<b>320.568,98 €</b>
					Baza de calcul	Cota	Valoare			
(2)	Cheltuieli cu impozitul - total				1.085.953,59 €	1,40%	15.203,35 €			
(3)	Cheltuieli cu asigurarea proprietatii - total				1.085.953,59 €	0,15%	1.628,93 €			
(4)	Cheltuieli administrative - total				324.335,55 €	1,00%	3.243,36 €			
(5)	Cheltuieli pentru inlocuiri/reparatii capitale - total				4.986.995,91 €	1,00%	49.869,96 €			
<b>(6)</b>	<b>Cheltuieli aferente proprietarului -</b>				<b>= (2) + (3) + (4) + (5)</b>		<b>69.945,60 €</b>			

	<b>total</b>			
(7)	<b>Venitul Net din Exploatare (VNE) - total</b>		<b>= (1) - (6)</b>	<b>254.389,95 €</b>
(8)	Rata de capitalizare neta (c_VNE)		<i>estimat anterior conform anexelor la raport</i>	11,0%
(9)	<b>Valoare capitalizata</b>		<b>= (7) / (8)</b>	<b>2.312.635,95 €</b>
		Aria utila totala	eur/mp	Valoare
(10)	Necesar de investit	14.672,00 m <sup>2</sup>	21,8 €/m <sup>2</sup>	320.568,98 €
(11)	Valoare de piata teren in exces			2.025.000,00 €
(12)	<b>Valoare de piata</b>	<b>= (9) - (10) + (11)</b>		<b>4.017.066,97 €</b>

REZULTATUL APLICARII ABORDARII PRIN VENIT			
Data evaluarii	30.06.2021	Indicatia valorii de piata a proprietatii (rotunjit)	4.017.100 €
Curs lei / eur	4,9262		19.789.000 lei

Calul teren aferent amplasament Str. VALSANESTI NR. 1:

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fara - intravilan	similar	similar	similar
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Strada Vâlsănești nr. 1 zona Catelul	Sector 3, Zona industrială Titan - Catelu-amplasat similar	Sector 3, Zona industrială Oxigen - Catelu-amplasat superior	Sector 3, Zona industrială Oxigen - Catelu-amplasat superior
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	<b>106.734,00 m<sup>2</sup></b>	<b>60.000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>11.902,00 m<sup>2</sup></b>	<b>20.000,00 m<sup>2</sup></b>
	Forma:	neregulata	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Front stradal total estimat*:	40,0 ml	75,0 ml	73,0 ml	58,3 ml
	Raportul dintre front stradal și adâncime:	1/100	9/100		
	Topografie (planeitate):	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari
	Topografie (inclinare):	orizontal	orizontal	orizontal	orizontal
9	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/da/da/nu /nu	en el/apa/canal/gaz	en el/apa/canal/gaz	en el/apa/canal/gaz
10	Zonare:	industrială	industrială	industrială	industrială
<b>Pret total (eur)</b>			<b>4.500.000 €</b>	<b>1.249.710 €</b>	<b>1.800.000 €</b>
<b>Pret unitar (euro / m<sup>2</sup>)</b>			<b>75,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>105,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>90,0 €/m<sup>2</sup></b>

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Strada Vâlsănești nr. 1 zona Catelul	Sector 3, Zona industrială Titan - Catelu-amplasat similar	Sector 3, Zona industrială Oxigen - Catelu-amplasat	Sector 3, Zona industrială Oxigen - Catelu-amplasat

			superior	superior
Suprafata	106.734,00 m <sup>2</sup>	60.000,00 m <sup>2</sup>	11.902,00 m <sup>2</sup>	20.000,00 m <sup>2</sup>
Pret total (eur)		4.500.000 €	1.249.710 €	1.800.000 €
<b>Pret unitar (euro / m<sup>2</sup>) - criteriu de comparatie</b>		<b>75,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>105,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>90,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>0 TIPUL COMPARABILEI</b>				
<b>Tip comparabila</b>		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru marja de negociere (euro/m <sup>2</sup> )		-7,5 €/m <sup>2</sup>	-10,5 €/m <sup>2</sup>	-9,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>81,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE</b>				
<b>Drepturi de proprietate transmise:</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>81,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
<b>Restrictii legale - coeficienti urbanistici</b>	<b>fara - intravilan</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>81,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>3 CONDITII DE FINANTARE</b>				
<b>Conditii de finantare</b>	<b>normale</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>81,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>4 CONDITII DE VANZARE</b>				
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>

Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>81,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
<b>Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
Ajustare unitara		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>81,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>6 CONDITII DE PIATA</b>				
<b>Conditii de piata</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>81,0 €/m<sup>2</sup></b>
<b>7 LOCALIZARE</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Strada Vălsănești nr. 1 zona Catelul</b>	<b>Sector 3, Zona industrială Titan - Catelu-amplasat similar</b>	<b>Sector 3, Zona industrială Oxigen - Catelu-amplasat superior</b>	<b>Sector 3, Zona industrială Oxigen - Catelu-amplasat superior</b>
Ajustare procentuala		0,0%	-15,0%	-15,0%
Ajustare unitara pentru localizare		0,0 €/m <sup>2</sup>	-14,2 €/m <sup>2</sup>	-12,2 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>80,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>68,9 €/m<sup>2</sup></b>
<b>8 CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>Marime</b>	<b>106.734,00 m<sup>2</sup></b>	<b>60.000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>11.902,00 m<sup>2</sup></b>	<b>20.000,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Forma</b>	<b>neregulata</b>	<b>rectangulara</b>	<b>rectangulara</b>	<b>rectangulara</b>
Ajustare procentuala		0%	-15%	-5%
Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m <sup>2</sup>	-12,0 €/m <sup>2</sup>	-3,4 €/m <sup>2</sup>
<b>Front stradal</b>	<b>40,0 ml</b>	<b>75,0 ml</b>	<b>73,0 ml</b>	<b>58,3 ml</b>
<b>Raport dintre front stradal si adancime</b>	<b>1/100</b>	<b>9/100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Topografie</b>	<b>fara denivelari / orizontal</b>	<b>fara denivelari / orizontal</b>	<b>fara denivelari / orizontal</b>	<b>fara denivelari / orizontal</b>
Ajustare procentuala		0%	0%	0%



Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	0%	-5%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0,0 €/m <sup>2</sup>	-12,0 €/m <sup>2</sup>	-3,4 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>68,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>65,4 €/m<sup>2</sup></b>
<b>9 UTILITATI DISPONIBILE</b>				
<b>Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)</b>	<b>da/da/da/nu /nu</b>	<b>en el/apa/canal/gaz</b>	<b>en el/apa/canal/gaz</b>	<b>en el/apa/canal/gaz</b>
Ajustare unitara pentru utilitati		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>68,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>65,4 €/m<sup>2</sup></b>
<b>10 ZONAREA</b>				
<b>Zonarea</b>	<b>industriala</b>	<b>industriala</b>	<b>industriala</b>	<b>industriala</b>
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>68,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>65,4 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Pret ajustat (euro/m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>68,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>65,4 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Ajustare totala neta</b>	(absolut)-neta	0,00 €/m <sup>2</sup>	26,22 €/m <sup>2</sup>	15,59 €/m <sup>2</sup>
	(procentual)-neta	0,0%	27,8%	19,3%
<b>Ajustare totala bruta</b>	(absolut)-bruta	0,00 €/m <sup>2</sup>	26,22 €/m <sup>2</sup>	15,59 €/m <sup>2</sup>
	<b>(procentual)-bruta</b>	<b>0,00%</b>	<b>27,75%</b>	<b>19,25%</b>

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respectiv: Comparabila 1

Suprafata teren proprietate de baza	106.734,00 m <sup>2</sup>
Opinie (pret ajustat unitar)	<b>67,5 €/m<sup>2</sup></b>
	332,5 lei/m <sup>2</sup>
<b>INDICATIA VALORII DE PIATA</b>	<b>7.204.500 €</b>
teren PROPRIETATE DE BAZA	35.490.800 lei
Data evaluarii	30.06.2021
Curs lei / eur	4,9262



---

## SECȚIUNEA 11 – ANEXA B: DOCUMENTE

Societate: ICSIM SA  
 CIF: RO353  
 Adresa: Str. VALSANESTI, Nr. 1, Bucuresti, Judet Sector 3, Romania  
 Nr. reg. com. J40/4/1990

## BALANTA SINTETICA

Perioada de la 01.06.2021 la 30.06.2021

- RON -

Simbol cont	Denumire cont	Solduri initiale		Rulaje curente		Total sume		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
10	CAPITAL SI REZERVE	0,00	23.575.616,43	0,00	0,00	0,00	23.575.616,43	0,00	23.575.616,43
101	Capital	0,00	4.897.062,50	0,00	0,00	0,00	4.897.062,50	0,00	4.897.062,50
1012	Capital subscris varsat	0,00	4.897.062,50	0,00	0,00	0,00	4.897.062,50	0,00	4.897.062,50
105	Rezerve din reevaluare	0,00	14.206.319,50	0,00	0,00	0,00	14.206.319,50	0,00	14.206.319,50
106	Rezerve	0,00	4.472.234,43	0,00	0,00	0,00	4.472.234,43	0,00	4.472.234,43
1061	Rezerve legale	0,00	182.361,44	0,00	0,00	0,00	182.361,44	0,00	182.361,44
1068	Alte rezerve	0,00	4.289.872,99	0,00	0,00	0,00	4.289.872,99	0,00	4.289.872,99
11	REZULTATUL REPORTAT	3.774.608,12	0,00	0,00	0,00	3.774.608,12	0,00	3.774.608,12	0,00
117	Rezultatul reportat	3.774.608,12	0,00	0,00	0,00	3.774.608,12	0,00	3.774.608,12	0,00
1171	Rezultatul reportat reprezentand profitul nereparatizat sau pierderea neacoperita	0,00	762.047,78	0,00	0,00	0,00	762.047,78	0,00	762.047,78
1174	Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	2.945.666,76	0,00	0,00	0,00	2.945.666,76	0,00	2.945.666,76	0,00
12	REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	0,00	7.362,32	0,00	0,00	567.641,75	886.827,58	0,00	319.185,83
121	Profit sau pierdere	0,00	7.362,32	0,00	0,00	567.641,75	886.827,58	0,00	319.185,83
<b>TOTAL CLASA</b>	<b>1 - CONTURI DE CAPITALURI</b>	<b>3.774.608,12</b>	<b>23.582.978,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.342.249,87</b>	<b>24.462.444,01</b>	<b>3.774.608,12</b>	<b>23.894.802,26</b>
21	IMOBILIZARI CORPORALE	14.649.122,54	0,00	0,00	0,00	14.649.122,54	0,00	14.649.122,54	0,00
211	Terenuri si amenajari de terenuri	14.197.588,58	0,00	0,00	0,00	14.197.588,58	0,00	14.197.588,58	0,00
2111	Terenuri	14.197.588,58	0,00	0,00	0,00	14.197.588,58	0,00	14.197.588,58	0,00
212	Construcții	411.172,00	0,00	0,00	0,00	411.172,00	0,00	411.172,00	0,00
213	Instalatii tehnice si mijloace de transport	40.361,96	0,00	0,00	0,00	40.361,96	0,00	40.361,96	0,00
2132	Aparate si instalatii de masurare, control si reglare	10.505,41	0,00	0,00	0,00	10.505,41	0,00	10.505,41	0,00
2133	Mijloace de transport	29.856,55	0,00	0,00	0,00	29.856,55	0,00	29.856,55	0,00
28	AMORTIZARI PRIVIND IMOBILIZARILE	0,00	368.633,70	0,00	485,00	0,00	372.028,70	0,00	372.028,70
281	Amortizari privind imobilitzarile corporale	0,00	368.633,70	0,00	485,00	0,00	372.028,70	0,00	372.028,70
2812	Amortizarea constructiilor	0,00	328.386,25	0,00	473,00	0,00	331.697,25	0,00	331.697,25
2813	Amortizarea instalatiilor si mijloacelor de transport	0,00	40.247,45	0,00	12,00	0,00	40.331,45	0,00	40.331,45
<b>TOTAL CLASA</b>	<b>2 - CONTURI DE IMOBILIZARI</b>	<b>14.649.122,54</b>	<b>368.633,70</b>	<b>0,00</b>	<b>485,00</b>	<b>14.649.122,54</b>	<b>372.028,70</b>	<b>14.649.122,54</b>	<b>372.028,70</b>
37	MARFURI	1.075.842,97	0,00	0,00	0,00	1.075.842,97	0,00	1.075.842,97	0,00
371	Marfuri	1.075.842,97	0,00	0,00	0,00	1.075.842,97	0,00	1.075.842,97	0,00

Simbol cont	Denumire cont	Solduri initiale		Rulaje curente		Total sume		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
<b>TOTAL CLASA</b>	<b>3 - CONTURI DE STOCURI SI PRODUCTIE IN CURS DE EXECUTIE</b>	1.075.842,97	0,00	0,00	0,00	1.075.842,97	0,00	1.075.842,97	0,00
40	FURNIZORI SI CONTURI ASIMILATE	2.065.053,24	70.831,41	90.637,03	88.739,63	2.766.389,55	751.786,59	2.065.053,24	50.450,28
401	Furnizori	0,00	70.831,41	90.637,03	88.739,63	680.286,31	730.736,59	0,00	50.450,28
403	Efecte de platit	0,00	0,00	0,00	0,00	21.050,00	21.050,00	0,00	0,00
409	Furnizori - debitori	2.065.053,24	0,00	0,00	0,00	2.065.053,24	0,00	2.065.053,24	0,00
4091	Furnizori - debitori pentru cumparari de bunuri de natura stocurilor	163.620,69	0,00	0,00	0,00	163.620,69	0,00	163.620,69	0,00
4092	Furnizori - debitori pentru prestari de servicii	1.901.432,55	0,00	0,00	0,00	1.901.432,55	0,00	1.901.432,55	0,00
41	CLIENTI SI CONTURI ASIMILATE	635.219,52	0,00	160.508,05	135.643,46	1.638.541,76	827.612,79	810.928,97	0,00
411	Clients	635.219,52	0,00	160.508,05	135.643,46	1.638.541,76	827.612,79	810.928,97	0,00
4111	Clients	635.219,52	0,00	160.508,05	135.643,46	1.638.541,76	827.612,79	810.928,97	0,00
42	PERSONAL SI CONTURI ASIMILATE	0,00	3.164,00	20.283,00	22.548,00	74.590,00	88.454,00	0,00	13.864,00
421	Personal - salarii datorate	0,00	3.164,00	7.475,00	7.475,00	44.722,00	48.016,00	0,00	3.294,00
425	Avansuri acordate personalului	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00	7.200,00	7.200,00	0,00	0,00
428	Alte datorii si creante in legatura cu personalul	0,00	0,00	11.608,00	13.873,00	22.668,00	33.238,00	0,00	10.570,00
4281	Alte datorii in legatura cu personalul	0,00	0,00	11.608,00	13.873,00	22.668,00	33.238,00	0,00	10.570,00
43	ASIGURARI SOCIALE, PROTECTIA SOCIALA SI CONTURI ASIMILATE	31.127,49	-2.292,00	0,00	33.772,49	44.960,49	52.620,49	0,00	7.660,00
431	Asigurari sociale	31.127,49	0,00	0,00	33.517,49	44.455,49	53.382,49	0,00	8.927,00
4311	Contributia unitatii la asigurarile sociale	0,00	0,00	0,00	0,00	9.433,00	0,00	0,00	-9.433,00
4312	Contributia personalului la asigurarile sociale	0,00	-1.131,00	0,00	2.838,00	2.783,00	15.897,00	0,00	13.114,00
4314	Contributia angajatilor pentru asigurarile sociale de sanatate	0,00	-452,00	0,00	1.135,00	1.112,00	6.358,00	0,00	5.246,00
436	Contributia asiguratorie pentru munca	0,00	-2.292,00	0,00	255,00	505,00	-762,00	0,00	-1.267,00
44	BUGETUL STATULUI, FONDURI SPECIALE SI CONTURI ASIMILATE	0,00	87.837,20	68.714,60	81.790,63	561.117,49	632.689,77	0,00	71.572,28
441	Impozit pe profit si alte impozite	0,00	7.364,02	0,00	0,00	7.778,00	13.453,02	0,00	5.675,02
4418	Impozitul pe venit	0,00	7.364,02	0,00	0,00	7.778,00	13.453,02	0,00	5.675,02
442	Taxa pe valoarea adaugata	0,00	80.719,18	68.714,60	81.174,63	459.404,49	569.116,75	0,00	109.712,26
4423	TVA de plata	0,00	16.542,01	0,00	7.892,31	36.675,01	56.067,14	0,00	19.392,13
4424	TVA de recuperat	0,00	0,00	0,00	0,00	1.666,01	1.666,01	0,00	0,00
4426	TVA deductibila	0,00	0,00	13.258,31	13.258,31	85.856,31	85.856,31	0,00	0,00
4427	TVA colectata	0,00	0,00	21.150,62	21.150,62	123.715,43	123.715,43	0,00	0,00
4428	TVA neexigibila	0,00	64.177,17	34.305,67	38.873,39	211.491,73	301.811,86	0,00	90.320,13
4428C	TVA neexigibila Cumparare	0,00	1.935,48	0,00	0,00	0,00	1.935,48	0,00	1.935,48
444	Impozitul pe veniturile de natura salariilor	0,00	-246,00	0,00	616,00	597,00	3.450,00	0,00	2.853,00
446	Alte impozite, taxe si vanzari asimilate	0,00	0,00	0,00	0,00	93.338,00	46.670,00	0,00	-46.668,00
46	DEBITORI SI CREDITORI DIVERSI	1.267.260,81	0,00	1.750,00	300.076,77	1.466.059,01	359.053,20	1.107.005,81	0,00
461	Debitori diversi	1.267.260,81	0,00	1.750,00	300.000,00	1.423.401,81	316.396,00	1.107.005,81	0,00
462	Creditori diversi	0,00	0,00	0,00	76,77	42.657,20	42.657,20	0,00	0,00
<b>TOTAL CLASA</b>	<b>4 - CONTURI DE TERTI</b>	3.998.661,06	159.540,61	341.892,68	662.570,98	6.551.658,30	2.712.216,84	3.982.988,02	143.546,56

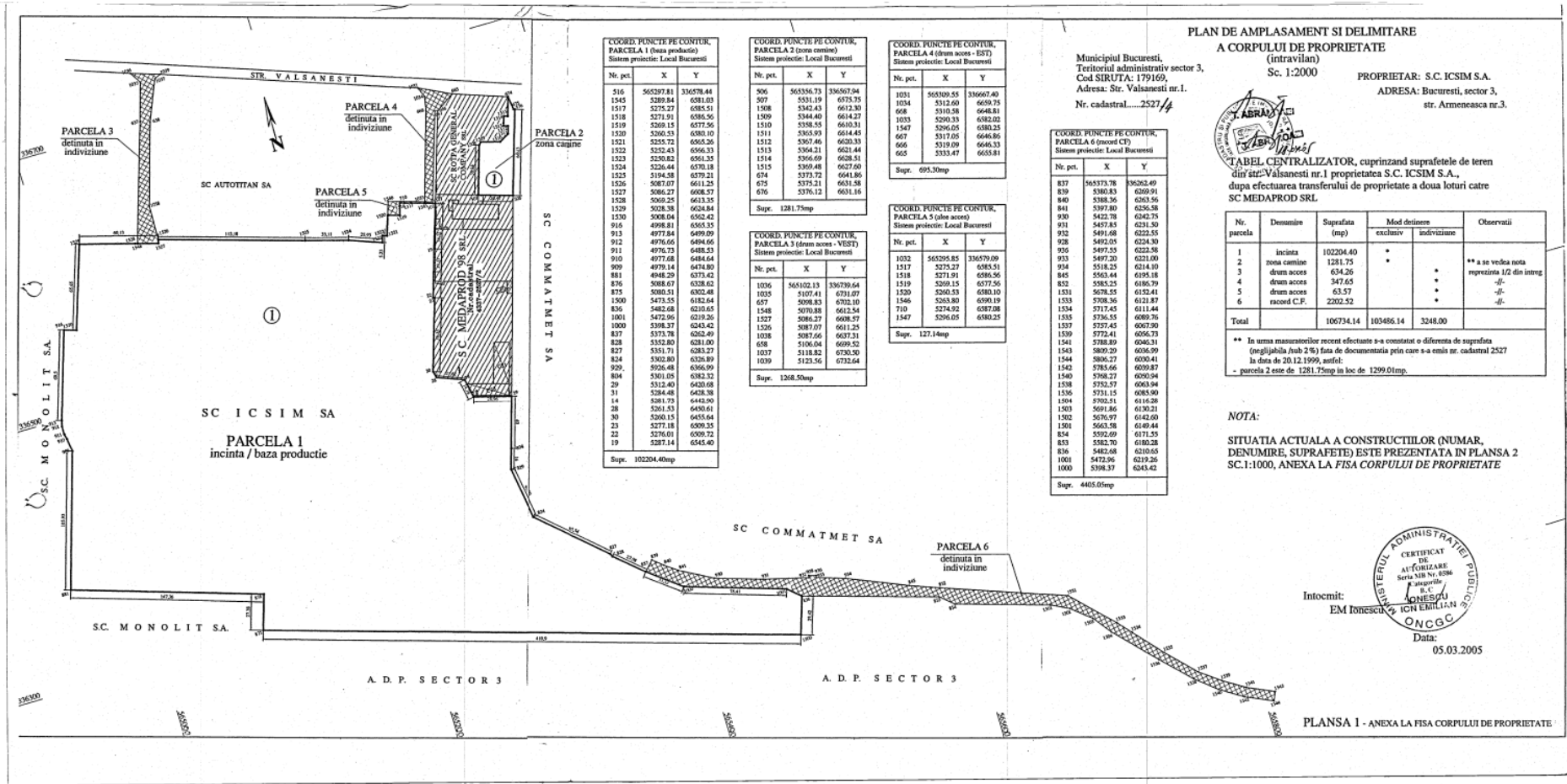
Simbol cont	Denumire cont	Solduri initiale		Rulaje curente		Total sume		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
51	CONTURI LA BANCI	550.123,08	0,00	131.047,35	121.825,29	1.814.150,86	1.046.816,00	567.334,86	0,00
512	Conturi curente la banci	550.123,08	0,00	131.047,35	121.825,29	1.814.150,86	1.046.816,00	567.334,86	0,00
5121	Conturi la banci in lei	550.123,08	0,00	131.047,35	121.825,29	1.814.150,86	1.046.816,00	567.334,86	0,00
53	CASA	62.795,29	0,00	34.596,11	5.322,93	145.408,65	67.595,70	77.812,95	0,00
531	Casa	62.795,29	0,00	34.596,11	5.322,93	145.408,65	67.595,70	77.812,95	0,00
5311	Casa in lei	62.795,29	0,00	34.596,11	5.322,93	145.408,65	67.595,70	77.812,95	0,00
58	VIRAMENTE INTERNE	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	40.000,00	40.000,00	0,00	0,00
581	Viramente interne	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	40.000,00	40.000,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CLASA</b>	<b>5 - CONTURI DE TREZORERIE</b>	<b>612.918,37</b>	<b>0,00</b>	<b>185.643,46</b>	<b>147.148,22</b>	<b>1.799.558,51</b>	<b>1.154.411,70</b>	<b>645.147,81</b>	<b>0,00</b>
60	CHELTUIELI PRIVIND STOCURILE	0,00	0,00	25.620,63	0,00	190.649,91	165.029,28	25.620,63	0,00
602	Cheltuieli cu materialele consumabile	0,00	0,00	958,08	0,00	4.730,83	3.772,75	958,08	0,00
6022	Cheltuieli privind combustibilii	0,00	0,00	420,26	0,00	2.480,08	2.059,82	420,26	0,00
6024	Cheltuieli privind piesele de schimb	0,00	0,00	537,82	0,00	2.250,75	1.712,93	537,82	0,00
604	Cheltuieli privind materialele nestocate	0,00	0,00	0,00	0,00	633,08	633,08	0,00	0,00
605	Cheltuieli privind energia si apa	0,00	0,00	24.662,55	0,00	185.286,00	160.623,45	24.662,55	0,00
61	CHELTUIELI CU SERVICIILE EXECUTATE DE TERTI	0,00	0,00	4.399,16	0,00	4.591,83	192,67	4.399,16	0,00
611	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	0,00	0,00	4.360,44	0,00	4.360,44	0,00	4.360,44	0,00
612	Cheltuieli cu redevantele, locatiile de gestiune si chiria	0,00	0,00	38,72	0,00	231,39	192,67	38,72	0,00
62	CHELTUIELI CU ALTE SERVICII EXECUTATE DE TERTI	0,00	0,00	49.089,40	0,00	354.366,87	305.277,47	49.089,40	0,00
621	Cheltuieli cu colaborarii	0,00	0,00	3.873,00	0,00	23.238,00	19.365,00	3.873,00	0,00
626	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	0,00	0,00	712,87	0,00	4.044,99	3.332,12	712,87	0,00
627	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	0,00	0,00	217,99	0,00	1.624,13	1.406,14	217,99	0,00
628	Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	0,00	0,00	44.285,54	0,00	325.459,75	281.174,21	44.285,54	0,00
63	CHELTUIELI CU ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0,00	0,00	0,00	0,00	46.723,00	46.723,00	0,00	0,00
635	Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	0,00	0,00	0,00	0,00	46.723,00	46.723,00	0,00	0,00
64	CHELTUIELI CU PERSONALUL	0,00	0,00	7.730,00	0,00	46.382,00	38.652,00	7.730,00	0,00
641	Cheltuieli cu salariile personalului	0,00	0,00	7.475,00	0,00	44.852,00	37.377,00	7.475,00	0,00
646	Cheltuieli privind contributiile asiguratorie pentru munca	0,00	0,00	255,00	0,00	1.530,00	1.275,00	255,00	0,00
65	ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	0,00	0,00	330.160,07	0,00	332.928,40	2.768,33	330.160,07	0,00
654	Pierderi din creante si debitori diversi	0,00	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00
658	Alte cheltuieli de exploatare	0,00	0,00	30.160,07	0,00	32.928,40	2.768,33	30.160,07	0,00
6581	Despagubiri, amenzi si penalitati	0,00	0,00	615,58	0,00	3.383,91	2.768,33	615,58	0,00
6588	Alte cheltuieli de exploatare	0,00	0,00	29.544,49	0,00	29.544,49	0,00	29.544,49	0,00
68	CHELTUIELI CU AMORTIZARILE, PROVDIZIUNILE SI AJUSTARILE PENTRU DEPRECIERE SAU PIERDERE DE VALOARE	0,00	0,00	485,00	0,00	3.395,00	2.910,00	485,00	0,00

Simbol cont	Denumire cont	Solduri initiale		Rulaje curente		Total sume		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
681	Cheltuieli de exploatare privind amortizarile, proviziunile si ajustarile pentru depreciere	0,00	0,00	485,00	0,00	3.395,00	2.910,00	485,00	0,00
6811	Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizarilor	0,00	0,00	485,00	0,00	3.395,00	2.910,00	485,00	0,00
69	CHELTUIELI CU IMPOZITUL PE PROFIT SI ALTE IMPOZITE	0,00	0,00	0,00	0,00	6.089,00	6.089,00	0,00	0,00
698	Cheltuieli cu impozitul pe venit si cu alte impozite care nu apar in elementele de mai sus	0,00	0,00	0,00	0,00	6.089,00	6.089,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CLASA</b>	<b>6 - CONTURI DE CHELTUIELI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>417.484,26</b>	<b>0,00</b>	<b>985.126,01</b>	<b>567.641,75</b>	<b>417.484,26</b>	<b>0,00</b>
70	CIFRA DE AFACERI NETA	0,00	0,00	0,00	110.752,10	511.537,37	622.289,47	0,00	110.752,10
706	Venituri din redevente, locatii de gestiune si chiri	0,00	0,00	0,00	110.752,10	511.537,37	622.289,47	0,00	110.752,10
75	ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	0,00	0,00	0,00	24.064,10	367.907,39	391.971,49	0,00	24.064,10
758	Alte venituri din exploatare	0,00	0,00	0,00	24.064,10	367.907,39	391.971,49	0,00	24.064,10
7581	Venituri din despagubiri, amenzii si penalizati	0,00	0,00	0,00	0,00	206.979,48	206.979,48	0,00	0,00
7588	Alte venituri din exploatare	0,00	0,00	0,00	24.064,10	160.927,91	184.992,01	0,00	24.064,10
76	VENITURI FINANCIARE	0,00	0,00	0,00	0,00	20,50	20,50	0,00	0,00
766	Venituri din dobanzi	0,00	0,00	0,00	0,00	20,50	20,50	0,00	0,00
<b>TOTAL CLASA</b>	<b>7 - CONTURI DE VENITURI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.816,20</b>	<b>879.465,26</b>	<b>1.014.281,46</b>	<b>0,00</b>	<b>134.816,20</b>
	<b>TOTAL BALANTA</b>	<b>24.111.153,06</b>	<b>24.111.153,06</b>	<b>945.020,40</b>	<b>945.020,40</b>	<b>30.283.024,46</b>	<b>30.283.024,46</b>	<b>24.545.193,72</b>	<b>24.545.193,72</b>

Intocmit,

Conducatorul compartimentului financiar-contabil,

Director,



COORD. PUNCTE PE CONTUR, PARCELA 1 (zona productie) Sistem proiectie: Local Bucuresti

Nr. pct.	X	Y
516	56527.81	336578.44
1545	5289.84	6381.03
1517	5275.27	6385.51
1518	5271.91	6386.56
1519	5269.15	6377.56
1520	5260.53	6380.10
1521	5255.72	6385.26
1522	5252.43	6366.33
1523	5250.82	6361.35
1524	5256.64	6371.18
1525	5194.48	6379.21
1526	5087.07	6611.25
1527	5086.27	6608.57
1528	5069.25	6613.35
1529	5028.38	6624.84
1530	5068.04	6562.42
916	4998.81	6565.35
913	4977.84	6499.09
912	4976.66	6494.66
911	4976.73	6488.53
910	4977.68	6484.64
909	4979.14	6474.80
881	4948.29	6373.42
876	5088.67	6328.62
875	5080.51	6302.48
1500	5473.55	6323.44
1548	5070.88	6612.54
1527	5086.27	6608.57
1526	5087.07	6611.25
1038	5087.66	6637.31
658	5106.04	6699.52
1037	5118.82	6736.92
1039	5123.56	6732.64

Supr. 102204.40mp

COORD. PUNCTE PE CONTUR, PARCELA 2 (zona comine) Sistem proiectie: Local Bucuresti

Nr. pct.	X	Y
306	563356.73	336567.94
307	5531.19	6375.75
1508	5342.43	6612.30
1509	5344.40	6614.27
1510	5338.55	6610.31
1511	5343.99	6614.48
1512	5367.46	6620.33
1513	5364.21	6621.44
1514	5366.69	6620.51
1515	5360.48	6627.60
674	5373.72	6641.86
672	5375.21	6631.58
676	5376.12	6631.16

Supr. 1281.75mp

COORD. PUNCTE PE CONTUR, PARCELA 4 (drum acces - EST) Sistem proiectie: Local Bucuresti

Nr. pct.	X	Y
1031	565109.55	336667.40
1034	5512.60	6638.75
658	5310.38	6648.81
1033	5290.33	6382.02
1547	5296.05	6380.25
667	5317.05	6646.85
666	5319.09	6646.53
665	5333.47	6653.81

Supr. 695.30mp

COORD. PUNCTE PE CONTUR, PARCELA 5 (drum acces - VEST) Sistem proiectie: Local Bucuresti

Nr. pct.	X	Y
1032	565295.85	336579.09
1517	5275.27	6385.51
1518	5271.91	6386.56
1519	5269.15	6377.56
1520	5260.53	6380.10
1546	5263.80	6391.19
710	5274.92	6387.08
1547	5296.05	6380.25

Supr. 127.14mp

COORD. PUNCTE PE CONTUR, PARCELA 3 (drum acces - VEST) Sistem proiectie: Local Bucuresti

Nr. pct.	X	Y
1036	565102.13	336739.64
1035	5107.41	6711.07
657	5098.83	6702.10
1548	5070.88	6612.54
1527	5086.27	6608.57
1526	5087.07	6611.25
1038	5087.66	6637.31
658	5106.04	6699.52
1037	5118.82	6736.92
1039	5123.56	6732.64

Supr. 1268.50mp

Municipiul Bucuresti, Teritoriul administrativ sector 3, Cod SIRUTA: 179169, Adresa: Str. Valsanesti nr.1, Nr. cadastral...2527/4

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE (intravilan) Sc. 1:2000



PROPRIETAR: S.C. ICSIM S.A. ADRESA: Bucuresti, sector 3, str. Armeneasca nr.3.

TABEL CENTRALIZATOR, cuprinzand suprafețele de teren din str. Valsanesti nr.1 proprietatea S.C. ICSIM S.A., dupa efectuarea transferului de proprietate a doua loturi catre SC MEDAPROD SRL

Nr. parcela	Denumire	Suprafata (mp)	Mod de deținere		Observatii
			exclusiv	indiviziune	
1	incinta	102204.40	*		** a se vedea nota
2	zona comine	1281.75		*	reprezinta 1/2 din intraz
3	drum acces	634.26	*	*	-/-
4	drum acces	347.65	*	*	-/-
5	drum acces	63.57	*	*	-/-
6	racord C.F.	2202.52	*	*	-/-
Total		106734.14	103486.14	3248.00	

\*\* In urma masuratorilor recente efectuate s-a constatat o diferenta de suprafata (neglijabila sub 2%) fata de documentatia prin care s-a emis nr. cadastral 2527 la data de 20.12.1999, astfel:  
- parcela 2 este de 1281.75mp in loc de 1299.01mp.

NOTA:

SITUATIA ACTUALA A CONSTRUCTIILOR (NUMAR, DENUMIRE, SUPRAFETE) ESTE PREZENTATA IN PLANSA 2 SC.1:1000, ANEXA LA FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Intocmit: EM Ionescu



Data: 05.03.2005

PLANSĂ 1 - ANEXA LA FISA CORPULUI DE PROPRIETATE





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 201660 Bucuresti Sectorul 3

Nr. cerere	52245
Ziua	02
Luna	06
Anul	2021



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:7090  
Nr. cadastral vechi:2527/4

**Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	201660	106.734	teren (102204,4 MP exclusiv, 1281,75 mp exclusiv, zona camine, 634,25 mp si 347,65 mp drum acces in indiviziune; 63, 57 mp drum acces in indiviziune si 2202,52 mp acces cale ferata in indiviziune) NOTA: C16, C17, C18, 50 % din C19, au fost dezafectate, 50% din C19, C20, C21, C22, C23, C24, au fost instrainate catre SC MEDA PROD 98 SRL

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	201660-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia
A1.2	201660-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C2
A1.3	201660-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C3
A1.4	201660-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C4
A1.5	201660-C5	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C5
A1.6	201660-C6	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C6
A1.7	201660-C7	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C7
A1.8	201660-C8	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C8
A1.9	201660-C9	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C9
A1.10	201660-C10	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C10
A1.11	201660-C11	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C11
A1.12	201660-C12	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C12
A1.13	201660-C13	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C13
A1.14	201660-C14	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C14
A1.15	201660-C15	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C15
A1.16	201660-C16	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C22
A1.17	201660-C17	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C24
A1.18	201660-C18	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C24
A1.19	201660-C19	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C25
A1.20	201660-C20	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia 26
A1.21	201660-C21	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C27
A1.22	201660-C22	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C28
A1.23	201660-C23	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C29
A1.24	201660-C24	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C30
A1.25	201660-C25	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C31

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.26	201660-C26	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C32
A1.27	201660-C27	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C33
A1.28	201660-C28	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia 34
A1.29	201660-C29	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C35
A1.30	201660-C30	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C36
A1.31	201660-C31	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C37
A1.32	201660-C32	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C38
A1.33	201660-C33	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C39
A1.34	201660-C34	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C40
A1.35	201660-C35	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C41
A1.36	201660-C36	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C42
A1.37	201660-C37	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C43
A1.38	201660-C38	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Valsanesti, Nr. 1, Jud. Bucuresti	constructia C44

### B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 201660 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>8277 / 24/03/2005</b>	
Act Dezmembrare Si C.V.C. nr. 3676, din 14/12/2001 emis de BNP IRENE FLOREA (ACT ADITIONAL nr. 1356/16.05.2002 emis de BNP IRENE FLOREA;C.V.C. CU COMASARE SI DEZMEMBRARE nr. 659/08.04.2004 emis de BNP IRENE FLOREA;ACT ADITIONAL nr. 826/07.05.2004 emis de BNP IRENE FLOREA;INCHEIERE RECTIFICARE nr. 5182/02.07.2004 emis de BNP IRENE FLOREA.);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1
	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38
1) SC ICSIM SA	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
201660	106.734	teren (102204,4 MP exclusiv, 1281,75 mp exclusiv, zona camine, 634,25 mp si 347,65 mp drum acces in indiviziune; 63, 57 mp drum acces in indiviziune si 2202,52 mp acces cale ferata in indiviziune) NOTA: C16, C17, C18, 50 % din C19, au fost dezafectate, 50% din C19, C20, C21, C22, C23, C24, au fost instrainate catre SC MEDA PROD 98 SRL

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	106.734	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	201660-C1	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția
A1.2	201660-C2	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C2
A1.3	201660-C3	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C3
A1.4	201660-C4	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C4
A1.5	201660-C5	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C5
A1.6	201660-C6	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C6
A1.7	201660-C7	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C7
A1.8	201660-C8	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C8
A1.9	201660-C9	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C9
A1.10	201660-C10	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C10
A1.11	201660-C11	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C11
A1.12	201660-C12	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C12
A1.13	201660-C13	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C13
A1.14	201660-C14	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C14
A1.15	201660-C15	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C15
A1.16	201660-C16	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C22

Carte Funciară Nr. 201660 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.17	201660-C17	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C24
A1.18	201660-C18	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C24
A1.19	201660-C19	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C25
A1.20	201660-C20	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția 26
A1.21	201660-C21	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C27
A1.22	201660-C22	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C28
A1.23	201660-C23	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C29
A1.24	201660-C24	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C30
A1.25	201660-C25	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C31
A1.26	201660-C26	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C32
A1.27	201660-C27	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C33
A1.28	201660-C28	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția 34
A1.29	201660-C29	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C35
A1.30	201660-C30	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C36
A1.31	201660-C31	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C37
A1.32	201660-C32	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C38
A1.33	201660-C33	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C39
A1.34	201660-C34	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C40
A1.35	201660-C35	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C41
A1.36	201660-C36	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C42
A1.37	201660-C37	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C43
A1.38	201660-C38	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	construcția C44

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	51212	28-05-2021	02-06-2021	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

02/06/2021, 09:49



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Dosar nr. 8814 / 1.24.05 2005

ÎNCHEIERE Nr. 8814

Registrator Balint

Asistent - registrator Stihb

Asupra cererii introduse de SC ICSIM SA privind in cartea funciara, in baza act. de dezmembrare aut. 3111/2004...

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul nr. 8.225,86 mp + Ca, Cg cartea funciara nr. 43877/V a comunei oraşului/municipiului...

Prezenta se va comunica Stihb Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară...

Registrator,

Asistent - registrator,

Stihb

## **IMOBIL ALEEA NEHOIU, NR. 2-12, SECTOR 4**

- suprafata initiala – 13231,1 mp
- anul dobandirii – titlu de proprietate Seria MO 3 nr. 1286 / 17.08.1994
- suprafata ramasa dupa vanzari – 8225,86 mp

### **1. Vanzari catre ACADEMIA ROMANA DE MANAGEMENT**

#### **a) vanzare 2 camine**

- data vanzarii – 17.03. si 24.03.1993
- pretul vanzarii – 38940000 lei

#### **b) vanzare teren aferent caminelor**

- data vanzarii – 03.10.1995 ( act autentificat la 11.05.1999)
- suprafata terenului – 180,2 mp
- pretul vanzarii – 22659540 lei

#### **EXPLICATII:**

Vanzarea constructiilor s-a facut prin licitatie publica la data 26.02.1993 si 19.03.1993.

Vanzarea si pretul de pornire au fost aprobate in sedinta CIS din 25.02.1993.

In considerarea acestui fapt vanzarea terenului s-a produs prin contract neautentificat, iar pretul de pornire s-a stabilit prin negociere directa.

In vederea intabularii s-a procedat ulterior la autentificarea actului.

### **2. Vanzari catre SC ZAPPETTI SRL**

Vanzare cladire birouri + teren in suprafata de 210 mp.

- data vanzarii – 12.08.1999 ( act autentificat in 21.03.2000 )
- pretul vanzarii – 378346400 lei

#### **EXPLICATII:**

Vanzarea constructiei si terenului s-a facut prin licitatie publica la data de 10.08.1999, incheindu-se contractul de vanzare – cumparare in forma neautentica.

Vanzarea si pretul de vanzare au fost aprobate in CA – AGA din 05.05.1999.

In vederea intabularii s-a procedat ulterior la autentificarea actului.

### **3. Vanzare si donatie catre Primaria Sector 4.**

Vanzare 2 camine si donatie teren de sub cele doua camine in suprafata de 1026 mp.

- data vanzarii si donatiei – 06.09.2002
- pretul vanzarii – 9000000000 ROL
- evaluare teren donat – 574265736 ROL

---

**EXPLICATII:**

Vanzarea si donatia au fost aprobate in sedinta CA din 20.05.2002. Pretul vanzarii a fost stabilit prin PV de negociere din 09.08.2002.

**4. Vanzare catre SC ZAL INVESTMENT COMP SRL.**

Vanzare cladire birouri si teren in suprafata de 1556,28 mp.

- data vanzarii – 21.12.2004
- pretul vanzarii – 3689000000 ROL

**EXPLICATII:**

Vanzarea a fost aprobata in AGA din 10.03.2004, iar pretul s-a stabilit prin negociere directa.

**5. Donatie catre PMB pentru diferenta de 8225,86 mp.**

Suprafata de 8225,86 mp reprezinta alei de acces, spatii verzi si teren existent sub caminele de nefamilisti vandute locatarilor.

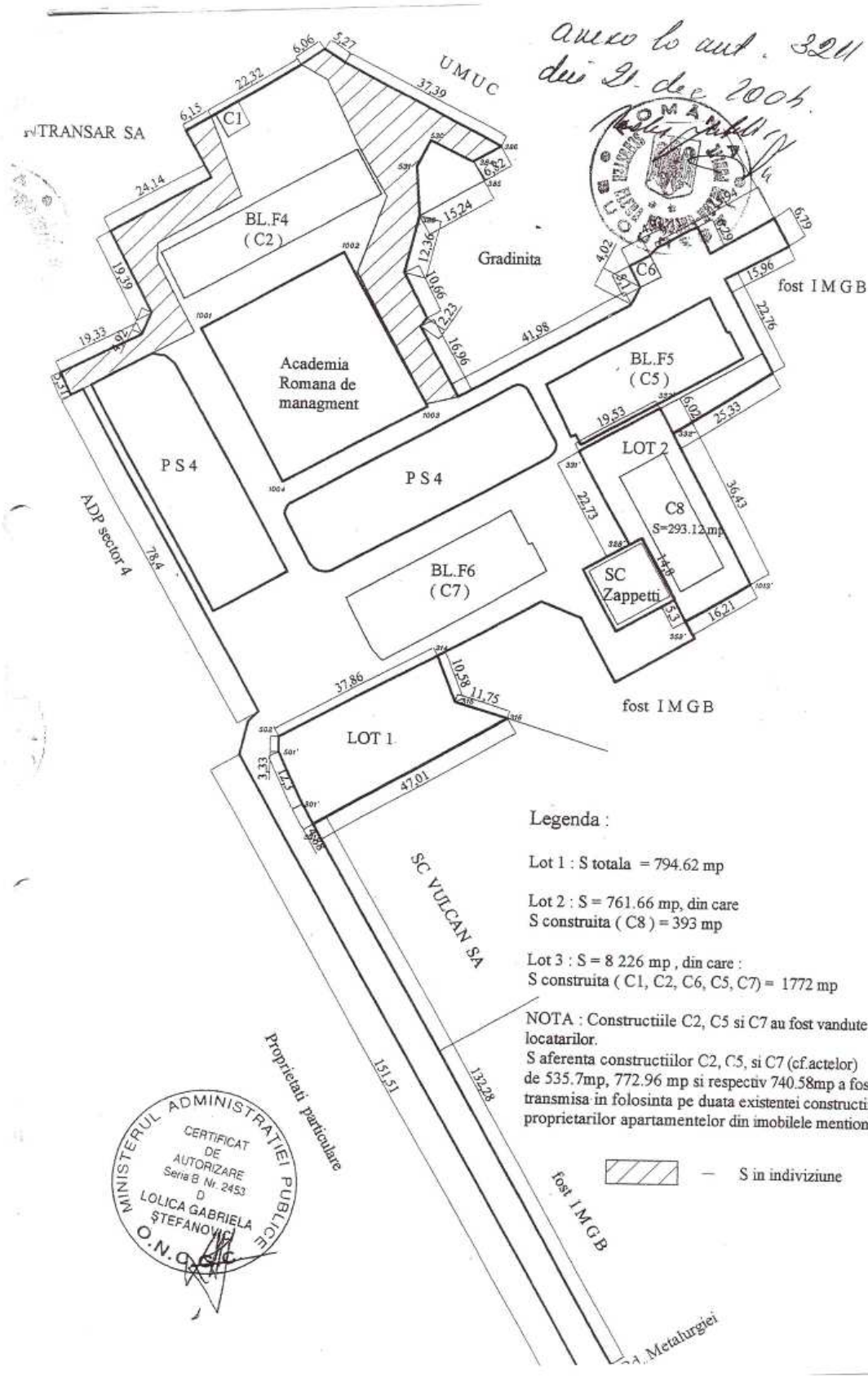
Problema acestor terenuri s-a discutat in numeroase sedinte CA si AGA rezultand necesitatea donarii lor catre stat, ultima discutie in acest sens avand loc in AGA din 18.04.2007.

Am efectuat o oferta de donatie catre PMB care a ramas nefinalizata deoarece ni se solicita o oferta in forma autentica.

De asemenea, exista si posibilitatea unui schimb de terenuri, fiind necesara reluarea discutiilor cu conducerea PS4 si PMB.

---





**Legenda :**

- Lot 1 : S totala = 794.62 mp
- Lot 2 : S = 761.66 mp, din care  
S construita ( C8 ) = 393 mp
- Lot 3 : S = 8 226 mp, din care :  
S construita ( C1, C2, C6, C5, C7 ) = 1772 mp

NOTA : Constructiile C2, C5 si C7 au fost vandute locatarilor.  
S aferenta constructiilor C2, C5, si C7 (cf.actelor) de 535.7mp, 772.96 mp si respectiv 740.58mp a fost transmisa in folosinta pe duata existentei constructiilor proprietarilor apartamentelor din imobilele mentionz

- S in indiviziune

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE  
CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Seria B Nr. 2453  
D  
LOLICA GABRIELA  
ȘTEFANOVICI  
O.N. C. 05/10

PROCES VERBAL



Am predat catre:

I.C.S.I.M. S.A., BUCURESTI SECTOR 3

Simbol : ICSI

Cod fiscal : 353

DATA : 03.08.2021

Registrul detinatorilor de instrumente financiare la 30 Iulie 2021 sub forma urmatoare :

- rapoarte pe suport hartie
- fisiere DBF si PDF continand structura si lista

Predat :

Primit :

DEPOZITARUL CENTRAL SA

I.C.S.I.M. S.A., BUCURESTI SECTOR 3

Semnatura: *Matei*

Semnatura:

Stampila:



Stampila:

Un exemplar se returneaza la DEPOZITARUL CENTRAL SA

Structura teritoriala a detinatorilor de instrumente financiare emise de  
I.C.S.I.M. S.A., BUCURESTI SECTOR 3 la data 30 Iulie 2021

Judet	Detinatori	Total Instrumente
ALBA	4	160
ARGES	23	910
BACAU	3	119
BIHOR	4	189
BOTOSANI	1	40
BRAILA	54	2,149
BRASOV	1	10
BUCURESTI	10	244,401
BUZAU	8	316
CALARASI	27	1,070
CARAS-SEVERIN	1	80
CLUJ	1	1,050
CONSTANTA	4	158
DIMBOVITA	8	317
DOLJ	3	118
GALATI	3	118
GIURGIU	51	2,016
GORJ	4	160
HARGHITA	1	40
HUNEDOARA	1	40
IALOMITA	8	317
IASI	9	352
ILFOV	35	1,388
MEHEDINTI	1	39
MURES	2	79
NEAMT	3	119
PRAHOVA	7	279
SALAJ	1	39
SATU-MARE	1	1
SECTOR 1	77	3,232
SECTOR 2	137	5,671
SECTOR 3	199	8,116

Bd. Carol I nr. 34-36, et. 8, Sector 2, București, România Registrul Comerțului: J40/ 5890/ 1997 CUI: RO9638020  
Telefon: +40 21 408 58 00 Fax: +40 21 408 58 14 Email: RoClear@RoClear.eu Web: www.RoClear.eu  
Decizia CNVM de funcționare nr. 3567/ 14.12.2006 Capital social subscris și vărsat: 25.291.952,60 Lei

Judet	Detinatori	Total Instrumente
SECTOR 4	176	7,099
SECTOR 5	40	1,601
SECTOR 6	79	3,207
SUCEAVA	4	160
TELEORMAN	51	2,017
TIMIS	2	2,631
VASLUI	13	512
VILCEA	2	80
VRANCEA	7	278
necunoscut	3	1,668,147
<b>Total detinatori :</b>		<b>1,069</b>
<b>Total instrumente :</b>		<b>1,958,825</b>

Bd. Carol I nr. 34-36, et. 8, Sector 2, București, România Registrul Comerțului: J40/ 5890/ 1997 CUI: RO9638020  
 Telefon: +40 21 408 58 00 Fax: +40 21 408 58 14 Email: RoClear@RoClear.eu Web: www.RoClear.eu  
 Decizia CNVM de funcționare nr. 3567/ 14.12.2006 Capital social subscris și vărsat: 25.291.952,60 Lei

STRUCTURA SINTETICA CONSOLIDATA  
A DETINATORILOR DE INSTRUMENTE FINANCIARE



care detin cel putin 10% din capitalul social la data: 30 Iulie 2021

**Emitent:** I.C.S.I.M. S.A., BUCURESTI SECTOR 3  
**C.U.I. (C.I.F.):** 353  
**ISIN:** ROICSIACNOR2  
**Sediu social:** STR. VALSANESTI NR. 1, CLADIRE ADMINISTRATIVA, PARTER  
 Loc. BUCURESTI Jud. SECTOR 3

**Simbol:** ICSI **Numar detinatori:** 1,069  
**Capital social:** 4,897,062.50 RON **Valoare nominala:** 2.5000 RON

Denumire detinator	Numar detineri	Procent (%)
THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV loc. SCHIPHOL NLD	1,668,067	85.1565
SC UNIREA SHOPPING CENTER SA loc. BUCURESTI jud. BUCURESTI	244,049	12.4589
Pers.Fizice	44,593	2.2765
Pers.Juridice	2,116	0.1080
<b>Total</b>	<b>1,958,825</b>	<b>100</b>

Semnatura: *Motoc*

Stampila:

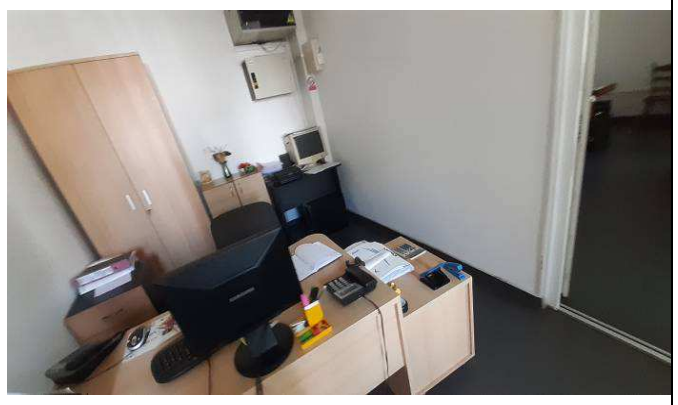
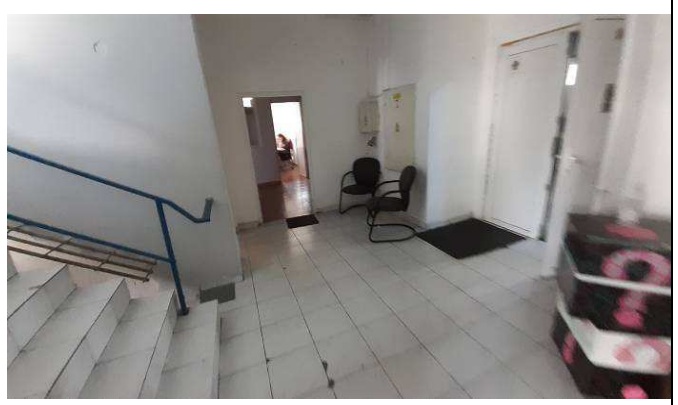
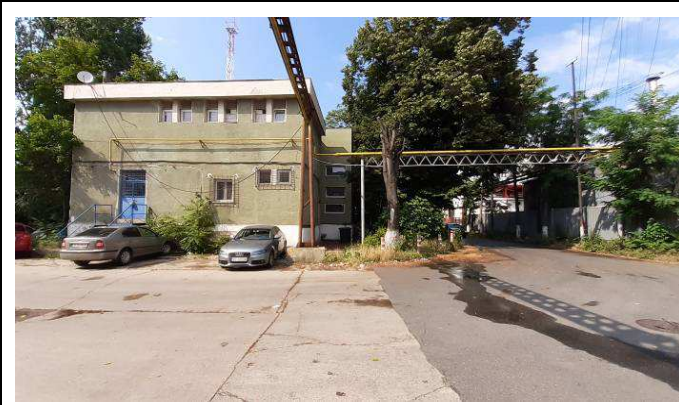


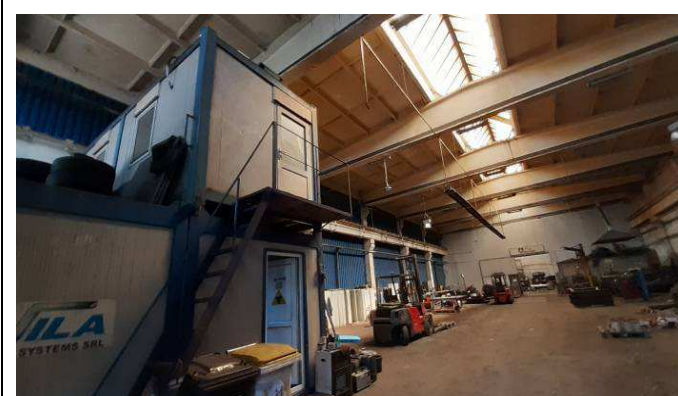
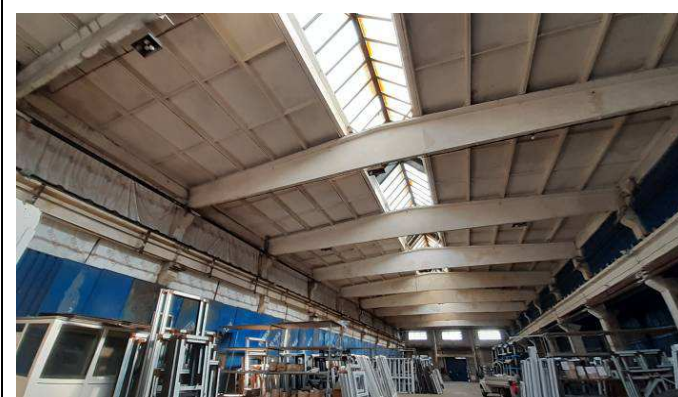
Data emiterii: 03.08.2021

Bd. Carol I nr. 34-36, et. 8, Sector 2, București, România Registrul Comerțului: J40/ 5890/ 1997 CUI: RO9638020  
 Telefon: +40 21 408 58 00 Fax: +40 21 408 58 14 Email: RoClear@RoClear.eu Web: www.RoClear.eu  
 Decizia CNVM de funcționare nr. 3567/ 14.12.2006 Capital social subscris și vărsat: 25.291.952,60 Lei

---

## SECȚIUNEA 12 – ANEXA C INSPECȚIA ACTIVELOR SOCIETĂȚII









---

## SECȚIUNEA 13 – ANEXA D: PREȚUL MEDIU PONDERAT DE TRANZACȚIONARE

## Prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimilor 52 de săptămâni anterioare datei raportului de evaluare

### Emitent

S.C. ICSIM S.A.

### Perioada de referință pentru aplicarea metodei

Considerăm perioada de referință ca fiind perioada de 12 luni precedentă datei de întocmire a Raportului respectiv: 29.06.2020 – 30.06.2021

### Determinarea prețului

Date disponibile conform informațiilor transmise de Departamentul de Vânzări Infomații Bursiere din cadrul Bursei de Valori București:

Istoric tranzactii ultimele 12 Luni:

Data	Piata	Tranzactii	Volum	Valoare	Pret deschidere	Pret minim	Pret maxim	Pret mediu	Pret inchidere	Var.(%)	
27.07.2021	POFX	14	244.049	2.806.563,50	11,5000	11,5000	11,5000	11,5000	11,5000	42,86 ▲	
23.07.2021	XRS1	1	1	8,05	8,0500	8,0500	8,0500	8,0500	8,0500	-24,77 ▼	
21.07.2021	XRS1	1	1	10,70	10,7000	10,7000	10,7000	10,7000	10,7000	8,08 ▲	
20.07.2021	XRS1	1	1	9,90	9,9000	9,9000	9,9000	9,9000	9,9000	29,41 ▲	
07.07.2021	XRS1	1	5	6,20	1,2400	1,2400	1,2400	1,2400	1,2400	-17,33 ▼	
13.04.2021	XRS1	1	40	60,00	1,5000	1,5000	1,5000	1,5000	1,5000	-26,47 ▼	
Total 111 inregistrari									Inapoi	1	Inainte

Specificație	Valoare
Număr de acțiuni tranzacționate	40
Valoarea tranzacțiilor (lei)	60,00
<b>Preț mediu ponderat (lei/acțiune)</b>	<b>1,5000</b>

---

## SECȚIUNEA 14 – ANEXA E: PREZENTAREA EVALUATORULUI

Suntem  
o companie  
de profesioniști  
în evaluare



- » membru corporativ al **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)**
- » lucrările elaborate sunt în conformitate cu metodologia și standardele ANEVAR care sunt compatibile cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)**
- » domenii de expertiză:

- evaluarea proprietăților imobiliare
- evaluarea echipamentelor
- evaluarea afacerilor

Echipa



**35**

**35 de evaluatori**  
autorizați cu experiență



6 membri acreditați  
**ANEVAR**

**RICS**

2 membri  
**Royal Institution of Chartered Surveyors**

## Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Craiova
- Baia Mare
- Ploiești
- Pitești



\* Fiecare dintre aceste birouri sunt centre regionale ce acoperă inclusiv județele limitrofe.

## Servicii oferite

- Evaluare de companii
- Combinări de întreprinderi (MSA)
- Evaluare de proprietăți imobiliare (industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale) pentru diverse scopuri (garanțare, raportare financiară, vânzare-cumpărare etc.)
- Servicii de certificare și audit energetic
- Evaluare de echipamente inclusiv evaluarea stocurilor
- Servicii de monitorizare proiecte imobiliare
- Evaluare de active intangibile
- Teste de depreciere a activelor pentru scopuri de raportare financiară
- Întocmire planuri de afaceri
- Întocmire studii de fezabilitate
- Întocmire studii de piață și analiză a celei mai bune utilizări
- Întocmire dosar în vederea accesării de finanțări nerambursabile



Puteți accesa mai multe detalii despre fiecare serviciu în parte pe site-ul [www.neoconsult.ro](http://www.neoconsult.ro)



## Suport logistic

Comunicarea între locațiile companiei se face prin intermediul unei rețele de date private ce permite o comunicare rapidă, eficientă și sigură astfel încât să asigurăm o operativitate maximă pentru clienți și beneficiari noștri.



## Contact



### Toate locațiile dispun de :

- suport IT adecvat (internet, calculatoare, soft-uri cu licențe, imprimante alb - negru și color, scanere);
- program național unic pentru înregistrare, verificare și stocare rapoarte și documente pe serverul propriu al companiei;
- aparate suport în activitatea de evaluare și redare a rapoartelor: aparate foto, instrumente de măsurare, aparate de legat documente etc.;
- mijloace de transport (autoturisme).

**Bala Mare** Ioan Bercu  
tel. 0786.130.640

**Brașov** Ovidiu Văncă  
tel. 0786.130.641

**Buzău** Sorin Putere  
tel. 0786.203.482

**București** Cristian Nistea  
tel. 0721.249.683  
Marian Chiriță  
tel. 0769.502.512

**Cluj-Napoca** Marius Șufană  
tel. 0786.130.650

**Constanța** Cristina Vasiliu  
tel. 0760.608.018

**Craiova** Carmen Nadolu  
tel. 0786.130.636

**Galați** Dan Vrînceanu  
tel. 0786.130.635

**Iași** Sebastian Ciocu  
tel. 0722.107.000

**Pitești** Marian Chiriță  
tel. 0769.502.512

**Ploiești** Bogdan Dobrogeanu  
tel. 0766.642.643

**Sibiu** Gunter Leutschaft  
tel. 0786.130.651

**Timișoara** Petru Vlad  
tel. 0786.130.632