



ROMÂNIA
Județul CLUJ
Consiliul local CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriștilor, Nr.2
Telefon: 0264368001; 0264368002; 0264368004 Fax: 0264365467
<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primariaact@campiaturzii.ro ;

HOTĂRÂRE
Nr. 79 din 18.06.2015

**privind aprobarea transmiterii în administrarea S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.
a imobilului înscris în C.F. nr. 51484 Câmpia Turzii și a
Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Câmpia Turzii**

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, întrunit în ședința ordinară din data de 18.06.2015;
Analizând proiectul de hotărâre nr. 18462 din 11.06.2015, privind aprobarea transmiterii în administrarea S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. a imobilului înscris în C.F. nr. 51484 Câmpia Turzii și a Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Câmpia Turzii, inițiat de Primarul municipiului , domnul Radu Ioan HANGA ;

Având în vedere :

- Ordinul M.D.R.A.P. nr.768 din 17.04.2015 privind acordarea titlului de parc industrial Societății „PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII” S.R.L.;
- Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- art. 792 alin. (1) și următoarele din Noul Cod Civil;

Văzând Raportul de specialitate nr. 18463 din 11.06.2015, precum și avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către comisiile de specialitate nr. 1- 5 ;

În conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii ;

Fiind îndeplinite prevederile articolelor 44 și 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul dispozițiilor art.36 alin. (2) lit. c) precum și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă transmiterea în administrarea S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. a imobilului , proprietatea privată a municipiului Câmpia Turzii, înscris în C.F. nr. 51484 Câmpia Turzii, compus din teren intravilan înscris sub A1, nr. cad. 51484, în suprafață din acte de 54.945 mp și suprafață măsurată de 54.450 mp și construcții înscrise sub A1.1, nr. cad. 51484-C1, reprezentând C1- Centrală termică (în prezent construcție dezefectată), cu o suprafață de 897 mp, compusă din: 1 hol, 3 grupuri sanitare și 5 încăperi.

Art. 2 - Se aprobă contractul de administrare, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Se mandatează Primarul Municipiului Câmpia Turzii, domnul Radu Ioan HANGA, să semneze contractul de administrare menționat la articolul 2 din prezenta hotărâre.

Art. 4 - Se însușește raportul de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului înscris în C.F. nr. 51484 Câmpia Turzii, sub A1 și raportul de evaluare a construcțiilor înscrise în C.F. nr. 51484 Câmpia Turzii, sub A1.1, întocmite de evaluator autorizat Nicolae Piper, care constituie anexele nr. 2 și nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 - Se aprobă Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Câmpia Turzii, conform anexei nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 - Prezenta hotărâre are un caracter individual.

Art. 7 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Direcția Economică, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului și S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Francisc DEAC



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
Maria DEAC

Notă: prezenta hotărâre a fost adoptată cu 17 voturi pentru (din cei 19 consilieri la vot au fost prezenți 17).

CONTRACT DE ADMINISTRARE

Nr..... din

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. **MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII**, Asociat unic la S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L., prin CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII, cu sediul în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr.2-4, CIF 4354566, cont curent nr., deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin Primar Radu Ioan HANGA, în calitate de PROPRIETAR al terenului și al infrastructurii aferente Parcului Industrial Câmpia Turzii

și

1.2. Societatea-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L., cu sediul în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr.2-4, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr., CUI, cont bancar nr. deschis la Banca, reprezentată prin Administratorii, în calitate de deținătoare a titlului de parc industrial pentru Parcul Industrial Câmpia Turzii

au convenit să încheie prezentul Contract de Administrare, cu respectarea următoarelor clauze:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L., titularul dreptului de administrare a Parcului Industrial Câmpia Turzii, se obligă să asigure administrarea și buna funcționare a bunurilor ce compun Parcul Industrial, respectiv terenul în suprafață 54.945 mp și construcțiile aferente (conform C.F. nr. 51484 Câmpia Turzii).

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 (1) Prezentul Contract se încheie pe durată de 25 de ani.

(2) Prezentul Contract de Administrare va putea fi modificat prin acordul părților, prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3 Societatea-administrator S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L. are următoarele obligații:

- a) să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate și să controleze felul în care persoanele juridice care activează în Parcul Industrial respectă atât prevederile legale în vigoare aplicabile parcurilor industriale, cât și hotărârile Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii referitoare la Parcul Industrial;
- b) să propună condițiile de exploatare a Parcului Industrial;
- c) să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii în funcție de parcelele de teren disponibile în acest scop;
- d) să asigure selectarea și soluționarea solicitărilor de admitere a agenților economici în Parcul Industrial;
- e) să întocmească și să supună aprobării Consiliului de Administrație conținutul documentației de atribuire și al caietului de sarcini în vederea organizării procedurii de atribuire în folosință a parcelelor de teren disponibile în Parcul Industrial;
- f) să asigure rezidenților Parcului Industrial dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților existente în Parcul Industrial;
- g) să asigure investitorilor exercitarea – în condițiile și termenele stipulate în contractele de administrare și servicii conexe încheiate cu aceștia - a dreptului de folosință și a dreptului de a construi asupra terenului din Parcul Industrial, respectând, totodată, cerințele legale și hotărârile Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii;

- h) să monitorizeze derularea contractelor încheiate cu investitorii în Parcul Industrial și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor contractuale asumate și a Regulamentelor în vigoare aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii;
- i) să administreze și să asigure exploatarea bunurilor primite în administrare;
- j) să asigure utilitățile și serviciile pentru care Societatea-administrator este prealabil autorizată în vederea desfășurării activităților investitorilor din Parcul Industrial;
- k) să sprijine dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale;
- l) să asigure întreținerea căilor comune de acces;
- m) să asigure salubritatea și întreținerea spațiilor comune;
- n) să organizeze și să asigure sistemul de pază a imobilelor aflate în administrarea sa și a spațiilor comune existente în Parcul Industrial;
- o) să organizeze și să administreze sistemul propriu de comunicații bazat pe internet;
- p) să asigure desfășurarea periodică a activităților de promovare a Parcului Industrial;
- r) să organizeze și să administreze sistemul informațional privitor la oportunitățile de afaceri;
- s) să controleze modul de respectare a normelor de protecție a mediului, a normelor de igienă și a normelor de prevenire și stingere a incendiilor, sesizând neregulile constatate organelor de control abilitate;
- t) să întocmească la sfârșitul fiecărui an/trimestru (în cazul unor evenimente care impun acest lucru) un Raport cu privire la starea infrastructurii Parcului Industrial și să îl depună la Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii în vederea justificării sumelor ce vor fi solicitate, în cursul anului următor, pentru întrețineri și reparații;
- u) să facă propuneri de modernizare și de dezvoltare a infrastructurii și utilităților din Parcul Industrial;
- v) să nu cesioneze drepturile și obligațiile care rezultă din prezentul Contract de Administrare.

Art.4 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII are următoarele obligații:

- b) să aprobe planul de modernizare și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din Parcul Industrial la propunerea Societății-administrator;
- c) să aprobe Regulamentul de funcționare al Parcului Industrial propus de către S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L., prin care sunt stabilite condițiile de exploatare a Parcului Industrial, tarifele, prețurile practicate, precum și strategia de atragere a investitorilor.

IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.5 S.C PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L. are următoarele drepturi:

- a) să posede și să folosească terenul și infrastructura Parcului Industrial, în limitele normelor legale în vigoare și ale hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii;
- b) să beneficieze de exploatarea Parcului Industrial;
- c) să încheie contractele de administrare și servicii conexe aferent unităților Parcului Industrial, cu respectarea actelor normative aplicabile, a hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, a Actului Constitutiv al Societății-administrator și a Regulamentelor aplicabile;
- d) să încaseze sumele prevăzute în contractele de administrare și servicii conexe, numai în condițiile legii.

Art.6 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII are următoarele drepturi:

- a) Să verifice modul de exploatare a Parcului Industrial;
- b) Să i se prezente de către Societatea-administrator rapoarte anuale/trimestriale referitoare la monitorizarea activității Parcului Industrial și a modului în care Societatea-administrator își îndeplinește atribuțiile legale și statutare.

V. PLATA/PREȚUL

Art.7 Asigurarea administrării Parcului Industrial de către S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L. în numele Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii se face cu titlu gratuit.

VI. FORȚA MAJORĂ

Art.8 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea cu întârziere/în mod necorespunzător, total sau parțial a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă aceasta se întâmplă din cauza forței majore, așa cum este ea definită de lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să o notifice de îndată celeilalte părți și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor evenimentului.

VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.9 Prevederile prezentului contract se pot modifica prin acordul părților, prin încheierea de acte adiționale.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.10 Prezentul Contract încetează:

- a) prin acordul de voință al părților semnatare;
- b) prin reziliere în cazul în care una din părți nu își îndeplinește sau își îndeplinește în mod necorespunzător obligațiile contractuale, cu notificarea prealabilă a părții în culpă și acordarea unui termen pentru remediere de 30 de zile de la notificare;
- c) în cazul falimentului sau insolvenței Societății-administrator;
- d) în cazul retragerii/anulării titlului de parc industrial obținut de S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L.

IX. COMUNICĂRI

Art.11 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art.12 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art.13 Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

X. LITIGII

Art.15 Litigiile care izvorăsc din prevederile prezentului contract de administrare se vor rezolva pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiile se vor rezolva de către instanța competentă.

XI. ALTE CLAUZE

Art.16 Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Prezentul Contract de Administrare se încheie în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și intră în vigoare la data semnării lui de ambele părți contractante.

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
prin Primar

S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.R.L.
prin Administratori

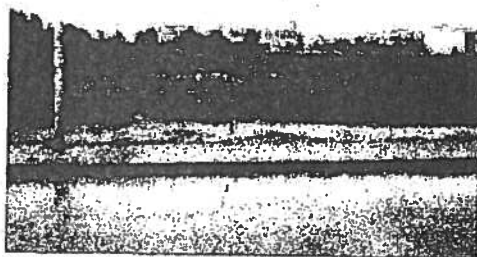
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Francisc DEAK



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
Maria DEAC

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
"teren"



situat în in Campia Turzii, str. Laminoristilor nr. 169 (intersecție str. Laminoristilor cu drum secundar
acces la parcul industrial Reif), jud. Cluj

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII
Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII

*Continutul prezentului raport de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis
tertilor fara acordul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.*

iunie 2015

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Raportul de evaluare prezintă concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare „teren amenajat” situat in Campia Turzii, str.Laminoristilor nr.169 (intersectie str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif). jud. Cluj, proprietar Primaria Municipiului Campia Turzii

Scopul elaborarii prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in scopul informarii proprietarului.

Proprietatea evaluata este amplasata in intravilanul municipiului Campia Turzii, str.Laminoristilor nr.169 (intersectie str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif). jud. Cluj

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare ANEVAR, editia 2014:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2014	<ol style="list-style-type: none"> 1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) 6. SEV 300- Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
	7. Glosar IVS 2014
CADRU LEGAL	8. Legislația in vigoare

Tipul de valoare s-a exprimat având în vedere scopul evaluării. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR, similare cu standardele internaționale de evaluare:

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea de piață este estimata pe baza:

- abordarii prin piata
- abordarii prin extractie

Datele de intrare folosite au fost culese de catre evaluator din piata imobiliara a proprietatilor imobiliare:

Data evaluării este 12.06.2015

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 12.06.2015

Cursul valutar utilizat în evaluare a fost cel valabil la data evaluării, 12.06.2015, 4.4666 LEI/ EUR.

In urma evaluării proprietatii imobiliare: „teren” situat în Campia Turzii, str.Laminoristilor nr.169 (intersectie str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif). jud. Cluj, valoarea de piata estimata la data de 12.06.2015 este :

V_{piata} : 549.450 EUR, echivalent 2.534.500 LEI

momentul evaluării. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza Standardelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu aleasă considerație,
Dr.ing. Nicolae Piper



1.2 Certificarea evaluatorului. Semnatura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- 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 personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce 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
- analiza, opiniile și concluziile au fost realizate în conformitate cu standardele și metodologia de lucru recomandat de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

PFA PIPER NICOLAE are încheiată asigurarea de răspundere civilă pe anul 2015 la Allianz Tiriac Asigurari S.A.

Dr. ing. NICOLAE PIPER
Leg.nr. 15240 /valabila pe anul 2015
Membru titular ANEVAR



2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

Evaluarea proprietatii imobiliare „teren amenajat” situat in Campia Turzii, str.Laminoristilor nr.169 (Infersectie str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif). Jud. Cluj, proprietar Primaria Municipiului Campia Turzii, a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si conditii limitative:

1. Ipoteze:

Aspectele Juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului Primaria Municipiului Campia Turzii, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

✓ Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;

✓ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

✓ Proprietarul este raspunzator de corelarea/corespondenta datelor de identificare juridica cu cele contabile si faptice din teren cu privire la activul subiect prezentate evaluatorului;

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

✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

2. Conditii limitative

✓ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

✓ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

✓ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;

✓ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Termenii de referință ai evaluării, așa cum sunt ei stabiliți în Standardele Internaționale de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ediția 2014, stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili și limitările care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare „teren amenajat” situat în Campia Turzii, str.Laminoristilor nr.169 (intersecție str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif), jud. Cluj, proprietar Primăria Municipiului Campia Turzii.

Pe amplasament se afla o centrală termică, a cărei valoare a fost estimată la 46.800 EUR, echivalent 206.304 EUR (anexa la raport)

Scopul elaborării prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate anterior în vederea informării proprietarului.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de client numai pentru scopul menționat în raport.

Instructiunile evaluarii (beneficiarul si destinatarul evaluarii)

Beneficiarul prezentului raport de evaluare este: **Primăria Municipiului Campia Turzii**

Destinatarul raportului de evaluare este: **Primăria Municipiului Campia Turzii**

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

În prezentul raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate al Primăriei Municipiului Campia Turzii asupra proprietății imobiliare: „teren” situat în Campia Turzii, str.Laminoristilor nr.169 (intersecție str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif), jud. Cluj, proprietar Primăria Municipiului Campia Turzii. Pe amplasament se afla o centrală termică, a cărei valoare a fost estimată la 46.800 EUR, echivalent 206.304 EUR (anexa la raport)

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea precum și cu celelalte aprecieri din raportul de evaluare. Evaluatorul își asumă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor restrictive și a condițiilor limitative exprimate anterior.

Tipul valorii exprimate arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Tipul valorii exprimate este în funcție de abordarea utilizată, tipul activului, starea bunului evaluat și ipotezele speciale luate în considerare. Valoarea de piață este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în **SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)**, ediția 2014 și estimat în cadrul acestei evaluări.

Tipul de valoare s-a exprimat având în vedere că metodologia aplicată. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori juste definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare:

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

2.5. Data estimării valorii

Data estimării valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate este data **12.06.2015**, data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrări.

2.6. Moneda raportului

Valoarea de piață a proprietății evaluate a fost exprimată în EUR și transformată în lei la cursul de schimb al BNR de la data de **12.06.2015**.

Cursul de referință este de: **4.4666 lei/ EUR**.

Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică semnificativ.

2.7. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă în condițiile în care suma ce urmează a fi plătită în urma tranzacționării va fi achitată integral la data încheierii tranzacției, cash sau echivalent cash.

2.8. Inspectia proprietatii

Inspectia a fost realizată în data de **10.06.2015** de către Piper Nicole, expert evaluator.

2.9. Sursele de informații utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost:

- Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client privind starea fizică a proprietății evaluate, lucrări efectuate în regle proprii;
 - Situația juridică a proprietății evaluate-proprietari, sarcini, etc
- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.
- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;
 - Baza de date a agenților imobiliare, dar și site-urile de specialitate www.imobila.ro/ și olx.ro/;
 - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

2.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar și beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Iunie 2015) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

... Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.1. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea ce constituie obiectul prezentului raport de evaluare este: „teren” situat în Campia Turzii, str. Laminoristilor nr.169 (intersecție str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif), jud. Cluj.

Terenul evaluat în suprafața de 54,981 m², destinat pentru înființarea parcului industrial este proprietatea Municipiului Campia Turzii conform CF nr.51484 Campia Turzii (CF vechi nr.7227 Campia Turzii), nr.cad.1217/3.

Pe amplasament se afla o centrală termică, a carei valoare a fost estimată la 46.800 EUR, echivalent 206.304 EUR (anexa la raport)

3.2. Identificarea componentelor nonimobiliare evaluate

Nu au fost identificate componente nonimobiliare care să contribuie la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate.

3.3. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Proprietatea analizată se situează în intravilanul Municipiului Campia Turzii, str. Laminoristilor nr.169 (intersecție str. Laminoristilor cu drum secundar acces la parcul industrial Reif), jud. Cluj.

CONCLUZIILE ANALIZEI ZONEI ȘI VECINĂȚĂȚII	
Avantaje: <ul style="list-style-type: none">• zonă cu notorietate bună în cadrul localității• zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate• vecinătate coerentă cu utilizarea existentă• aspect favorabil al clădirilor învecinate	Dezavantaje
APRECIERE GENERALĂ <p>Situarea imobilului evaluat în zonă și vecinătatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă</p>	

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- acces direct la calea de transport principală, E60
- branșamente la utilități (electricitate, apă).

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată parcelării
- deschiderea la calea de transport secundară de 469,57 m
- formă neregulară
- raportul laturilor adecvat (1/4,01)
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)



electrice, etc.). Pe drumul secundar ce duce la parcul Reif există rețele de apă-canal (atât canal menajer, cât și canal pluvial cu guri de scurgere ape pluviale) și rețea interioară pentru stalpii de iluminat dispuși în lungul drumului secundar ce duce la parcul Reif.

Constructii Existente pe Amplasament

Conform plan topografic, pe amplasament există un imobil cu regim de înălțime parter, cu suprafața de 945 mp, cu destinația de Centrală Termică (dezafectată). Tot pe amplasament există elemente supraetereane din beton armat (suport pentru foste conducte, mici platforme, etc.).

3.6. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane fizice sau juridice care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vinzătorilor și a cumpărătorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă).

Datorită factorilor enumerați mai sus, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de estimat și previzionat. În formarea prețului de tranzacționare și încheierea contractelor, factori exogeni proprietăților cum ar fi motivațiile speciale ale cumpărătorului, tipul de finanțare, tența speculativă, amenințarea de a fi evacuat din spațiu, condițiile în care se încheie tranzacția au uneori influență importantă și conduc la prețuri de tranzacționare care diferă în mare măsură de valoarea de piață

Piața specifică a proprietății evaluate

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Analiza cererii

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate care se dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Astfel cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al accesului, a dotării cu utilități, spații de parcare, manevra, aprovizionare-desfacere.

La nivelul pieței considerate, cererea pentru terenuri este nesemnificativă. Acest lucru este un efect al crizei financiare, care a influențat negativ atât veniturile consumatorilor cât și potențialul financiar al societăților comerciale. În aceste condiții, posibilitatea recuperării unei investiții imobiliare implică un risc din ce în ce mai ridicat, asociat cu îngreunarea accesării finanțării. Cererea este slab mediatizată, aceasta

uaionia ofertei în creștere, un potențial cumparator avind posibilitatea de a alege între oferte, precum și din cauza diminuării considerabile a cererii.

Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității”:

- Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;
- În prezent, cererea curentă, este la un nivel mic
- Pe termen scurt și mediu cererea pentru acest tip de proprietate va rămâne la acest nivel.
- Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”, luând în considerare localizarea și caracteristicile tehnico – constructive ale proprietății evaluate precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative.

• Referitor la „**vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia**” precizez că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este sub media pieței specifică. Luând în considerare atât tipul proprietății cât și dimensiunea mare a acesteia, pentru ca să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul definiției din Standard a „valorii de piață”, perioada probabilă de expunere pe piață ar fi mare; realizarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători ar fi, cel mai probabil, necesară. Acest fapt estimez că se va menține și în viitorul apropiat;

• Referitor la „**orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției**”, pentru proprietatea imobiliară evaluată, înafara celor de mai sus, nu mai există și alte riscuri.

• Referitor la „**abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață**” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piața, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, „agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”;
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii

Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip industrial. Analizând vecinătățile și zona, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de zonele industriale din municipiul Campia Turzii.

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitatea de a schimba dreptul de proprietate al produsului imobiliar. Oferta competitivă cuprinde și studierea și analiza următorilor factori:

- Cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- Volumul construcțiilor noi, concurențe sau complementare;
- Disponibilitatea și prețul terenului liber;
- Costurile de construcție;
- Cauzele și numărul proprietăților vacante;
- Transformarea pentru utilizări alternative;
- Disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Spre deosebire de cerere, oferta imobiliară concurențială este mult mai bine mediatizată. Cele mai bine cotate zone sunt zonele aflate la ieșirile din oraș și cele comerciale, unde spațiile dispun de acces rutier/feroviar facil, finisaje de calitate superioară, spații de depozitare, platforme betonate la acces și eventual rampe de încărcare/descărcare.

Echilibrul dintre cerere și oferta

În urma analizei interacțiunii dintre cererea și oferta de proprietăți de tipul celor evaluate, apreciez că nu se îndeplinesc condițiile unei piețe funcționale, pe care să se efectueze tranzacții frecvente și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare. Se poate vorbi mai degrabă de piața istorică după izbucnirea crizei financiare, când numărul de tranzacții a scăzut vertiginos. Pentru proprietăți cu amplasare și caracteristici similare, echilibrul estimat de mai sus este situat între 8÷12 EUR/m², cu tendințe de scădere pe termen scurt și mediu.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Constatăm, deci, că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm că fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Interval de valori	Marja de negociere	Observații
Prețuri de vânzare pentru terenuri libere	8÷12 EUR/mp	15-25%	

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

Analiza celei mai bune utilizări

În viziunea S&P 100 – Cadru general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind: **utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar**

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

4.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească (după cum reiese din definiție) patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal,
- ✓ posibilă fizic,
- ✓ fezabilă financiar,
- ✓ maxim productivă.

Astfel, având în vedere concepția funcțională, utilitatea actuală și cele prezentate mai sus apreciem că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este utilizarea actuală: teren amenajat pentru depozitare și servicii utilaje construcții

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată reprezintă un teren amenajat pentru depozitare și servicii utilaje construcții și dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, se poate afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

Concluziile analizei CMBU

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin venit.
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una industrială și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Corelații ale concluziilor analizelor proprietății, pieței imobiliare și CMBU

După cum confirmă analiza CMBU, proprietatea evaluată este una industrială și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Error! Reference source not found. sunt:

Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia oarecare avantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), aceasta s-ar situa în zona mediană a lui.

4.2. Abordarea prin piața

Valoarea de piață a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- comparația directă – În aplicarea acestor metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect;
- alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice);
- extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului;
- tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente;
- capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată;
- tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare;

Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea unitară = 10 EUR /m²

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este de:

$V_{\text{piață}}$: 549.450 EUR, echivalent 2.534.500 LEI

4.2. Abordarea prin extractie

Extracția este o tehnică prin care valoarea terenului rezultă din prețul de vânzare al unei proprietăți amenajate, după deducerea costului amenajărilor, estimat prin costul de înlocuire net, precum și a profitului dezvoltatorului. Valoarea rămasă reprezintă valoarea de piață a terenului.

În mod frecvent, vânzările din zonele rurale sunt analizate astfel, deoarece valorile construcțiilor și amenajărilor terenului au o contribuție minimă, comparativ cu valoarea terenului și sunt relativ ușor de identificat.

Etapele parcurse în evaluarea terenului sunt:

1. Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor parcelelor care se vor realiza, precum și a amenajărilor necesare;
2. Estimarea prețului de vânzare a parcelelor.
3. Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri de amenajare, onorarii, avize, profitul dezvoltatorului imobiliar, etc.

$V_{\text{piață}}$: 602.400 EUR, echivalent 2.690.700 LEI

4.3. Indicații asupra valorii de piață, reconciliere, opinie finală

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

TEREN	Abordarea prin piața
rezultatul în EUR	549.450
rezultatul în LEI	2.534.000
AMENAJARI (centrala termica)	Abordarea prin cost
rezultatul în EUR	46.800
rezultatul în LEI	206.304
analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii	
Adecvarea	bună
Precizia	rezonabilă
Cantitatea de informații de piață	suficientă
În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în	

raport rețentor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a „terenului”, la data de 12.06.2015, este:

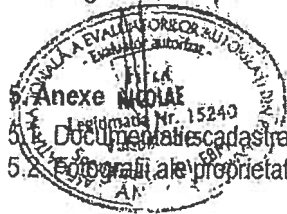
V_{plata} : 549.450 EUR, echivalent 2.534.500 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele;

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2015
- nu reprezintă valoare de asigurare

Evaluator

Dr.ing. Nicolae Piper



5.1. Documentatie cadastrala
5.2. Fotografii ale proprietatii, oferte

Destinația (CMBU)	hale
Numar parcele	5
Pret de vanzare parcela	164000
Venituri din vanzarea celor 20 de parcele	820000
Estimare costuri dezvoltare	
Autorizare și modificarea zonarii	2769
Lucr. amenajare	45,206
Alte cheltuieli	5,615
Cheltuieli de vanzare (5% din venitul din vanzare)	41000
Profitul dezvoltatorului (15% din venitul din vanzare)	123000
Pretul de vanzare al terenului	602,410

Valoarea de piata:

602,400

curs valutar:

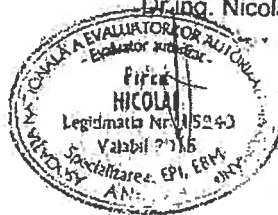
Data: 11.06.2015

2,690,700

4.4666

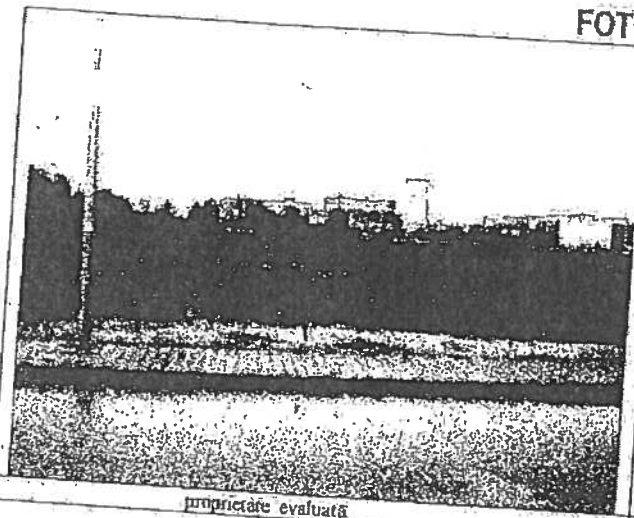
Intocmit:

Dr.ing. Nicolae Piper

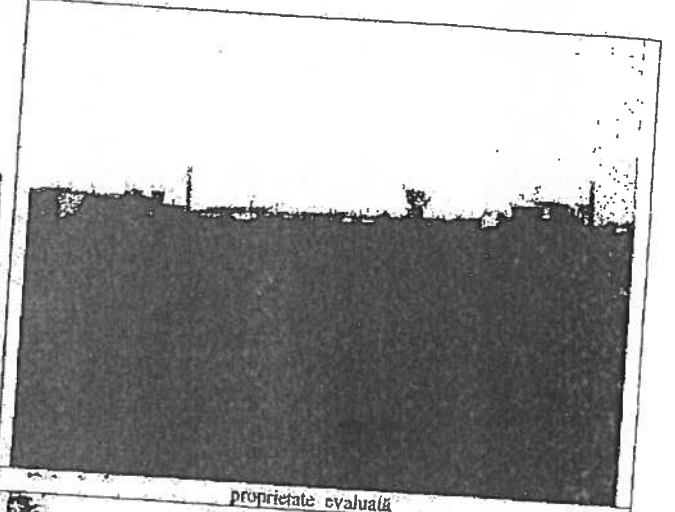


FOTOGRAFII

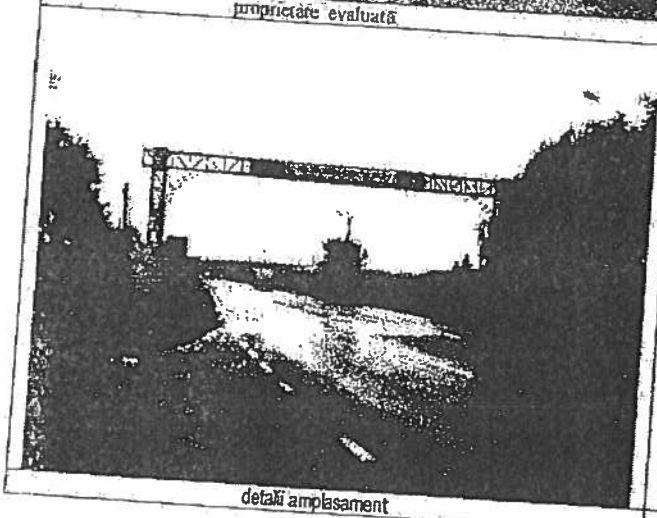
Anexa foto



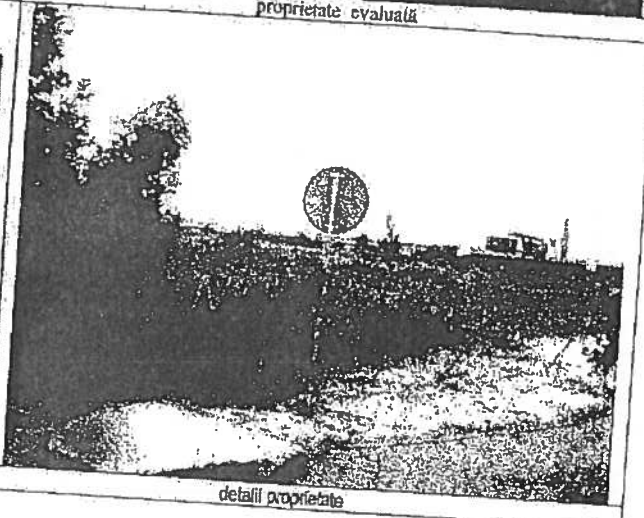
proprietate evaluată



proprietate evaluată



detalii amplasament



detalii proprietate

Comparabila 1

Teren de vanzare

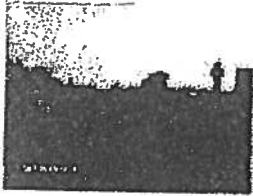
Vand teren în suprafață de 9 3 ha a m. p. n. tr. anuș Turda s. a. la Socea Augustin și soția Socea Anica.

10 EUR/mp neg.

17281

1000000000

0744 213 715 0722 273 511 0264 014 570

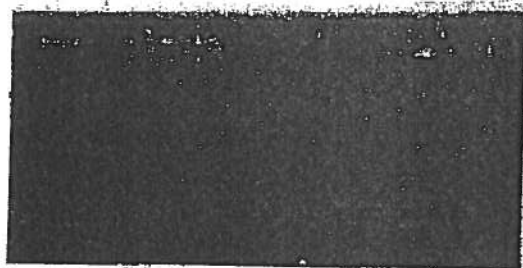


ApartamenteTurda.ro

A fost contactata Agentia Romidia (D-I Chis Danut, terenul este oferit cu 10EUR/m², negociabil)

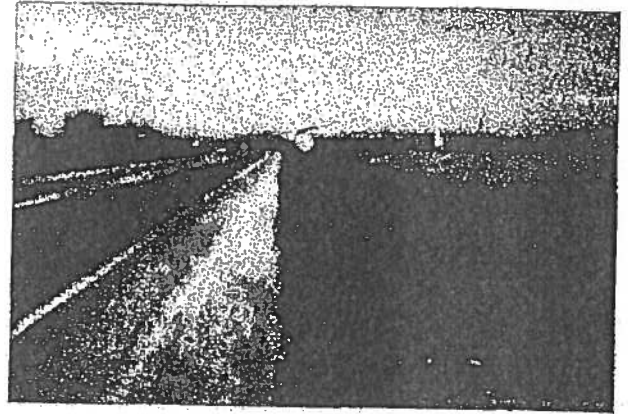
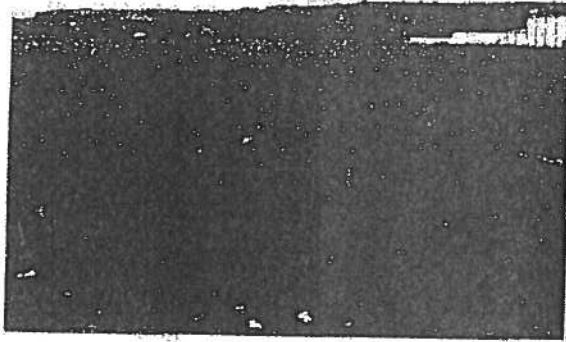
Comparabila 2

Teren extravilan liber în suprafață de 23.200 m², situat în Turda, jud.Cluj, la limita municipiului Turda cu municipiul Campia-Turzii, are forma regulata, front 60,48m la DN15, aflat în proprietatea lui Socea Augustin și soția Socea Anica, conform dreptului de proprietate întabulat în CF nr.14741-Turda, nr. top. 2960.



Comparabila 3

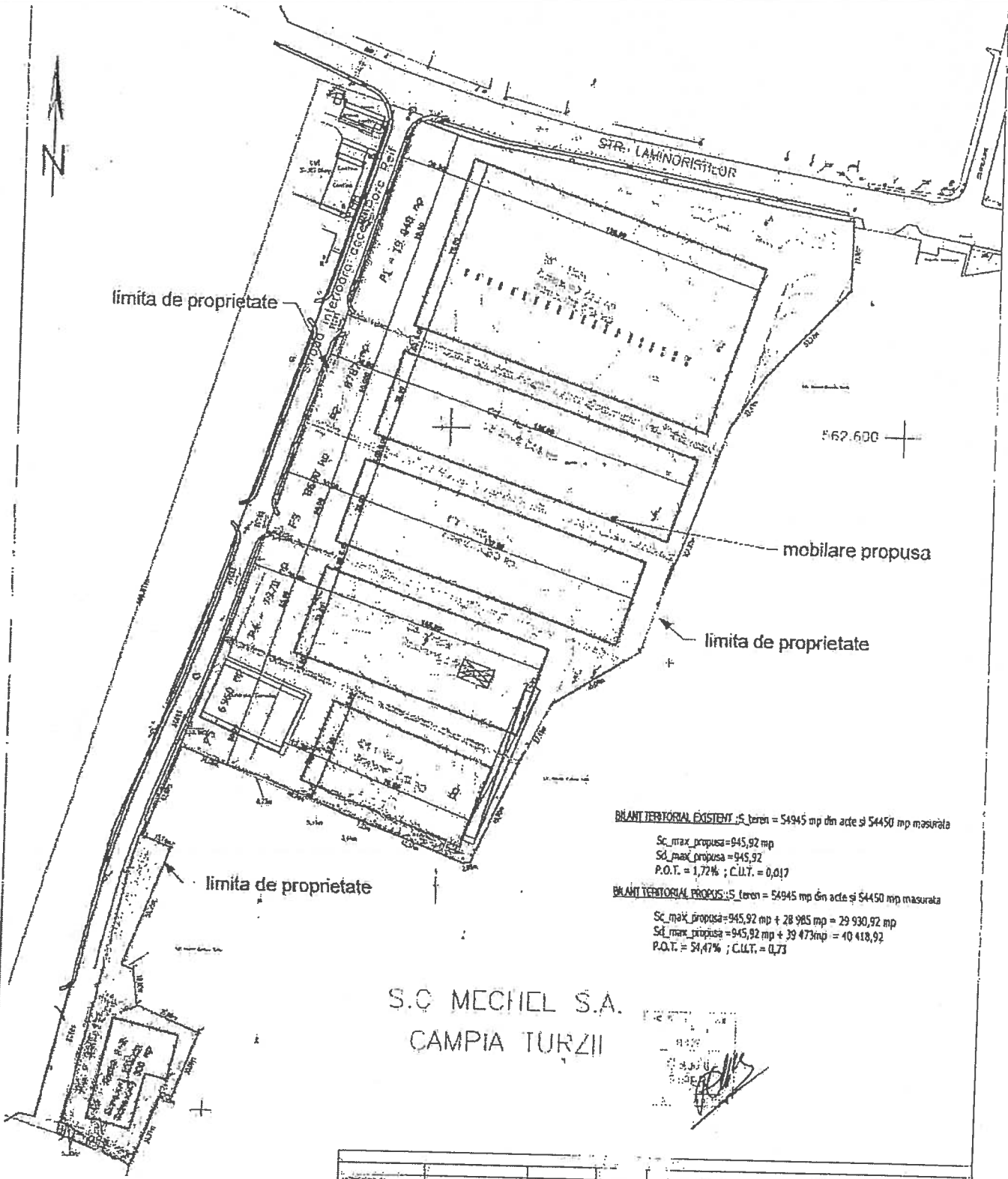
S-au vandut 13.000 m² (BEJ TAMAS MARCU), teren extravilan aflat in garantie la Banca Transilvania, front 28m, la DN15, km5+800 cu 6 EUR/m²; Tel:0740203425, Dondas Voichita, expert evaluator Banca Transilvania



privind cheltuielile necesare realizării obiectivului:
INFIIINTARE "PARC INDUSTRIAL CAMPIA TURZII"
 str. Laminoristilor nr.169, Campia Turzii, jud. Cluj
 în Mii lei / Mii euro , la cursul BNR= 4,4242 lei / euro, 27/03/2015

SCENARIUL nr. 1

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului						
1.1.	Obținerea terenului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
1.2.	Amenajarea terenului	200.000	45.206	48.000	248.000	56.055
	1.2.1. Dezafectare si Deverea retea de electricitate existenta pe amplasament (LES, LEA, separator in LEA)	200.000	45.206	48.000	248.000	56.055
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 1		200.000	45.206	48.000	248.000	56.055
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului						
2.1.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 2		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică						
3.1.	Studii de teren (topografie pentru parcelare)	3.000	0.678	0.720	3.720	0.841
3.2.	Taxe pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații (taxe cadastru pentru parcelare, taxe notariale pentru parcelare, taxe avize și autorizații pentru lucrări prevăzute la cap.2)	9.250	2.091	2.220	11.470	2.593
3.3.	Proiectare și Inginerie	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.4.	Organizarea procedurilor de achiziție	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.5.	Consultanță	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.6.	Asistență tehnică	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 3		12.250	2.769	2.940	15.190	3.433
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază						
4.1.	Construcții și instalații	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.2.	Montaj utilaje tehnologice	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.4.	Utilaje fără montaj și echipamente de transport	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.5.	Dotări	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4.6.	Active necorporale	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 4		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli						
5.1.	Organizare de șantier	2.000	0.452	0.480	2.480	0.561
	5.1.1. Lucrări de construcții	2.000	0.452	0.480	2.480	0.561
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5.2.	Comisiioane, cote, taxe, costul creditului	1.616	0.365	0.000	1.616	0.365
	5.2.1. Taxa Autorizație de Construire (1%)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
	5.2.2. Inspectoratul în construcții (0,8%)	1.616	0.365	0.368	2.004	0.453
	5.2.3. Costul creditului	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute 10% x 1.2+1.3+2+3+4)	21.225	4.797	5.094	26.319	5.949
TOTAL CAPITOL 5		24.841	5.615	5.574	30.415	6.875
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar						
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6.2.	Probe tehnologice și teste	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
TOTAL CAPITOL 6		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
TOTAL GENERAL		237.091	53.590	56.514	293.605	66.363
Din care C + M		202.000	45.658	48.480	250.480	56.616



limita de proprietate

mobilare propusa

limita de proprietate

limita de proprietate

BILANT TERITORIAL EXISTENT: S teren = 54945 mp din acte și 54450 mp măsurata

Sc_max_propusa = 945,92 mp
 Sd_max_propusa = 945,92
 P.O.T. = 1,72% ; C.U.T. = 0,017

BILANT TERITORIAL PROPOS: S teren = 54945 mp din acte și 54450 mp măsurata

Sc_max_propusa = 945,92 mp + 28 985 mp = 29 930,92 mp
 Sd_max_propusa = 945,92 mp + 39 473 mp = 40 418,92
 P.O.T. = 54,47% ; C.U.T. = 0,73

S.C. MECHIEL S.A.
 CAMPIA TURZII

12.07.2015
 14.07.2015
 15.07.2015
 16.07.2015
 17.07.2015
 18.07.2015
 19.07.2015
 20.07.2015
 21.07.2015
 22.07.2015
 23.07.2015
 24.07.2015
 25.07.2015
 26.07.2015
 27.07.2015
 28.07.2015
 29.07.2015
 30.07.2015
 31.07.2015
 01.08.2015
 02.08.2015
 03.08.2015
 04.08.2015
 05.08.2015
 06.08.2015
 07.08.2015
 08.08.2015
 09.08.2015
 10.08.2015
 11.08.2015
 12.08.2015
 13.08.2015
 14.08.2015
 15.08.2015
 16.08.2015
 17.08.2015
 18.08.2015
 19.08.2015
 20.08.2015
 21.08.2015
 22.08.2015
 23.08.2015
 24.08.2015
 25.08.2015
 26.08.2015
 27.08.2015
 28.08.2015
 29.08.2015
 30.08.2015
 31.08.2015
 01.09.2015
 02.09.2015
 03.09.2015
 04.09.2015
 05.09.2015
 06.09.2015
 07.09.2015
 08.09.2015
 09.09.2015
 10.09.2015
 11.09.2015
 12.09.2015
 13.09.2015
 14.09.2015
 15.09.2015
 16.09.2015
 17.09.2015
 18.09.2015
 19.09.2015
 20.09.2015
 21.09.2015
 22.09.2015
 23.09.2015
 24.09.2015
 25.09.2015
 26.09.2015
 27.09.2015
 28.09.2015
 29.09.2015
 30.09.2015
 01.10.2015
 02.10.2015
 03.10.2015
 04.10.2015
 05.10.2015
 06.10.2015
 07.10.2015
 08.10.2015
 09.10.2015
 10.10.2015
 11.10.2015
 12.10.2015
 13.10.2015
 14.10.2015
 15.10.2015
 16.10.2015
 17.10.2015
 18.10.2015
 19.10.2015
 20.10.2015
 21.10.2015
 22.10.2015
 23.10.2015
 24.10.2015
 25.10.2015
 26.10.2015
 27.10.2015
 28.10.2015
 29.10.2015
 30.10.2015
 31.10.2015
 01.11.2015
 02.11.2015
 03.11.2015
 04.11.2015
 05.11.2015
 06.11.2015
 07.11.2015
 08.11.2015
 09.11.2015
 10.11.2015
 11.11.2015
 12.11.2015
 13.11.2015
 14.11.2015
 15.11.2015
 16.11.2015
 17.11.2015
 18.11.2015
 19.11.2015
 20.11.2015
 21.11.2015
 22.11.2015
 23.11.2015
 24.11.2015
 25.11.2015
 26.11.2015
 27.11.2015
 28.11.2015
 29.11.2015
 30.11.2015
 01.12.2015
 02.12.2015
 03.12.2015
 04.12.2015
 05.12.2015
 06.12.2015
 07.12.2015
 08.12.2015
 09.12.2015
 10.12.2015
 11.12.2015
 12.12.2015
 13.12.2015
 14.12.2015
 15.12.2015
 16.12.2015
 17.12.2015
 18.12.2015
 19.12.2015
 20.12.2015
 21.12.2015
 22.12.2015
 23.12.2015
 24.12.2015
 25.12.2015
 26.12.2015
 27.12.2015
 28.12.2015
 29.12.2015
 30.12.2015
 31.12.2015

VERSIUNI		NUME		SEMINTURA		DATA	
PROIECTANT GENERAL		S.C. LSS CONSULTING S.R.L.		Societate		Beneficiar	
		str. Moirului nr. 9, Căp 2A, Căp Hapoca, Județ Cluj Tel.: 0744403875, 0741140383				MUNICIPIUL CAMPIA TURZII str. Lăzăr, nr. 3-4, Campia Turzii, Județ Cluj	
SPECIFICAȚIE		NUME		SEMINTURA		Data	
SEF PROIECT		Ing. Sorbu Paul Mădăraș		Societate		Data	
PROIECTAT		Ing. Claudiu Pîrșor		1:1500		11.10.2015	
DESIGNAT		Ing. Claudiu Pîrșor		Data		13/2015	
						Beneficiar	
						MUNICIPIUL CAMPIA TURZII str. Lăzăr, nr. 3-4, Campia Turzii, Județ Cluj	
						Data	
						11.10.2015	
						Titlu planșă	
						PLAN MOBILARE PROPUSA	
						Pr. Nr. 01 2015	
						Faza SF	
						Pl. Nr. A07	

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7227 CÂMPIA TURZI

Adresa: Câmpia Turzii

Nr. cadastral vechi: 1217/

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	51484	Din acte: 54.945; Masurata:54.450	Teren în loc. Câmpia Turzii cu următoarele caracteristici tehnice: - linii subterane și aeriene de 20 KV de electricitate,

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	51484-C1	Câmpia Turzii	C1- CENTRALA TERMICĂ, cu o suprafață de 897 mp, compusă din: 1 hol, 3 grupuri sanitare și 5 încăperi.

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Observatii / Referinte
31868 / 13.11.2014		
Act notarial nr. 2010, din 11.11.2014, emis de Lujerdeanu Constantin, adeverinta nr.3705/20.10.23014 emisa de Municipiul Campia Turzii, adresa nr.9338/S/04,110.2014 emisa de Directia Impozite si Taxe Locale Serviciul Eexecutori Bugetari Turda		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL CAMPIA TURZII, CIF: 4354566		

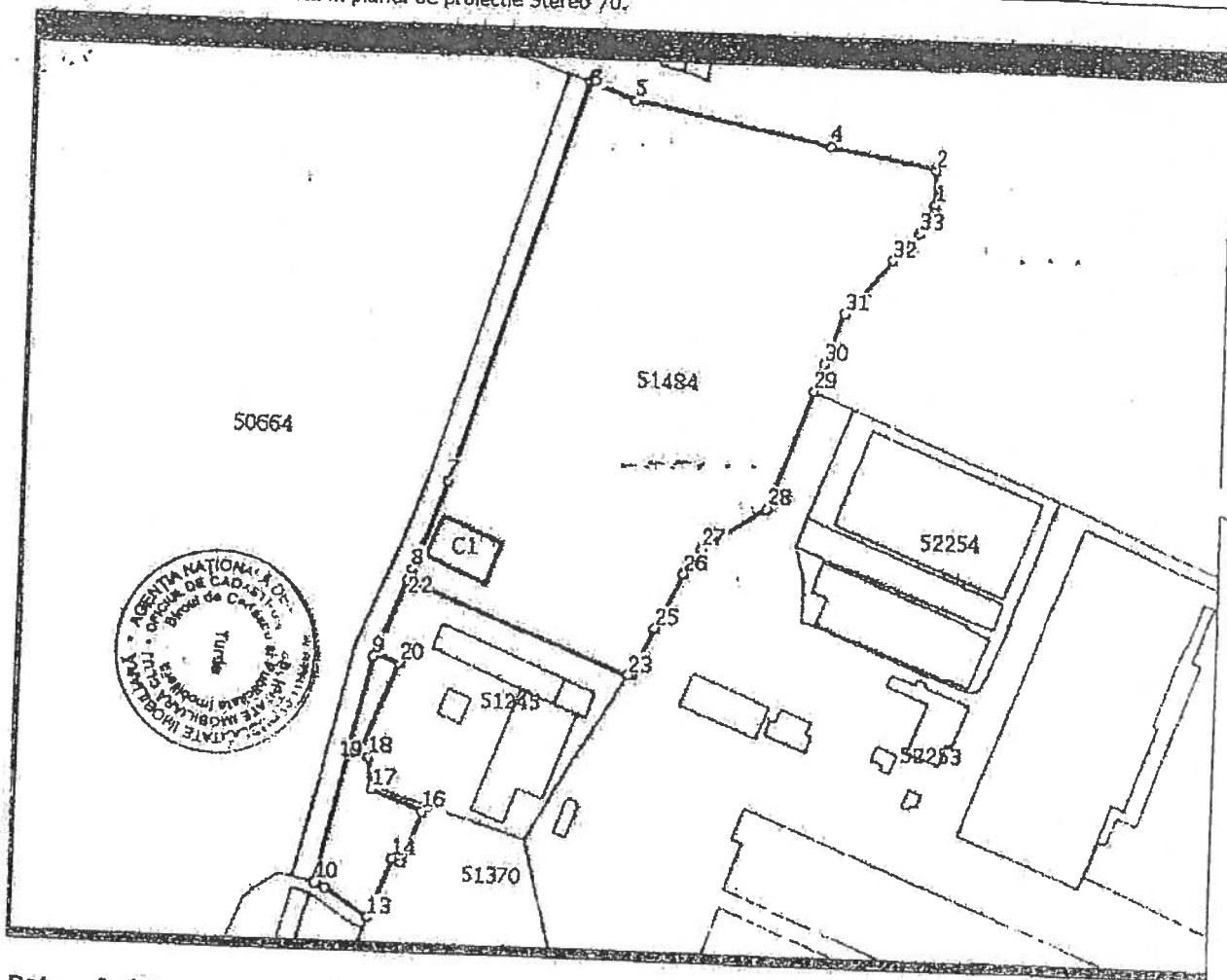
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



	Măsurata (mp)*	Observatii / Referinta
51484	54.450	Teren în loc. Câmpia Turzii cu următoarele caracteristici tehnice: - linii subterane și aeriene de 20 KV de electricitate,

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata:54.450				

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
AI.1	51484-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte: 897; Masurata:897	Cu acte	C1- CENTRALA TERMICA, cu o suprafata de 897 mp, compusa din: 1 hol, 3 grupuri sanitare si 5 incaperi.

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	18,4
3	4	59,9
5	6	26,6
7	8	51,7
9	10	128,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	1,1
4	5	112,4
6	7	230,3
8	9	52,7
10	11	1,1

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

inceput	sfarsit	segment''' (m)
11	12	5,3
13	14	34,7
15	16	30,1
17	18	17,2
19	20	54,2
21	22	43,7
23	24	2,8
25	26	33,6
27	28	42,5
29	30	15,7
31	32	39,8
33	34	16,6

punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment''' (m)
12	13	29,4
14	15	4,9
16	17	30,4
18	19	5,2
20	21	13,5
22	23	134,7
24	25	28,9
26	27	17,3
28	29	68,8
30	31	29,5
32	33	20,4
34	1	2,1

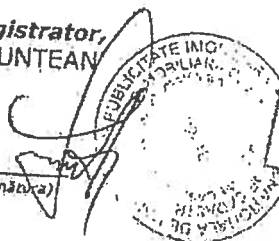
** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. CJ15T1817/13-03-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 262,

Data soluționării,
03/04/2015

Data eliberării
03. APR. 2015

Asistent-registrator,
OLIMPIA MUNTEAN



(para și semnătura)

Referent,

Daniel SALAGEAN
referent

(para și semnătura)

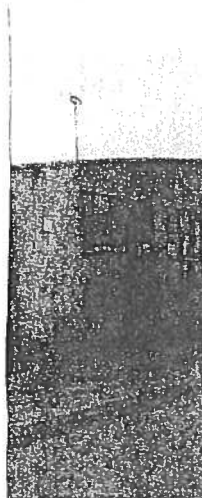


Anexa nr. 3
la Hotărârea Consiliului Local nr. 79 din 18.06.2015

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare „spatiu industrial” - Campia-Turzii, str. Laminoristilor 169., jud. Cluj

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
„spatiu industrial”



CONFORM CU REALITATEA

situata in municipiul Campia-Turzii, str. Laminoristilor nr.169, jud.Cluj

Solicitant: S.C. LSS CONSULTING S.R.L.
Destinatar: S.C. LSS CONSULTING S.R.L.

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis tertilor fara acordul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

martie 2015

1. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Raportul de evaluare prezintă concluziile procesului de evaluare al proprietății imobiliare „spatiu industrial” situată în Campia-Turzii, str. Laminoristilor nr.169., jud. Cluj, proprietar Municipiul Campia-Turzii.

Scopul elaborării prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în scopul vânzării. Proprietatea evaluată este o proprietate cu destinație spațiu industrial.

Proprietatea evaluată este amplasată în intravilanul municipiului Campia-Turzii, jud. Cluj, în proximitatea Parcului Industrial REIF.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare ANEVAR, editia 2014:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2014	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)2. SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)6. SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)7. SEV 400 – Verificarea evaluărilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">8. GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor9. GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	10. Glosar IVS 2014
CADRU LEGAL	11. Legislația în vigoare

Tipul de valoare s-a exprimat având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea valoarea a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare:

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea de piață este estimată pe baza:

- abordării prin venit,
- abordării prin cost.

Datele de intrare folosite au fost culese de către evaluator din piața imobiliară a proprietăților imobiliare.

Data evaluării: 30.03.2015

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 30.03.2015

Cursul valutar utilizat în evaluare a fost cel valabil la data evaluării, 30.03.2015, respectiv 4.4061 LEI/ EUR.

În urma evaluării proprietății imobiliare: „spatiu industrial” situată în Campia-Turzii, str. Laminoristilor nr.169., jud. Cluj, proprietar Municipiul Campia-Turzii, valoarea de piață estimată la data de 30.03.2015 este:

CONFIRMĂ CU CULOARE

Valoare de piata: 206.364 LEJ, echivalent 46.800 EUR

Valoarea rezultata este o estimare bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante, cunoscute la momentul evaluarii.

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit pe baza Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu aleasă considerație,
Dr.ing. Nicolae Piper

1.2 Certificarea evaluatorului. Semnatura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- 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 personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce 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
- analiza, opiniile și concluziile au fost realizate în conformitate cu standardele și metodologia de lucru recomandat de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

PFA PIPER NICOLAE are încheiată asigurarea de răspundere civilă pe anul 2015 la Allianz Tiriac Asigurari S.A.

Dr. ing. NICOLAE PIPER
Leg.nr. 15240 /valabila pe anul 2015
Membru titular ANEVAR



2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

Evaluarea proprietatii imobiliare: „spatiu industrial” situata in Campia-Turzii, str. Laminoristilor nr.169, jud. Cluj, proprietar Municipiul Campia-Turzii, a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si conditii limitative:

1. Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de catre reprezentantii solicitantului raportului S.C. LSS CONSULTING S.R.L., și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

✓ Nu am realizat o analiza (structurală) a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;

✓ Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

✓ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate pentru a identifica condiții sau pentru a obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

✓ Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pe care ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

✓ Suprafețele clădirilor au fost preluate din documentația prezentată evaluatorului (extras CF, relevee), fără a se face măsurători suplimentare;

✓ Proprietarul este responsabil de corectarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și factive din teren cu privire la activul subiect prezentat evaluatorului;

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

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

2. Condiții limitative:

✓ orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

✓ orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va fi invalidă valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;

✓ nici prezentul raport, nici parțial ele (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Termenii de referință ai evaluării, așa cum sunt ei stabiliți în Standardele Internaționale de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ediția 2014, stabilește scopul evaluării, amplasarea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili și limitările care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare „spațiu industrial” situată în Campia-Turzii, str. Lam inoristilor nr .169, jud. Cluj, proprietar Municipiul Campia-Turzii.

Scopul elaborării prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate anterior în vederea vânzării.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de client numai pentru scopul menționat în raport.

Instructiunile evaluarii (beneficiarul și destinatarul evaluarii)

Beneficiarul: S.C. LSS CONSULTING S.R.L.

Destinatarul: S.C. LSS CONSULTING S.R.L.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

În prezentul raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate al Municipiului Campia-Turzii asupra proprietății imobiliare: „spațiu industrial” situată în Campia-Turzii, str. Lam inoristilor nr .169., jud. Cluj, proprietar Municipiul Campia-Turzii.

2.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea precum și cu celelalte aprecieri din raportul de evaluare. Evaluatorul își asumă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor restrictive și a condițiilor limitative exprimate anterior.

Tipul valorii exprimate arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Tipul valorii exprimate este în funcție de abordarea utilizată, tipul activului, starea bunului evaluat și ipotezele speciale luate în considerare. Valoarea de piață este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general), ediția 2014 și estimat în cadrul acestei evaluări.

Tipul de valoare s-a exprimat având în vedere că metodologia aplicată. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori juste definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare:

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.5. Data estimării valorii

Data estimării valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate este data 30.03.2015, data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrări.



2.6. Moneda raportului

Valoarea de piață a proprietății evaluate a fost exprimată în EUR și transformată în lei la cursul de schimb al BNR de la data de 30.03.2015.

Cursul de referință este de: 4.4061 lei/ EUR.

Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică semnificativ.

2.7. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă în condițiile în care suma ce urmează a fi plătită în urma tranzacționării va fi achitată integral la data încheierii tranzacției, cash sau echivalent cash.

2.8. Inspectia proprietatii

Inspectia a fost realizată în data de 30.03.2015 de către Piper Nicole, expert evaluator. S-a inspectat doar exteriorul clădirii, neutilizată (închisă) la data evaluării.

2.9. Sursele de informații utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost:

- Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client privind starea fizică a proprietății evaluate, lucrări efectuate în regie proprie;
 - Situația juridică a proprietății evaluate-proprietari, sarcini, etc
- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.
- Observațiile făcute cu ocazia inspectării proprietății de către evaluator;
 - Baza de date a agenților imobiliare, dar și site-urile de specialitate www.bocmai.ro și www.romania.gov.ro;
 - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

2.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar și beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (martie 2015) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.1. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatea ce constituie obiectul prezentului raport de evaluare este: „spatiu industrial” situata in Campia-Turzii, str. Laminoristilor nr.169, jud. Cluj, proprietar Municipiul Campia-Turzii

3.2. Identificarea componentelor nonimobiliare evaluate

Nu au fost identificate componente nonimobiliare care sa contribuie la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate.

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona de amplasare a proprietății evaluate este definită de următoarele elemente:

-din punct de vedere urbanistic, proprietatea imobiliară se află situată în intravilanul Municipiului Campia-Turzii, în proximitatea Parcului Industrial REIF;

3.4. Informatii despre amplasament

- starea de adecvare a amenajărilor stradale este bună;
- utilizarea actuală este în conformitate cu dezvoltarea zonei;
- traficul rutier este de tip mediu;
- nu se dețin informații din care să rezulte că ar exista condiții ascunse sau neaparente ale proprietății solului care să influențeze valoarea;
- există utilități pe amplasament;
- accesul la proprietate este facil, din drum asfaltat;

3.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip spațiu industrial (fosta centrală termică a S.C. CAMPIASER S.A.). Structura halei industriale este realizată pe stalpi prefabricați din beton armat, încastrați în fundații izolate de tip pahar. Pe capetele stălpilor rezază grinzi prefabricate. Pe conturul exterior al halei sunt executate fundații de beton armat pentru asigurarea rezemării zidăriei de închidere. Într-o proporție de aproximativ 70 % închiderile spațiului industrial sunt din tamplarie metalică cu sticlă simplă. Pardoseala halei este din beton. Acoperișul este tip șarpanta din grinzi prefabricate cu învelitoarea din tablă cutată. Nu este racordată la utilități. Tamplaria metalică, finisajele interioare sunt deteriorate semnificativ

3.6. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane fizice sau juridice care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipice. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și achizițitorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibilă la situația pietei de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă).

Datorită factorilor enumerați mai sus, comportamentul pietei imobiliare este dificil de estimat și previzionat. În formarea pretului de tranzacționare și încheierea contractelor, factori exogeni proprietăților - cum ar fi motivațiile speciale ale cumpărătorului, tipul de finanțare, tenta speculativă, amenințarea de a fi evacuat

SECRET
Municipiul Campia-Turzii

din spațiu, condițiile în care se încheie tranzacția- au un neori influență importantă și conduc la prețuri de tranzacționare care diferă în mare măsură de valoarea de piață

Piața specifică a proprietății evaluate

În identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății analizate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip-spațiu industrial.

Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, stadiul de dezvoltare al economiei locale, în opinia evaluatorului, imobilul nu este în cea mai bună utilizare, astfel ca se așteaptă o schimbare a utilizării actuale.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a perimetrului considerat, stadiul de dezvoltare al economiei în zona studiată și caracteristicile acesteia, populația sa, tendințe de dezvoltare manifestate, cererea și oferta competitivă pentru tipul de proprietate considerat.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație prestări servicii, subțiată proprietăților imobiliare de tip spațiu administrativ.

Analiza cererii

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate care se dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Astfel cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al accesului, a dotării cu utilități, spații de parcare, manevra, aprovizionare-desfacere.

La nivelul pieței considerate, cererea pentru spații industriale este nesemnificativă. Acest lucru este un efect al crizei financiare, care a influențat negativ atât veniturile consumatorilor cit și potențialul financiar al societăților comerciale. În aceste condiții, posibilitatea recuperării unei investiții imobiliare implică un risc din ce în ce mai ridicat, asociat cu îngreunarea accesării financiare. Cererea este slab mediatizată, aceasta datorită ofertei în creștere, un potențial cumpărător având posibilitatea de a alege între oferte, precum și din cauza diminuării considerabile a cererii.

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate al produsului imobiliar. Oferta competitivă cuprinde și studierea și analiza următorilor factori:

- Cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- Volumul construcțiilor noi, concurențe sau complementare;
- Disponibilitatea și prețul terenului liber;
- Costurile de construcție;
- Cauzele și numărul proprietăților vacante;
- Transformarea pentru utilizări alternative;
- Disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Spre deosebire de cerere, oferta imobiliară concurențială este mult mai bine mediatizată. Cele mai bine cotate zone sunt zonele aflate la ieșirile din oraș și cele comerciale, unde spațiile dispun de acces rutier/feroviar facil, finisaje de calitate superioară, spații de depozitare, platforme betonate la acces și eventual rampe de încărcare/descărcare.

Ofertele de spații de prestări servicii în domeniul prestări servicii-administrative sunt în stagnare la nivelul municipiului Campia-Turzii.

Ștefan Ștefan
Ștefan Ștefan

Echilibrul dintre cerere și oferta

În urma analizei interacțiunii dintre cererea și oferta de proprietăți de tipul cele evaluate, apreciez că nu se îndeplinesc condițiile unei piețe funcționale, pe care să se efectueze tranzacții frecvente și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare. Se poate vorbi mai degrabă de piața istorică după izbucnirea crizei financiare, când numărul de tranzacții a scăzut vertiginos.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

În concluzie, în acest moment, piața imobiliară a proprietăților cu destinație activități de prestări servicii este o piață a cumparatorului, care poate alege între oferte. Ținând cont de faptul că deși este o piață a bunurilor ce necesită o susținere financiară ridicată și durată de folosință și existența fizică îndelungată, criza financiară a avut un efect direct și imediat, exprimându-se printr-o stopare a creșterii galopante a prețurilor.

4.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească (după cum reiese din definiție) patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal,
- ✓ posibilă fizic,
- ✓ fezabilă financiar,
- ✓ maxim productivă.

Astfel, având în vedere concepția funcțională, utilitatea actuală și cele prezentate mai sus apreciem că cea mai bună utilizare a bunului evaluat ar putea fi conform studiului de fezabilitate pus la dispoziție de solicitantul raportului - sediu administrativ și de mentenanță al administratorului parcului industrial și pavilion expozițional al parcului industrial.

4.2. Abordare prin piață

Abordarea prin piață se bazează pe analiza prețurilor de vânzare, care trebuie să fie recente și certe, ale unor proprietăți imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietății evaluate. Aplicarea și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu un grad de credibilitate ridicat. Metoda prin comparația directă da indicații relevante referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților ce nu sunt cumparate pentru caracteristicile lor de a produce venituri, adică situația proprietății evaluate în prezent.

Tehnicile cantitative utilizate în cadrul acestei abordări sunt: analiza perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluțiilor, analiza costurilor și a datelor secundare iar tehnicile calitative utilizate sunt: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.



În cadrul aplicării acestei metode am făcut apel la tehnici calitative respectiv analiza comparativă relativă. Această tehnică este larg abordată în cadrul evaluării unor bunuri tranzactionate pe piețe cu un grad de transparență redus, precum și pentru faptul că reflectă în mai mare măsură caracterul imperfect al piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică e necesar să fie analizate tranzacțiile comparabile în scopul de a determina dacă au caracteristici inferioare, superioare sau identice cu ale proprietății subiect. Elementele de comparație utilizate în procedura de estimare a valorii sunt:

- Drepturile de proprietate transmise;
- Condițiile de finanțare;
- Condițiile de vânzare;
- Cheltuieli imediate după cumpărare;
- Condiții de piață;
- Localizarea;
- Caracteristicile fizice;
- Utilizarea;
- Componente non-imobiliare ale vânzării.

În estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, abordarea prin piață nu a fost aplicată, întrucât nu au fost identificate tranzacții sau oferte comparabile.

4.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin această metodă impune evaluarea separat a terenului aferent amplasamentului și evaluarea clădirilor edificate pe amplasament

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea acumulată, valori corespunzătoare la data evaluării.

4.3.1. Evaluarea terenului: nu constituie obiectul evaluării

4.3.2. Evaluarea clădirii s-a realizat pe baza costurilor de înlocuire extrase din „Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” Corneliu Schiopu - Editura IROVAL București 2010, pag. 14.

Pentru determinarea valorii unitare a construcției se parcurg următoarele etape:

- * inspectarea clădirii pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acesteia
- * cercetarea la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente
- * efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în „Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale”
- * elaborarea fazei de evaluare, determinarea costului unitar de înlocuire - valori care nu conțin TVA
- * calculul costului de înlocuire brut total prin înmulțirea valorilor unitare cu suprafața utilă totală a clădirii
- * estimarea deprecierei fizice pe baza Normativului P 135 -1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 - construcții) și pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvări sau cauze externe
- * estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei.

Relația de calcul este :

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere fizică - Depreciere funcțională - Depreciere economică
în care:

Costul de înlocuire brut (valoare de reconstrucție) - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Pentru determinarea valorilor unitare se parcurg următoarele etape:

- ✓ documentarea privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea schițelor funcționale, parțiale, puse la dispoziție de proprietar, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico-construcțive ale clădirilor;
- ✓ cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotarilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;
- ✓ se efectuează încadrarea clădirii într-unul din catalogele de reevaluare;
- ✓ se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- ✓ se calculează valoarea unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog-
- ✓ se actualizează valoarea de înlocuire conform precizărilor prezentate mai sus.
- ✓ se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită tuturor depreciierilor (fizice, neadekvare funcțională și din cauze externe) care afectează clădirea.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ✓ uzura fizică - este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.

Această poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- ✓ neadekvare funcțională - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- ✓ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

Estimarea valorii proprietății prin metoda costurilor (descrisă mai sus), este prezentat în anexa 1.

Vpiata prin cost: 201.800 LEI, echivalent 45.800 EUR

4.4. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin metoda capitalizării veniturilor. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății.

În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mării fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate. În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chirias. Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate în Analiza Pieței Imobiliare. S-a luat în considerare suprafața utilă a spațiilor subiect.

Având în vedere că piața face o diferență între potențialul pe componentele imobiliare (principale, auxiliare și anexe) s-a lucrat cu chirile medii unitare lunare (EURO/mp fără TVA) diferite în funcție de utilitatea și starea spațiului.

În calculul veniturilor totale din închiriere a fost luat în considerare un grad de ocupare de 90 %.

✓ Venitul anual rezultat este prezentat în anexe.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (marimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, alitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit brut / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Costurile de reabilitare au fost estimate la 104 EUR/m² (incluzând costurile de schimbare a tamplăriei, învelitori, finisajelor interioare și a instalațiilor funcționale), Comeliu Schiopu – Editura IROVAL București 2010, pag. 74.

Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.50 - 4.25 pentru suprafețe < 3.000 mp 3.25 - 4.00 pentru suprafețe cuprinse între 3.000 și 10.000 mp 2.75 - 3.60 pentru suprafețe > 10.000 mp	2 - 4 în funcție de suprafață	1.75 - 3,25 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	10 - 15%		10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	9.5% - 10.25%	9.25% - 10.5%	9.25% - 10.75%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în piața europeană sunt exprimate în termenii Valorilor de Acțiune efective			

Estimarea valorii juste pe bază de venit (descrisă mai sus), este prezentată în anexa 2

16


Vpiata prin venit: 206.364 LEI, echivalent 46.800 EUR

4.5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare editia 2014 si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarele precizari:

- Piata este un set de aranjamente in care vinzatorii si cumparatorii intra in contact printr-un mecanism denumit negocierea pretului;
- Valoarea de piata este un concept fundamental in practica evaluarii. Valoarea de piata nu depinde de tranzactiile reale care au loc la data evaluarii, ci mai degraba este o estimare a pretului ce poate fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii in conditiile definitiei valorii de piata. In concordanta cu aceasta, pretul de vanzare va fi diferit fata de valoarea de piata in masura in care conditiile efective de tranzactionare difera de conditiile enuntate in definitia valorii de piata.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat intr-o piata deschisa si competitiva, in lipsa existentei unei asemenea pietei, valoarea obtinuta prin tranzactii va fi diferita de valoarea de piata, in masura in care conditiile concrete de tranzactionare difera de cele descrise in definitia valorii de piata.

Dupa aplicarea metodelor de evaluare recomandate si a standardelor si normativelor de evaluare, la data de 30.03.2015, s-au estimat urmatoarea valoare de piata pentru proprietatea imobiliara:

Valoare de piata: 206.364 LEI, echivalent 46.800 EUR

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

- valoarea este una globală și nu include TVA
- cursul de schimb considerat : 4,4061 RON/EUR
- valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ (pe piețele imobiliare, odată cu trecerea timpului, valorile pot evalua ascendent sau descendent, iar variația acestora în raport cu evoluția EUR nu este liniară).

5. Anexe

5.2. Anexa 1 – Grila de estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare prin cost

5.3. Anexa 2 – Grila de estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare prin venit

5.4. Copie Extras CF, documentatie cadastrala

5.5. Fotografii ale proprietatii

INTREBARE
RASPUNS
17

SPATIU INDUSTRIAL

Proprietar: Municipiul Campia-Turzii

Spatiu industrial (fosta centrala termica) situata in Campia-Turzii, str. Laminoristilor nr.169, jud. Cluj

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării: 30.03.2015

Suprafața construită

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = 897.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate (mp)	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						0.000	0.000	
Structura								
1	6STR2D6H6		897.0	146.5	131,410.5	1.000	0.983	129,124.0
Total								129,124.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								129,124.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								144.0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)								104,132.2
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)								116.1

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 897.0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată: 1) (euro)
1	Structura	129,124.0	45%	71,018.2
	Total cost cu TVA (Euro)	129,124.0		71,018.2
	Total cost cu TVA (Euro/mp/Sd)	144.0		79.2
	Total cost fără TVA (Euro)	104,132.2		57,272.7
	Total cost fără TVA (Euro/mp Sd)	116.1		63.8
	Total cost fără TVA (LEI)			252,349.3
	Depreciere externă(EUR)	57,272.7	20%	45,818.18
	Total cost fără TVA (Euro/mp Sd)			51.1
	Total cost			45,800

Costs (EUR)				
Total cost for the (LEI)				201,800

1 EUR=

4.4051

Costs (LEI):

201,800

Handwritten signature
2018.11.10

METODA RANDAMENTULUI

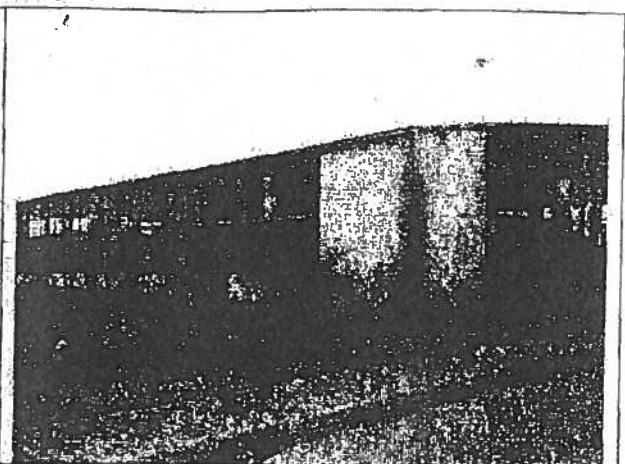
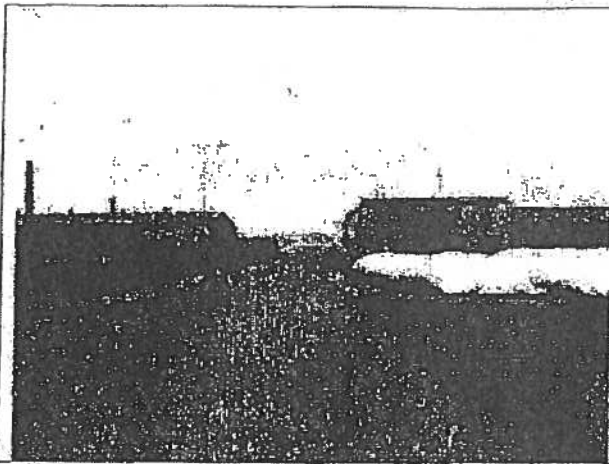
Spatiu industrial aparținând Municipiului Campia-Turzii, str. Laminoristilor nr.169

Nr.crt.	Pozitie plan	Denumire	Au mp	Chirie pontențială EUR/mpAu/lu na	Suprafata inchiriată mp	Grad de ocup. %	Venit brut EUR/an	Rata de capit.bruta c%	Cheltuleli exploatare ale proprietarului	Costuri de conversie-reabilitare EUR/mp	Val esti p capit. Ri	Anexe
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1		Spatiu industrial	748	2.5	748	90%	20182.5	13%	15,137	411,036.26	617.	
		Valoarea capitalizată a proprietatii în exploatare										
		Teren în afara exploatării										
		Clădiri în afara exploatării (mp)										
		Valoare active în afara exploatării (care nu contribuie la generarea de venituri din inchiriere)										
		TOTAL VALOARE PRIN CAPITALIZARE										
		fara TVA										

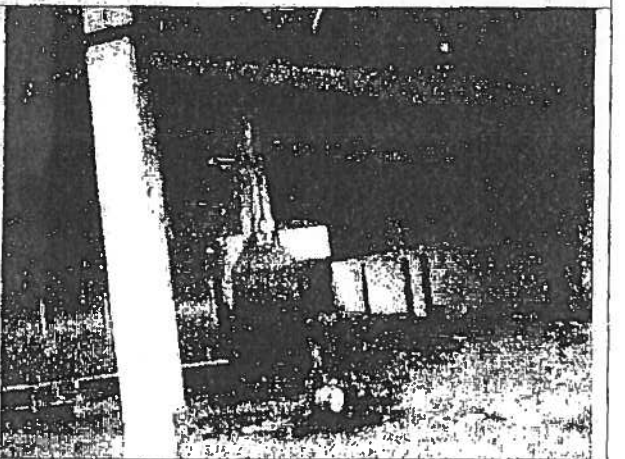
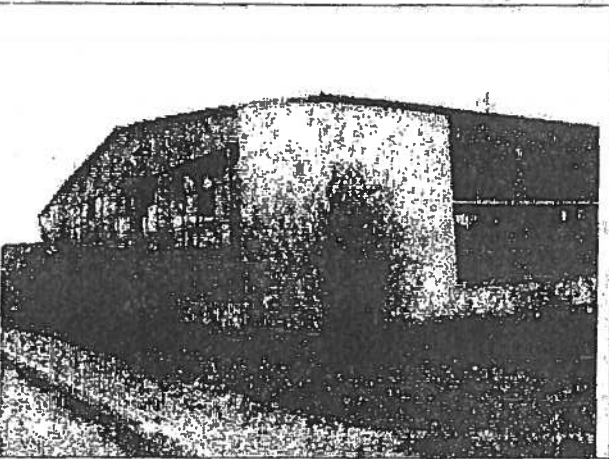
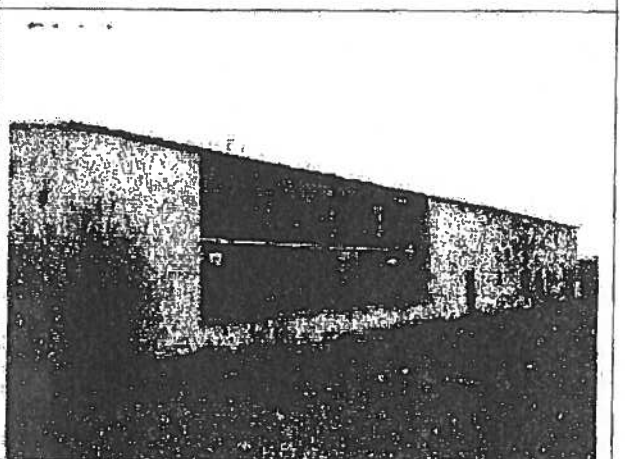
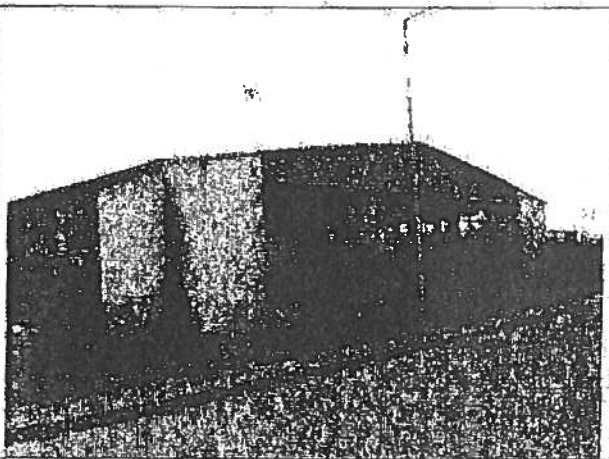
1EUR= 4.4061 lei

echivalent EUR *

FOTOGRAFII



proprietate evaluata



Handwritten signature

**REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE
AL PARCULUI INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII**

PREAMBUL

Parcul Industrial Câmpia Turzii are o suprafață totală de 5,49 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Câmpia Turzii, pe strada Laminoriștilor.

Parcul Industrial Câmpia Turzii funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L., societate deținută majoritar de către municipiul Câmpia Turzii.

Parcul Industrial Câmpia Turzii se află în proprietatea privată a municipiului Câmpia Turzii.

S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr.768 din 17.04.2015 și prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial Câmpia Turzii are la bază contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care societatea-administrator le încheie cu persoanele juridice care desfășoară activități economice care se încadrează în profilul parcurilor industriale.

Prezentul Regulament de funcționare reglementează, în principal, procedura de selecționare a rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii și destinația unităților existente în Parcul Industrial Câmpia Turzii.

I. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Câmpia Turzii

S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L urmărește ca în Parcul Industrial Câmpia Turzii să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) activități economice cu caracter industrial;
- b) servicii productive;
- c) servicii de depozitare;
- d) servicii de transport produse;

e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În Parcul Industrial Câmpia Turzii, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, rezidenți ai Parcului Industrial sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul Parcului Industrial Câmpia Turzii, în calitate de co-contractanți ai societății-administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Câmpia Turzii este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.

II. Obligațiile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, societății-administrator S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. îi revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea societății-administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selecțate potrivit prezentului Regulament;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parc Industrial Câmpia Turzii;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Câmpia Turzii;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial Câmpia Turzii, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- l) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- m) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

III. Drepturile societății-administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, societății-administrator S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate societății-administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Câmpia Turzii;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către societatea-administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

IV. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu societatea-administrator Parc Industrial Câmpia Turzii, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 2 (două) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica societatea-administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată societății-administrator demararea lucrărilor de construcție;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) să realizeze lucrările proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al societății-administrator;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-administrator a Parcului Industrial Câmpia Turzii;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu societatea-administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Municipal Câmpia Turzii, elaborate de Societatea-administrator a Parcului;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.

V. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-administrator, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către societatea-administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către societatea-administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

VI. Infrastructura Parcului Industrial Câmpia Turzii

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități și realizare accese, Parcul Industrial Câmpia Turzii va dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică,
- b) rețea de gaze naturale,
- c) rețea de apă,
- d) rețea de canalizare menajeră,
- e) rețea de canalizare pluvială,
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral,
- g) rețea de curenți slabi/telecomunicații (telefonie, internet, televiziune, etc.)
- h) căi de acces și de transport, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

Rețelele de utilități și realizarea infrastructurii necesare desfășurării activităților din Parcul Industrial se vor executa de către administratorul parcului, până la limita terenului utilizat de către rezidenți.

VII. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Câmpia Turzii

Administrarea Parcului Industrial Câmpia Turzii se realizează, în principal, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. le încheie cu rezidenții parcului, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament.

Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe se elaborează de administratorul parcului cu respectarea prevederilor cuprinse în prezentul Regulament.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să cesioneze dreptul de folosință asupra terenului dat în folosință, să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-administrator.

În cazul obținerii aprobării Societății-administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

Exercitarea de către rezidenții Parcului Industrial Câmpia Turzii a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul Parcului Industrial, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013

privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.

VIII. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către Societatea-administrator a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Câmpia Turzii și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit redevență) și taxa de administrare percepută de către societatea-administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către societatea-administrator.

Redevența percepută de către societatea-administrator va fi stabilită în termen de 30 de zile de la data aprobării prezentului Regulament.

Minim 30 % din valoarea redevenței va fi achitată în termen de maxim 6 luni de la semnarea contractului de administrare și servicii conexe, diferența de 70 % va fi achitată în rate într-o perioadă de 5 ani de la semnarea contractului de administrare și servicii conexe.

Taxa de administrare percepută de către societatea-administrator va fi stabilită în termen de 30 de zile de la data aprobării prezentului Regulament.

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial Câmpia Turzii.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-administrator asigură serviciile de supraveghere acces în Parcul Industrial, salubritate în spațiile comune, colectare deșeuri în spațiile comune, dezapezire în spațiile comune, contabilitate și administrare, reclamă și publicitate prin mijloace proprii, reparație a rețelelor de utilități până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

Valoarea redevenței și taxei de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din zona monedei Euro.

IX. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Câmpia Turzii

În cazul atribuirii unităților disponibile prin licitație deschisă, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani.

Redevența minimă plătită de către rezidenți va fi stabilită în termen de 30 de zile de la aprobării prezentului Regulament.

Minim 30 % din valoarea redevenței va fi achitată în termen de maxim 6 luni de la semnarea contractului de administrare și servicii conexe, diferența de 70 % va fi achitată în rate într-o perioadă de 5 ani de la semnarea contractului de administrare și servicii conexe.

X. Accesul în Parcul Industrial Câmpia Turzii

LICITAȚIA DESCHISĂ

Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în Parcul Industrial Câmpia Turzii pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la licitația deschisă organizată de către Societatea-administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale Caietului de sarcini care se va elabora în vederea organizării și desfășurării licitației.

Prin "unitate" se înțelege partea integrantă a Parcului Industrial Câmpia Turzii, aflată în proprietatea municipiului Câmpia Turzii, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor

industriale, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții parcului cu Societatea-administrator.

În cazul procedurii de licitație deschisă, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial Câmpia Turzii este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat în prealabil de către Consiliul de Administrație al S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.

Viitorul rezident al Parcului Industrial Câmpia Turzii trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Câmpia Turzii.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

a) este agent economic înregistrat în străinătate;

b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Câmpia Turzii.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la licitație trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

XI. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Câmpia Turzii

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Câmpia Turzii se referă la:

1. Suma investită: minimum 70 Euro/mp (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin investiție se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

2. Gradul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 30% (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

Ofertele care nu îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.

XII. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

Evaluarea ofertelor se va face de o comisie din care vor face parte reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii desemnați prin hotărâre de consiliu, reprezentanți ai municipiului Câmpia Turzii desemnați prin Dispoziția Primarului Municipiului Câmpia Turzii și reprezentanți ai S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.

În cazul atribuirii unităților prin procedura licitației deschise procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor etape:

12.1. Înăuntru perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

12.2. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de evaluare a ofertelor stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntru termenului precizat în anunțul de participare.

Componenta Comisiei de evaluare a ofertelor este stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație al S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L.

12.3. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

12.4. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Eurocenți/mp/an.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/25 ani) – 30 puncte**
- Valoarea investiției la care se angajează – 30 puncte**
- Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- Gradul de maturitate al proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) \times \text{punctajul maxim acordat}$.

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Valoarea investiției la care se angajează**» se acordă astfel:

Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) \times \text{punctajul maxim acordat}$.

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) \times \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nescificat) nu vor primi niciun punct.

XIII. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe încetează în următoarele cazuri:

- a) expirarea termenului;
- b) încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;
- c) falimentul rezidentului parcului.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, se reziliază de drept, fără intervenția instanței, în termen de 30 zile de la comunicarea notificării de reziliere convențională din partea administratorului parcului în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 30 zile de la data scadenței, sumele de bani datorate Societății-administrator în temeiul contractului de administrare și de prestări servicii conexe;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
- e) S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- f) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții parcului în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denuțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIV. Dreptul de preemțiune al rezidenților la cumpărarea unităților aflate în folosință exclusivă în Parcul Industrial Câmpia Turzii

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor din România și agreeat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul.

XV. Dispoziții finale

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Câmpia Turzii este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Câmpia Turzii și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe.

Contractul de administrare și servicii conexe va conține în mod obligatoriu cel puțin următoarele clauze:

- părțile contractului
- temeiul legal al încheierii contractului;
- obiectul contractului;
- durata contractului
- prețul și modalitățile de plată
- drepturile și obligațiile părților


**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Francisc DEAK**



**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
Maria DEAC**

