



HOTĂRÂRE Nr. 20 din 31.01.2019

privind aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A., prin aport în natură

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, întrunit în ședința ordinară din data de 31.01.2019;
Analizând proiectul de hotărâre nr.2548 din 21.01.2019, privind aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A., prin aport în natură, inițiat de Primarul Municipiului, domnul Dorin Nicolae LOJIGAN;

În conformitate cu prevederile:

- art.107 alin.(1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene;
- art.5 alin.(2), art.9, art.17 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art.210 din Legea societăților nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind finanțele publice locale nr.273/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii concurenței nr.21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, aprobată prin Legea nr.111/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.77/2014 privind procedurile naționale în domeniul ajutorului de stat, precum și pentru modificarea și completarea Legii concurenței nr.21/1996, aprobată prin Legea nr.20/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L nr.100 din 24.05.2018 privind desemnarea reprezentantului Municipiului Câmpia Turzii în Adunarea Generală a Acționarilor societății TETAROM S.A.;

Văzând Raportul de specialitate nr.2549 din 22.01.2019, precum și avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către comisia de specialitate nr.1;

Fiind îndeplinite prevederile articolelor 44 și 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.36, alin.(3) lit.c), art.39 alin.(2) și alin.(4), art.45 alin.(6) 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 abrogă Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor TETAROM S.A. nr.8 din 28.11.2018.

Art.2 – (1) Se însușesc rapoartele de evaluare ale imobilelor-teren:

a) în suprafață de 68.439 mp, situat în Municipiul Cluj-Napoca, înscris în Cartea funciară nr.327643 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 327643, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, având valoarea de 16.590.900 lei.

b) în suprafață de 9.618 mp, situat în Municipiul Cluj-Napoca, înscris în Cartea funciară nr.327676 Cluj-Napoca cu nr. cadastral 327676, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, având valoarea de 2.466.098 lei.

c) în suprafață de 10.000 mp, situat în Comuna Jucu, Județul Cluj, înscris în Cartea funciară nr.52062 Jucu cu nr. cadastral 52062, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, având valoarea de 699.385 lei.

d) în suprafață de 40.000 mp, situat în Comuna Jucu, Județul Cluj, înscris în Cartea funciară nr.52058 Jucu cu nr. cadastral 52058, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, având valoarea de 2.797.540 lei.

(2) Rapoartele de evaluare, întocmite de societatea DAS EVALUĂRI GROUP SRL, evaluator ANEVAR, se constituie în Anexa nr.1, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – Se aprobă renunțarea la dreptul de preferință al acționarului Municipiul Câmpia Turzii cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotei de participare la capitalul social al societății TETAROM S.A.

Art.4 – Se aprobă majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A. cu aportul în natură adus de Județul Cluj în valoare totală de 22.553.923 lei, constând în imobilele-teren:

a) în suprafață de 68.439 mp, situat în Municipiul Cluj-Napoca, înscris în Cartea funciară nr.327643, cu nr. cadastral 327643, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

b) în suprafață de 9.618 mp, situat în Municipiul Cluj-Napoca, înscris în Cartea funciară nr.327676, cu nr. cadastral 327676, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

c) în suprafață de 10.000 mp, situat în Comuna Jucu, Județul Cluj, înscris în Cartea funciară nr.52062, cu nr. cadastral 52062, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

d) în suprafață de 40.000 mp, situat în Comuna Jucu, Județul Cluj, înscris în Cartea funciară nr.52058, cu nr. cadastral 52058, aflat în proprietatea Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj,

în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

Art.5 – Se aprobă majorarea numărului de acțiuni de la 1.550.551 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, la 3.805.943 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, prin emiterea unui număr de 2.255.392 acțiuni noi, nominative și emise în formă dematerializată, care se atribuie în totalitate acționarului Județul Cluj, care subscrie și varsă în totalitate aportul în natură, constând în terenurile identificate la art.1.

Art.6 – Se aprobă noua structură a acționariatului societății TETAROM S.A., ca urmare a emisiunii de noi acțiuni, după cum urmează:

- Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj, **36.600.993 lei**, din care: 929.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei, un teren în valoare de 2.466.098 lei, două terenuri în valoare totală de 3.496.925 lei, reprezentând **3.660.099 acțiuni**, respectiv **96,1680 %** din capitalul social;

- Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care: 5900 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv **3,6020 %** din capitalul social;

- Municipiul Dej, prin Consiliul local al Municipiului Dej, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv **0,0037 %** din capitalul social;

- Municipiul Gherla, prin Consiliul local al Municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7891 acțiuni, respectiv **0,2073 %** din capitalul social;

- Orașul Huedin, prin Consiliul local al Orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv **0,0037 %** din capitalul social;

- Municipiul Turda, prin Consiliul local al Municipiului Turda: 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv **0,0005 %** din capitalul social;

- Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul local al Municipiului Câmpia Turzii: 5620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv **0,0148 %** din capitalul social.

Art.7 – Se aprobă modificarea și completarea Actului constitutiv și a Statutului societății TETAROM S.A., ca urmare a majorării capitalului social cu aportul în natură adus de acționarul Județul Cluj, astfel cum a fost detaliată în cuprinsul articolelor 1 - 5.

Art.8 – Se mandatează domnul Viorel Găvrea – director general al TETAROM S.A. pentru întocmirea Actului constitutiv și a Statutului actualizat al societății, în formă autentică, în condițiile prevederilor prezentei hotărâri și pentru luarea măsurilor necesare ducerii la îndeplinire a a hotărârii Adunării Generale a Acționarilor, incluzând, dar fără a se limita, înregistrarea Actului constitutiv și a Statutului astfel întocmit, la Oficiul Registrului Comerțului, semnătura domnului Viorel Găvrea fiind în acest sens pe deplin opozabilă societății TETAROM S.A și acționarilor acesteia.

Art.9 – Se acordă mandat special reprezentantului Municipiului Câmpia Turzii în Adunarea Generală a Acționarilor societății TETAROM S.A., să voteze pentru, toate punctele înscrise pe ordinea de zi la Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor societății TETAROM S.A., din data de 28.11.2018, ora 11.

Art.10 – Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ioan VARODI



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

Nicolae ȘTEFAN

VOTURI: pentru: 18

împotriva: --

abțineri: --

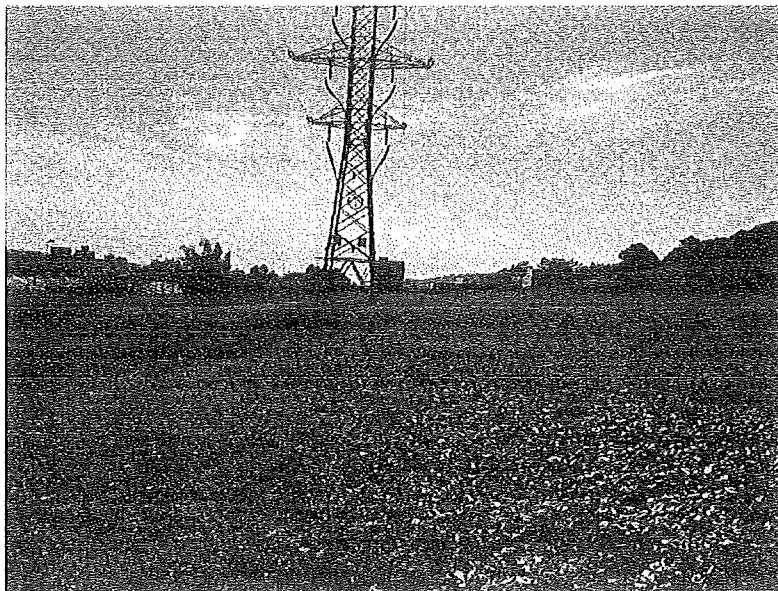
Numărul consilierilor în funcție: 19

Numărul consilierilor prezenți: 19 (1 consilier local nu participă la dezbateri și vot)



DAS EVALUARI GROUP SRL
INTRARE Nr. 51
IESIRE Nr.
Ziua ./. Luna ./. Anul 2018

Raport de evaluare NR. 5/14.08.2018
Terenuri intravilane
PARC INDUSTRIAL TETAROM I



Proprietar: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Client: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Utilizator: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

IULIE 2018

SINTEZA RAPORTULUI

Luni, 13 August 2018

In atentie : JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Ref: Evaluare terenuri intravilane

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea terenurilor aflate in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca: - CF 327642 si CF 327643 (fost CF 325764)
- CF 327676 si CF 327675 (fost CF 304469),
avem placerea de a va prezenta concluziile raportului de evaluare:

Obiectul evaluarii:

Prezentul raport de evaluare se refera terenurile situate in intravilanul localitatii Cluj- Napoca identificate cu
- CF 327642 in suprafata totala de 7.001 mp si CF 327643 in suprafata totala de 68.439 mp, provenite din dezmembrarea CF 325674;
- CF 327676 in suprafata totala de 9.618 mp si CF 327675 in suprafata totala de 1.275 mp, provenite din dezmembrarea CF 304469.

Proprietatile sunt amplasate in partea de vest a municipiului Cluj - Napoca, in zona Parcului Industrial Vest.

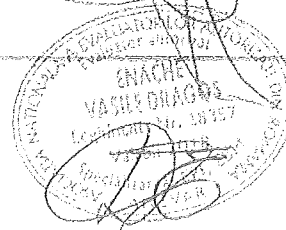
Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este informarea clientului asupra valorii de piata estimate, in vederea realizarii unui studiu privind respectarea principiului investitorului privat prudent in economia de piata, adoptat de Comisia Europeana, necesar procesului decizional privind majorarea participării Județului Cluj, in calitate de acționar, la capitalul social al societății TETAROM SA cu aceste imobile.

Clientul si utilizatorul lucrării: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Data evaluarii : 05.07.2018

1 |



Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

Opinia finala a evaluatorului:

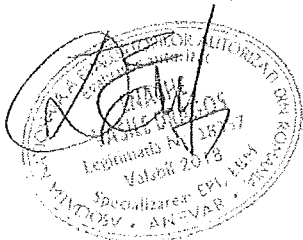
Valoarea totala a proprietatii este estimata la :

4.542.998 eur

Echivalent

21.179.002 lei

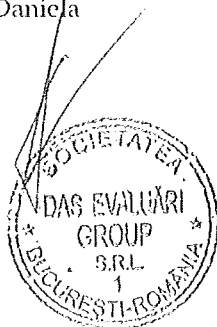
Enache Vasile Dragos
Evaluator Autorizat
Membru ANEVAR – Specializare EPI



Treeroiu Rares Constantin
Evaluator Autorizat
Membru ANEVAR – Specializare EPI

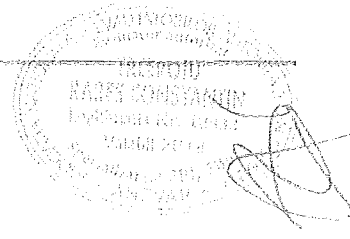
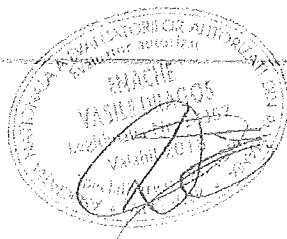
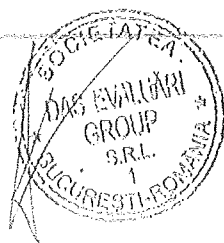


DAS EVALUARI GROUP SRL
Stoica Daniela



Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI.....	1
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
1.3. Scopul evaluarii.....	4
1.4. Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii.....	4
1.5. Tipul valorii si moneda.....	5
1.6. Data evaluarii.....	5
1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.....	5
1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea.....	6
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.....	8
2. PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea situatie juridice.....	9
2.2. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	14
2.3. Date de amplasament.....	14
2.4. Date privind impozitele si taxele.....	15
2.5. Istoric vanzari anterioare.....	16
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	16
3.1. Definirea pietei specific.....	16
3.2. Analiza cererii.....	16
3.3. Analiza ofertei.....	17
3.4. Echilibru. Previziuni.....	17
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	17
4.1. Prezentare generala.....	17
5. EVALUAREA PROPRIETATII.....	18
5.1. Abordarea prin piata.....	18
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	30
7. PRECIZARI FINALE.....	31
7.1. Serviciile furnizate.....	31
7.2. Argumentarea valorii.....	31
7.3. Certificare.....	31
7.4. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati.....	32
7.5. Conditii limitative.....	32
7.6. Lista anexelor.....	34



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre:

- Enache Vasile Dragos – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR – EPI, legitimitate nr. 18357
- Treeroiu Rares Constantin- EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR – EPI, legitimitate nr. 18433, colaborator DAS EVALUARI GROUP SRL

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul si utilizatorul desemnat al lucrarii: JUDETUL CLUJ in administrarea
CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

1.3. Scopul evaluarii

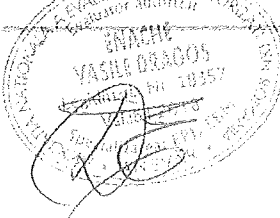
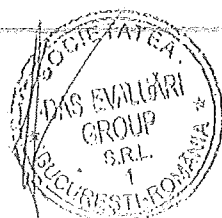
Scopul acestei evaluari este informarea clientului asupra valorii de piata estimate, in vederea realizarii unui studiu privind respectarea principiului investitorului privat prudent in economia de piata, adoptat de Comisia Europeana, necesar procesului decizional privind majorarea participării Județului Cluj, in calitate de acționar, la capitalul social al societății TETAROM SA(pentru parcul industrial Tetarom I) cu aceste imobile.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezent.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara este reprezentata de un grup de 4 terenuri provenite din dezmembrarea a altor 2 terenuri, situate in zona de vest a Municipiului Cluj -Napoca, in apropierea Parcului Industrial Tetarom I. Identificarea terenurilor, conform extraselor de carte funciara este prezentata in tabelul de mai jos:

Nr. Cadastral	Nr. Carte Funciara	Suprafata	UM	Observatii
327642	327642	7,001	mp	provenit din dezmembrarea CF 327674
327643	327643	68,439	mp	provenit din dezmembrarea CF 327674
327675	327675	1,275	mp	provenit din dezmembrarea CF 304469
327676	327676	9,618	mp	provenit din dezmembrarea CF 304469



1.5. Tipul valorii si moneda

Tipul de valoare estimata, conform scopului prezentei evaluari este valoarea de piata. Conform SEV 100 Cadrul general "29. Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Valoarea este exprimata in euro si lei la data de referinta a evaluarii, avand in vedere cursul valutar la data de 05.07.2018 - 4.6619 RON/ EUR.

1.6. Data evaluarii

Data de referinta a evaluarii este 05.07.2018 si reprezinta data la care sunt considerate valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate. Inspectia a fost realizata de catre evaluator in data de 05.07.2018 impreuna cu un reprezentant TETAROM. Evaluarea a fost realizata in luna iulie 2018, iar data emiterii raportului de evaluare este 13.08.2018.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

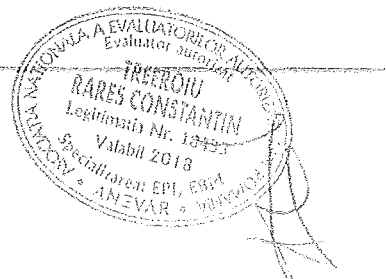
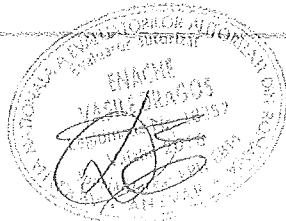
La data evaluarii, evaluatorul a inspectat terenurile subiect, identificarea acestora facandu-se in urma informatiilor primite de la client. Terenurile nu prezinta constructii pe suprafata acestora, insa sunt traversate de o linie de inalta tensiune (110 KW). La baza procesului de estimare a valorii de piata s-au aflat informatiile primite din partea clientului si considerate adevarate fara a se face verificari

Nu au fost efectuate :

- ✓ masuratori ale proprietatii imobiliare analizate;
- ✓ analiza mediului inconjurator din proximitatea proprietatii.

Pentru elaborarea Raportului, clientul pune la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Extrasele de Carte Funciara pentru informare nr.122940, 122937, 122936,122939 din 06.07.2018, care atesta dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- Documentatie tehnica topografica;



1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Informatiile pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii conform extrasului de carte funciara.
- Informatii privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea , primite de la client
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate;
- Informatii privind topografia terenurilor. Aceste informatii au fost prezentate evaluatorului printr-un studio geotehnic realizat in luna noiembrie a anului 2017.

Sursele de informatii au fost:

- Proprietarul pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, istoric, suprafete) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care isi desfășoară activitatea pe piata locala;
- baza de date a evaluatorului;
- informatii furnizate de către agentii imobiliare privind tranzactii similare;
- informatii existente pe site-ul www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.homezz.ro mica publicitate, piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare similare din proximitatea municipiului Cluj -Napoca si din zona in care se situează proprietatea supusa evaluării.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Evaluarea se bazeaza pe urmatoarele ipoteze obisnuite:

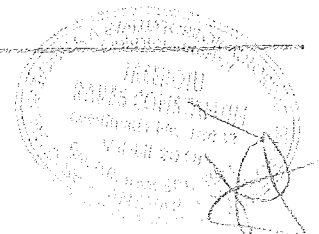
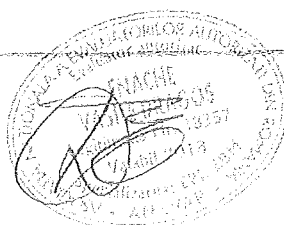
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate.
- Conform declaratiilor Clientului, in afara de documentele puse la dispozitie, acesta nu mai detine alte documente privind acest imobil. Prin urmare, Evaluatorului a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt. Raportul de evaluarea este intocmit pe baza documentelor puse la dispozitie de Client si a estimarilor si ipotezelor facute de Evaluator.
- Toate suprafetele au fost preluate din documentele puse la dispozitia Evaluatorului de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator.

Ipoteze speciale:

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze speciale de lucru :

- terenurile sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere, fara constructii;

6 |

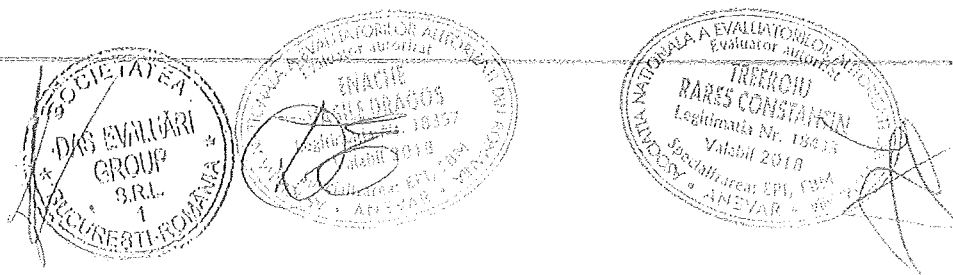


Condițiile limitative ale evaluării sunt următoarele:

- Evaluatorul a examinat planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată în planul de situație se consideră a fi corectă. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților fără acordul prealabil al clientului și al utilizatorului desemnat.



1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, in limitele cunostintelor si informatiilor detinute, declar ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

Raportul de evaluare este conform cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 si are la baza:

- SEV 101 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii,
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare;
- Standarde referitoare la active: SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare,
- Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

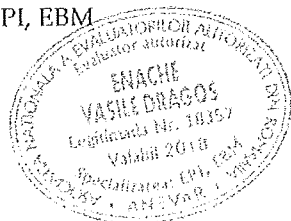
Evaluatorii au respectat Codul Etic al ANEVAR.

Evaluatorii pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala. Evaluatorii nu au nicio legatura sau implicare cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea.

Semnături

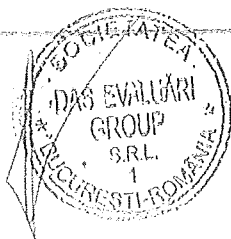
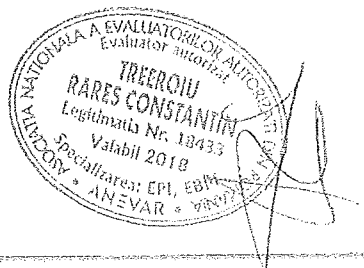
Enache Vasile Dragos

Evaluator Autorizat, specializarea EPI, EBM



Treeroiu Rares Constantin

Evaluator Autorizat, specializarea EPI, EBM



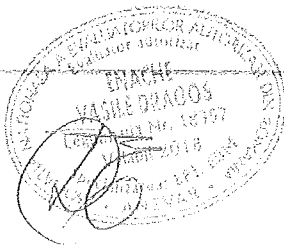
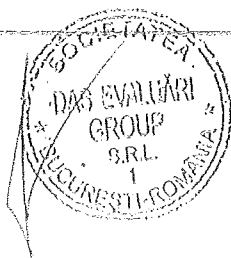
2. PREZENTAREA DATELOR

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile “13. Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietati comparabile.”

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea situatiei juridice

Terenurile subiect, cu suprafata totala de 86.333 mp, proprietatea Judetului Cluj in administrarea Consiliului Judetean Cluj au fost transmise din Domeniul Public al Statului si din Administrarea Ministerului Transporturilor aflat in concesiunea Companiei Nationale de Cai Ferate “C.F.R SA” in domeniul public al Judetului Cluj in administrarea consiliului Judetean Cluj, prin Hotararea Parlamentului Romaniei prin Legea nr.227 din 17 noiembrie 2016, publicata in Monitorul Oficial nr. 934 din 21 noiembrie 2016 in vederea dezvoltarii economice a zonei.

Conform sectiunii III a extraselor de carte funciara (prezentate mai jos), terenurile sunt lipsite de sarcini.



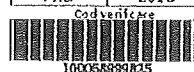


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 327676 Cluj-Napoca

Nr. cerere	1.22939
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, L300- BUCURESTI NORD- BRASOV-TEIUS-CLUJ NAPOCA- EPISCOPIA BIHORULUI Km CF 505+214 - Km CF 505+306

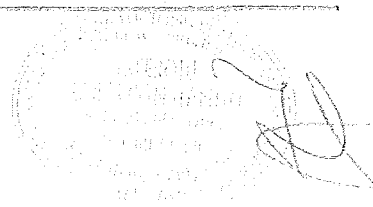
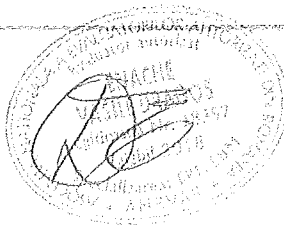
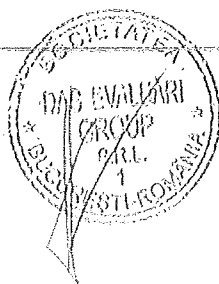
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	327676	9.618	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
208242 / 27/11/2017	
Act Administrativ nr. HCL 217/2017, din 22/09/2017 emis de CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ; Act Administrativ nr. 34081, din 21/11/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDETEAN;	
B1 Se înființează cartea funciară 327676 a imobilului cu numărul cadastral 327676/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 304469 înscris în cartea funciară 304469;	A1
Act Administrativ nr. 49, din 31/03/2017 emis de CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; Act Administrativ nr. 4953, din 23/02/2017 emis de DIRECTIA TRANSPORT FEROVİAR;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ 2) JUDEȚUL CLUJ, CIF:4283110, Domeniu Public, în administrarea OBSERVAȚII: pozitie transcrisă în CF 304469/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea rz. 110953 din 28/06/2017;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327643 Cluj-Napoca

Nr. cerere	122937
Ziua	06
Luna	07
Anul	2010



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, L300- BUCURESTI NORD- BRASOV-TEIUS-CLUJ NAPOCA- EPISCOPIA BIHORULUI Km CF 505+306 - Km CF 505+061

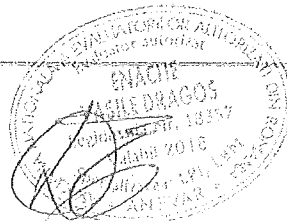
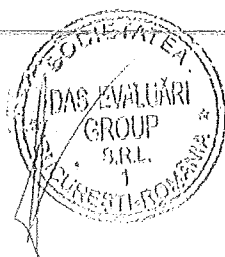
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	327643	68.439	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
208344 / 28/11/2017 Act Administrativ nr. 217, din 22/09/2017 emis de JUDETUL CLUJ ; Act Administrativ nr. 34072, din 21/11/2017 emis de JUDETUL CLUJ-CONSILIUL JUDETEAN;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 327643 a imobilului cu numarul cadastral 327643/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 325764 Inscris in cartea funciara 325764;	A1
Act Administrativ nr. HOTARARE NR 104, din 26/05/2017 emis de JUDETUL CLUJ-CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 82164, din 15/05/2017 emis de OCPI CLUJ; Act Normativ nr. 227, din 17/11/2016 emis de Parlamentul Romaniei;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CLUJ, CIF:4203110, cu drept de administrare in favoarea Consiliului Județean Cluj OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 325764/Cluj-Napoca, Iractisa prin Irchelarea nr. 102648 din 15/06/2017;	A1

C. Partea III. SARCINI ,

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



Handwritten signature and illegible text.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 327675 Cluj-Napoca

Nr. cerere	122936
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, L300- BUCUREȘTI NORD- BRASOV-TEIUS-CLUJ NAPOCA- EPISCOPIA
BIHORULUI Km CF 505+214 - Km CF 505+306

Nr. Cr.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	327675	1.275	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
208242 / 27/11/2017 Act Administrativ nr. HCL 217/2017, din 22/09/2017 emis de CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ; Act Administrativ nr. 34081, din 21/11/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN;	
B1 Se înființează cartea funciară 327675 a Imobilului cu numărul cadastral 327675/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea Imobilului cu numărul cadastral 304469 înscris în cartea funciară 304469;	A1
Act Administrativ nr. 49, din 31/03/2017 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ; Act Administrativ nr. 4953, din 23/02/2017 emis de DIRECTIA TRANSPORT FEROVİAR;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ 2) JUDEȚUL CLUJ, CIF:4280110, Domeniu Public, în administrarea OBSERVAȚII: pozile transcrise din CF 304469/Cluj-Napoca, înscrise prin încheierea nr. 110953 din 28/06/2017;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pagina 1 din 3

Entresa pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

12





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 327642 Cluj-Napoca

Nr. cerere	122940
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, L300- BUCUREȘTI NORD- BRASOV-TEIUS-CLUJ NAPOCA- EPISCOPIA BIHORULUI Km CF 505+306 - Km CF 505+861

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	327642	7.001	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
208344 / 28/11/2017	
Act Administrativ nr. 217, din 22/09/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ ; Act Administrativ nr. 34072, din 21/11/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN;	
B1	Se înființează cartea funciară 327642 a imobilului cu numărul cadastral 327642/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 325764 înscris în cartea funciară 325764;
Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR 104, din 26/05/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN; Act Administrativ nr. 82164, din 15/05/2017 emis de OCPI CLUJ; Act Normativ nr. 227, din 17/11/2016 emis de Parlamentul României;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) JUDEȚUL CLUJ, CIF:4288110, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Județean Cluj	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă în CF 325764/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 102648 din 15/06/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

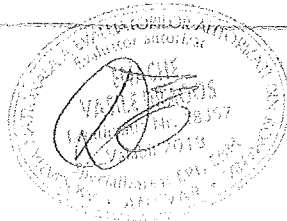
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Page 1 din 3

Extras pentru informare conform adresa epay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

13



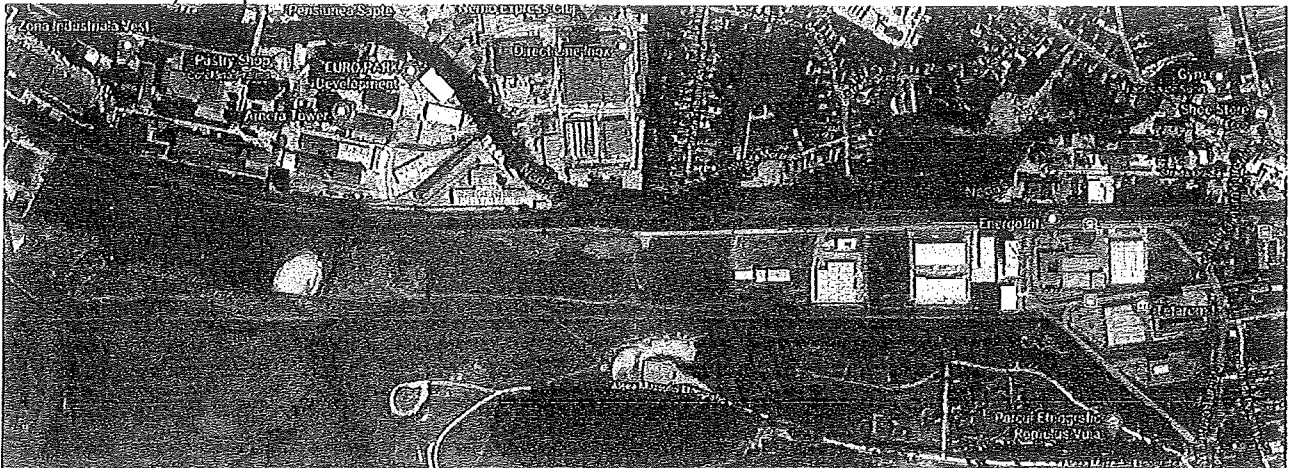
2.2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Proprietatea subiect se afla in intravilanul Municipiului Cluj -Napoca, mai precis in Zona industriala Vest.

Ca si vecinatati amintim Parcul Industrial Tetarom I.
Terenurile se afla in apropierea caii ferate.

2.3. Date de amplasament

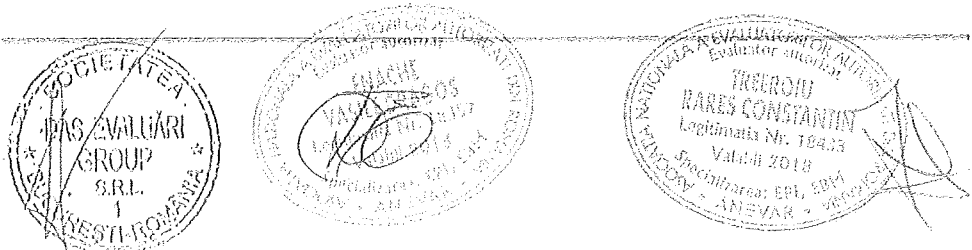
Proprietatea subiect este reprezentata de 4 terenuri lipite situate in intravilanul Municipiului Cluj - Napoca.



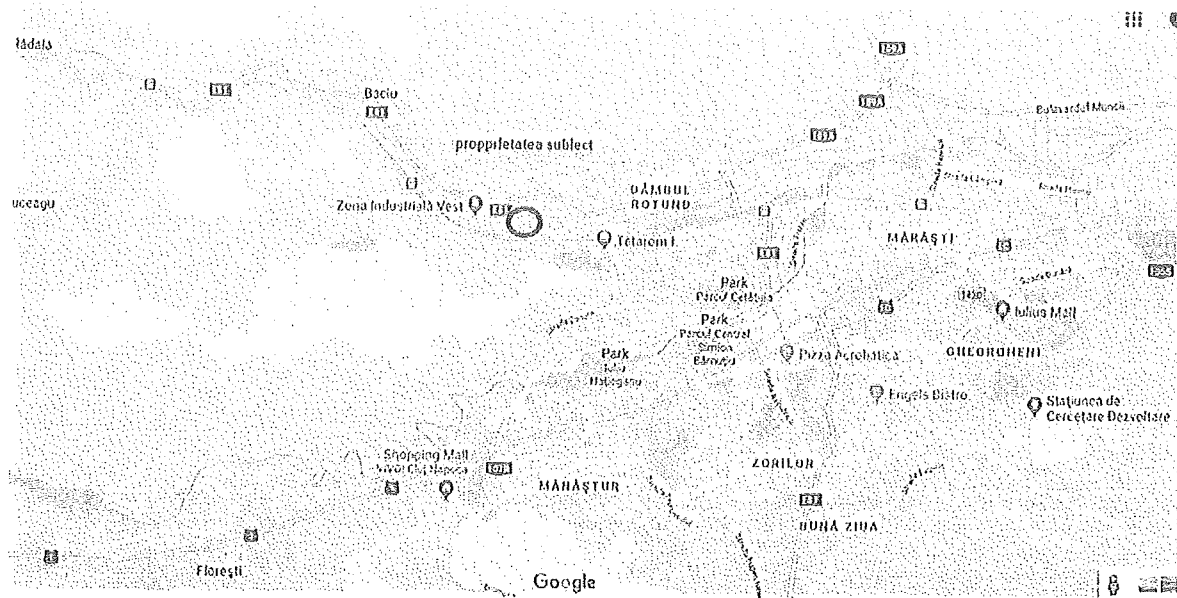
- Caracteristicile cele mai importante ale amplasamentului sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Caracteristici	
1	Suprafata	86.333
2	Tip teren	Intravilan
3	Forma teren	Dreptunghiulara
4	Topografie	Plana cu portiuni de teren in panta

- Amplasamentul dispune de toate utilitaile:
 - Apa
 - Canalizare
 - Gaze naturale
 - Electricitate
 - Telefonie
- Autostrada A3 se afla la o distanta de aproximativ 20 km.
- Acestea sunt traversate de o linie de inalta tensiune de 100 kw.
- Drumul de acces pana la proprietatea subiect este un drum betonat. Nu se cunoaste regimul juridic al drumului.
- Proprietatea nu are deschidere la un drum amenajat.

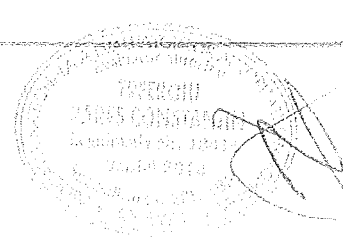
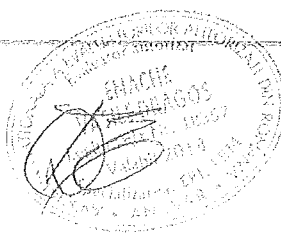


Localizare pe harta



2.4. Date privind impozitele si taxele

Municipiul Cluj-Napoca este localitate de rangul 0.



2.5. Istoric vanzari anterioare

Nu se cunosc date.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți.

3.1. Definierea pietei specific

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile “14. Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oras, regiune și atunci când este necesar la nivel național și internațional, în funcție de proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, ca și pentru explicarea rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii.”

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de 4 terenuri intravilane, situate în apropierea zonei industriale de vest a municipiului Cluj-Napoca.

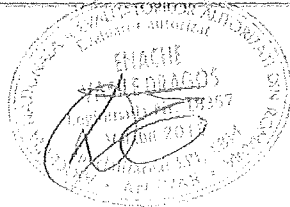
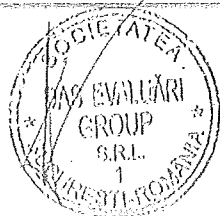
Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane din zona industrială de vest a municipiului Cluj-Napoca.

3.2. Analiza cererii

În Cluj-Napoca și împrejurimi, terenurile, la fel ca imobilele, au înregistrat o creștere a preturilor. Motivul: cererea ridicată. Sunt căutate terenuri pentru locuințe individuale pentru utilizatorii finali, terenuri pentru imobile rezidențiale pentru mici întreprinzători, terenuri de bloc și totodată terenuri pentru ansambluri rezidențiale și industriale.

Din perspectiva cererii de terenuri, un lucru este clar în Cluj-Napoca și împrejurimi: odată cu creșterea economică și a numărului de locuitori, a crescut și cererea pentru toate tipurile de teren, inclusiv pentru terenuri industriale. În plus, oferta devine tot mai diversificată, în condițiile în care sunt multe loturi disponibile și terenurile agricole devin industriale sau rezidențiale.

Cluj-Napoca și împrejurimile ei sunt analizate de societăți cu capital străin mare, de fonduri de investiții, de investitori de mare anvergură, străini și autohtoni. Aceste categorii de clienți tatonază piața din Cluj, iar concretizarea unor tranzacții aduce plusvaloare situației economice și



implicit creșterea pretului terenului în zona în care își vor desfășura activitatea. Piața imobiliară din Cluj -Napoca și împrejurimi s-a stabilizat după creșterea înregistrată în ultima perioadă.

3.3. Analiza ofertei

Oferta pe segmentul de terenuri se diversifică pe măsura creșterii cererii, apar Planuri Urbanistice Zonale noi, iar segmentul rezidențial se extinde spre localitățile învecinate Clujului. Atunci când vine vorba despre terenuri pentru construcții industriale (unități de producție, depozite, spații logistice), trebuie luate în calcul atât Cluj -Napoca, cât și împrejurimile ei. În plus, oferta devine tot mai diversificată, în condițiile în care sunt multe loturi disponibile.

3.4. Echilibru. Previziuni

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent, oferta este excedentară cererii, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

În prezent prețurile terenurilor variază mult în funcție de mai mulți factori, cum ar fi: accesibilitatea, existența în zona a utilitatilor, gradul de construire al zonei, poziționarea față de caile principale de comunicație (autostrada, drumuri naționale sau europene, cai ferate).

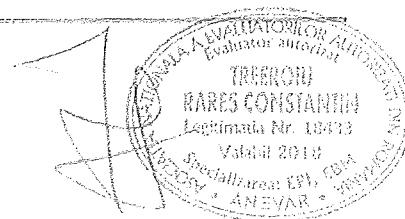
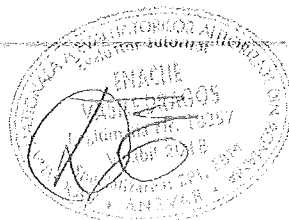
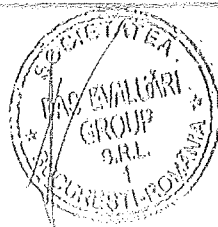
Astfel, nivelul prețurilor pentru terenurile pretabile la dezvoltări industriale sau logistice variază între 35 și 70 de eur/mp.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

4.1. Prezentare generală

Cea mai bună utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite trebuie să fie permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață.

- Testul permisibilității legale a terenului considerat a fi liber stabilește care sunt utilizările permise de zonarea curentă, ce utilizări ar putea fi permise în cazul în care se obține o schimbare a zonării și ce utilizări sunt limitate de restricțiile private de pe teren.
- Testul pentru posibilitatea fizică a terenului considerat liber analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai bună utilizare a acestuia: mărimea, forma, solul, accesibilitatea, gradul de risc în eventualitatea producerii unor dezastruri naturale.
- Testul fezabilității financiare a terenului considerat a fi liber – cât timp o utilizare potențială are valoare în comparație cu costurile acesteia și respectă primele două criterii, utilizarea este fezabilă financiar.
- Testul productivității maxime a terenului considerat a fi liber – dintre utilizările financiare fezabile, cea mai bună utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu riscul acceptat de piață și cu rata rentabilității pretinse de piață pentru aceasta.



Avand in vedere cele de mai sus, cea mai buna utilizare a proprietatii subiect se va face in situatia teren intravilan cu destinatie industriala sau comerciala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Abordarea prin piata

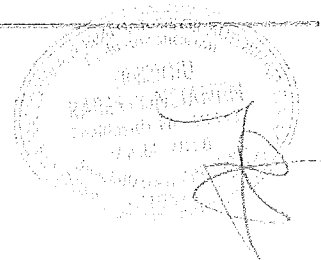
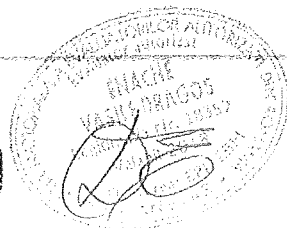
Conform GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin piata:

- Reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare;
- Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/ sau oferte recente credibile.

In abordarea prin piata:

- analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect;
- se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect, si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie;
- elementele de comparatie recomandate include, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii;
- selectarea concluziei asupra valorii este determinat de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari;

Pentru evaluarea proprietatii au fost folosite urmatoarele comparabile:



Comparabile terenuri Cluj -Napoca

Comparabila

<https://www.remsimobiliare.ro/remis-8891-ro-teren-industrial-zona-calea-baciului-napoca>

Secure | <https://www.remsimobiliare.ro/remis-8891-ro-teren-industrial-zona-calea-baciului-napoca>

Pagina pagina » Vanzare terenuri Cluj » Teren pentru constructii de vanzare Cluj Napoca ID: REMS 1131

CAUTA IMOBIL

ID:

Tip tranzactie:

Tip teren:

Localitate:

Cartier:

Mapa:

Teren pentru constructii de vanzare Cluj Napoca
 Teren industrial zona Calea Baciului Napoca

Mei Prezentare Adauga la Favoriti Tipareste



Tibi Andras
 departament Industrial & Terenuri
 Tibi.Andras@remsimobiliare.ro

0725616340
 0364730015

ID: REMS 8891
 Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:

Email:

Telefon:

Message:

As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID: REMS 8891

Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politicii de confidentialitate

CEREREA TA **OFERTA TA**

Apartmente cu 2 camere Domino Residence

Spatii comerciale Turda

1131
 Nr. vizualizare oferta: 1101

Secure | <https://www.remsimobiliare.ro/remis-8891-ro-teren-industrial-zona-calea-baciului-napoca>

ID: REMS 8891
 Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:

Email:

Telefon:

Message:

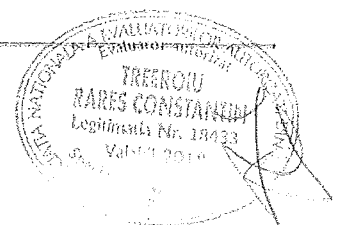
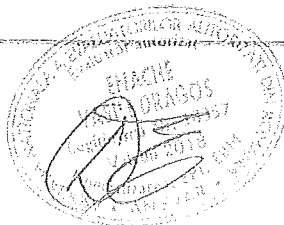
As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID: REMS 8891

Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politicii de confidentialitate

Pret vanzare: 45 €/m²

Opțiuni pentru vanzare teren cu industrial in suprafata de 2500 mp. Terenul este ideal pentru constructii industriale.

Detalii generale proprietate		Caracteristici	
Judet:	Cluj	Imob. l.:	Teren
Localitate:	Cluj Napoca	Tip Teren:	constructii
Cartier:	Cicau	Clasificare:	industrial
Vechime:	Produs de constructii/Constructii	Suprafata utila:	2500 m ²
Tip Tranzactie:	Vanzare	Proz:	31 m
		Latura drum acces:	9m



Comparabila

<https://homezz.ro/teren-industrial-in-baciu-cluj-8000-mp-1204013.html>

Secure | <https://homezz.ro/teren-industrial-in-baciu-cluj-8000-mp-1204013.html>

homezz.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

AVANZATE

Teren industrial in Baciu - Cluj 8000 mp

70 EUR

ID 1204013

Cluj Napoca, Cluj / Aeroport

6 Imagini



Simona Pop
COMPANIE

0752194319

TRIMITE MESAJ

SAIVEAZĂ ANUNȚUL

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

Google Play App Store

Secure | <https://homezz.ro/teren-industrial-in-baciu-cluj-8000-mp-1204013.html>

homezz.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

Zona	Aeroport	Suprafață teren	8000 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificarea teren	Intravilan	Front strada	96 m		

Utilități: Curent, Apă, Canalizare, Gaz

✓ Construcție pe teren

De vanzare teren intravilan, cu o suprafață de 8.000 mp, și un front de 96 ml, amplasat în Comuna Baciu de lângă Cluj Napoca, în zona Industrială (aproape de Prodivalco). Pe teren există o hală din cărămidă cu suprafață de 130 mp, pentru reparatii camioane, un corp administrativ din cărămidă, P+E, cu suprafață de 120 mp, dotat cu spațiu de birouri, grupuri sociale, poartă și o platformă betonată de peste 1.000 mp. Proprietatea este situată lângă calea ferată și are acces tir din drum public.

Utilități: curent trifazic, apă, gaz în apropiere.

Terenul este în proprietatea unei societăți comerciale.

Pret: 70 euro/mp

Simona Pop
COMPANIE

0752194319

TRIMITE MESAJ

SAIVEAZĂ ANUNȚUL

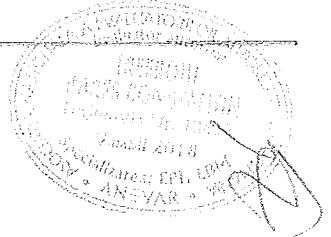
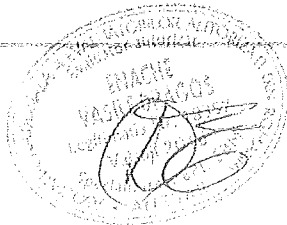
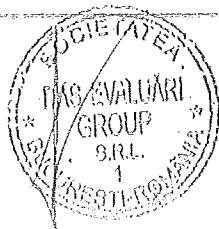
Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

Google Play App Store

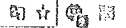
20 |



Comparabila

<https://www.storia.ro/oferta/teren-pretabil-pentru-constructie-industrial-pe-valea-seaca-ID5kdg.html#36e54f24b1>

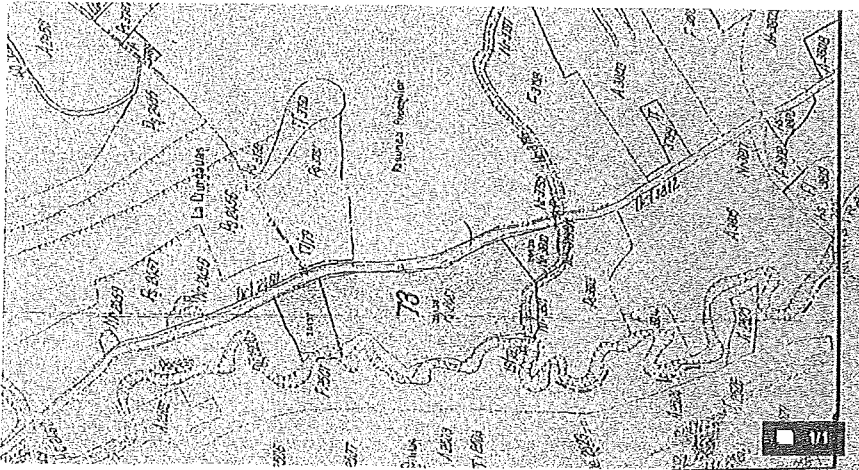
Secure | <https://www.storia.ro/oferta/teren-pretabil-pentru-constructie-industrial-pe-valea-seaca-ID5kdg.html#36e54f24b1>



Teren pretabil pentru constructie Industrial pe Valea Seaca

Teren de Vanzare, Cluj-Napoca, Cluj, Baciu - [Vezi pe harta](#)

875 000 €



Anca

0740 559 374, 0767 903
710, 0757 120 701, 0364

147 530

Numele tau

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

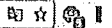
Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inalta da a programu o vizionare. Multumesc

Am primit un mesaj de la Anca din partea RBC Imobiliare Serviciu Clienti (Storia) pe la 17:00

Vreau sa primesc oferta si mai

Trimite mesajul

Secure | <https://www.storia.ro/oferta/teren-pretabil-pentru-constructie-industrial-pe-valea-seaca-ID5kdg.html#36e54f24b1>



875 000 €

suprafata
25 000 m²



Teren de Vanzare, Cluj-Napoca, Cluj, Baciu

Contact

pret
875 000 €
35 €/m²

suprafata teren (m²)
25 000 m²

tip proprietate
teren intravilan



Harta



Tipareste



Raportleaza

Distribuieaza si tu pe



Infrastructura

- apa curenta
- electricitate

Descriere anunt

RBC Imobiliare va ofera spre vanzare teren pretabil pentru constructie hale situat pe Valea Seaca, la aproximativ 1,5 km de Cateea Bacului. Terenul are o suprafata de 25000 mp, cu front la sosea de aproximativ 200 m, utilitati apa si curent. Exista posibilitatea de parcelare daca se doreste. pretul terenului este de 35 euro/mp negociabil in functie de suprafata donda. Pentru detalii suplimentare nu ezitati sa ma contactati.

Cod: y6257

Detalii zona

Baciu

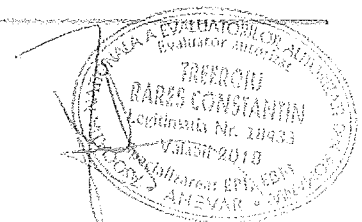
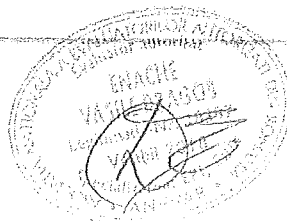
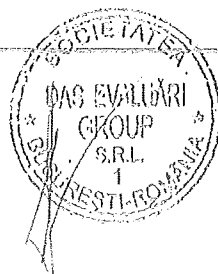
Agent imobiliara

RBC Imobiliare
Iazului 19, Marasti, No sector, Cluj-Napoca,
Cluj, Cluj-Napoca, Cluj, Judet Cluj

076 ALERZAN ROMANIA
036 ALERZAN ROMANIA

Vezi toate ofertele

21 |



Comparabila

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/baciu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1300T?lista=9109518&harta=1>

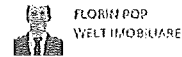
Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/baciu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1300T?lista=9109518&harta=1>

Terenuri constructii de vanzare » Terenuri constructii de vanzare in Cluj Napoca » Zona Baciu
Teren in zona industrială, zona Cheile Baciului, zona de hale POT 0,3%, CUT 0,6%
Cluj-Napoca, zona Baciu - Vezi hartă

Actualizat în 19.05.2018

353.150 EUR
Comisioane: 2% TVA

Anunț publicat de:



0733... vezi tot numărul



ID-ul tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X1KA1300T găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

CERE DETALII

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/baciu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1300T?lista=9109518&harta=1>

imobiliare.ro

Adaugă hartă Salvează

353.150 EUR - Teren în zona industrială, zona Cheile Baciului, zona de hale POT 0,3%, CUT 0,6%
Cluj-Napoca, zona Baciu - Vezi Hartă

Caracteristici

Suprafață teren	7053 mp	Tip teren	constructii
		Clasificare teren	intravilan
		Construcție pe teren	Nu

Specificații

Vicinătăți

Predinașco, Fabrica Pasido, JI Napoca, Cheile Baciului

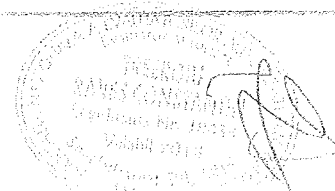
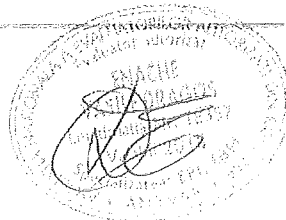
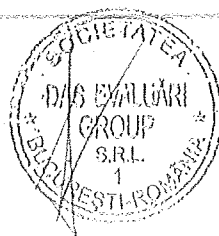
Alte detalii

Terenul se desfășoară pe o suprafață de 7053 de mp, în zona de activități economice cu caracter industrial, zona de hale (I1, S, E).

Procentul de ocupare al terenului este de 0,3% din suprafață - se pot construi 2100 mp iar coeficientul de utilizare al terenului este de 0,6% - se pot construi până la 4300 mp.

Există utilități lângă teren.

22



Comparabila

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-cu-proiect-rezidential-de-case-zona-donath-ID1CAg.html#36e54f24b1>

Secure | <https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-cu-proiect-rezidential-de-case-zona-donath-ID1CAg.html#36e54f24b1>

2 276 000 €

suprafata
40 900 m²

Teren de Vanzare, Cluj-Napoca, Cluj, Grigorescu

Contact



Hidko

0742 014 080, 0757 129

791, 0364 147 530, 0723

Numele tau

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inalta da a programa o vizionare. Multumesc

Am primit un mesaj de la un utilizator care a trimis un mesaj

Am primit un mesaj de la un utilizator care a trimis un mesaj

Trimite mesajul

Secure | <https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-cu-proiect-rezidential-de-case-zona-donath-ID1CAg.html#36e54f24b1>

2 276 000 €

suprafata
40 900 m²

Teren de Vanzare, Cluj-Napoca, Cluj, Grigorescu

Contact

pret
2 276 000 €
55 €/m²

suprafata teren (m²)
40 900 m²

tip proprietate
teren intravilan

Harta | Tipareste | Raporteaza

Diffuza acest anunt pe



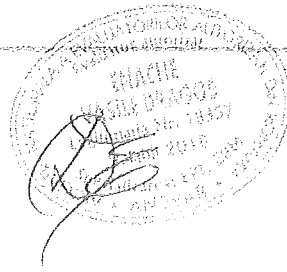
Descriere anunt

RBC Imobiliarie vă oferă spre vânzare Teren intravilan cu proiect rezidential de case zona Donath. Terenul oferit spre vânzare este amplasat din punct de vedere teritorial și administrativ în localitatea Florești, dar se bucură de un acces facil pe strada Donath.

Agent imobiliara

RBC
IMOBILIARE

23 |



Comparabila

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/baciu/teren-constructii-de-vanzare-X4HK13016?lista=4019669>

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/baciu/teren-constructii-de-vanzare-X4HK13016?lista=4019669>

anțau > Închiriere > Ansambluri Rezidențiale > Locații > Spații comerciale > Agenții > ImoExpert >

Tronș peșca > Terenuri construite > Terenuri construite de vânzare în Cluj Napoca > Baciu

Imobil.ro

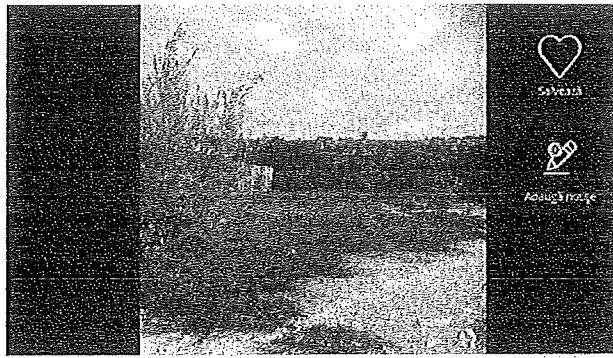
Teren, zona industrială, construcții hale, în Cluj Napoca, Baciu
Cluj Napoca, zona Baciu - Vezi hartă

Actualizat în 14/03/2018

245.000 EUR

68,06 EUR / mp

Comision: undelined



Agent publicat de:



MARIUS DANCI
Expert în imobiliare
IMOCENTRAL



0736.664.427

Alte telefoane:
0749.158.038

Prin intermediul nostru poți să contactezi și el agentul X4HK13016, de pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X4HK13016

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/baciu/teren-constructii-de-vanzare-X4HK13016?lista=4019669>

245.000 EUR - Teren, zona industrială, construcții hale, în Cluj Napoca, Baciu
Cluj Napoca, zona Baciu - Vezi hartă

Agenția Imobiliară IMOCENTRAL propune spre vânzare TEREN INDUSTRIAL pentru construcție, orașul Cluj Napoca, BACIU.

Suprafața teren: 3600 mp.

Front: 47 m.

Dispune de curent electric.

Prețul se negociază.

Caracteristici

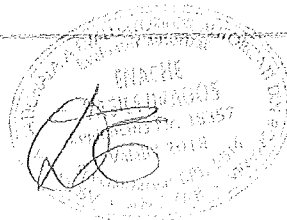
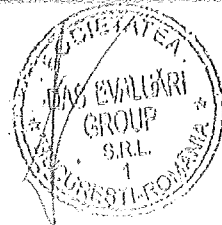
Suprafața teren:	3600 mp	Tip teren:	construcție
Front strada:	47 m	Clasificare teren:	intracămin
		Cartier în care se află teren:	Ilz

Specificații

Utilități

- > Curent
- > Utilități în zonă

24



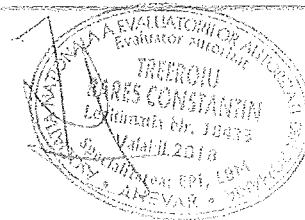
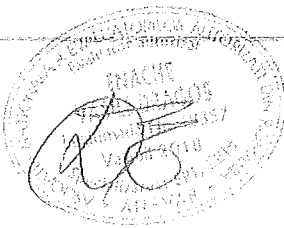
Pe baza celor 4 comparabile prezentate anterior s-a estimat valoarea de piata a proprietatilor ca fiind respectiv 55 euro/mp pentru terenurile sub 10.000 mp , respectiv 52 euro/mp pentru terenurile mai mari de 10.000 mp.

In urma analizei comparabilelor, am ajuns la o estimare realista a valorii de piata a proprietatii. In aceasta analiza am decis ca toate comparabilele furnizeaza informatii bune despre piata si ajuta in estimarea valorii proprietatii subiect. A fost aleasa comparabila cu cea mai mica ajustare bruta procentuala si cu caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect.

Ajustarile facute comparabilelor folosite in grila de calcul au fost urmatoarele

- Ajustarea pentru marja de negociere : marja de negociere urmareste aducerea preturilor comparabilelor la preturi de tranzactionare. In cazul comparabilelor folosite in grila de calcul ajustarea pentru marja de negociere este de -2%.
- Ajustarea pentru utilizarea terenului : terenurile subiect sunt traversate de o linie de inalta tensiune(110KW), acest lucru conducand la o ajustare de -2% pentru comparabilele 1,3 si 4 care sunt libere si de o ajustare de -8% pentru comparabila 2 care are construit pe suprafata acesteia 2 cladiri si o platforma betonata.
- Ajustarea pentru drumul de acces: a fost aplicata o ajustare de -5% pentru toate comparabilele, deoarece toate au front deschis la un drum de acces, in timp ce proprietatile subiect nu au inca un drum amenajat.
- Ajustarea pentru topografie : au fost aplicata o ajustare de -2% pentru toate comparabilele proprietatilor subiect, acestea avand un plan drept, spre deosebire de proprietatea subiect ca beneficiaza de un plan inclinat.
- Ajustarea pentru suprafata : a fost aplicata o ajustare cuprinsa intre -3% si -10% comparabilelor care au o suprafata mult mai mica decat proprietatea subiect cu care sunt comparate.
- Ajustarea pentru localizare : a fost aplicata dupa caz o ajustare cuprinsa intre -5% si - 20% pentru comparabilele situate intr-o zona cotata mai slab pe piata imobiliara din zona proprietatii subiect;
- Ajustarea pentru alte caracteristici fizice : a fost aplicata o ajustare de -10% pentru toate comparabilele, deoarece acestea nu sunt afectate de probleme precum inundare, colmatare, versant instabil. Aceste probleme ale proprietatii subiect au fost prezentate evaluatorului de catre beneficiarul Raportului de evaluare prin intermediul unui studiu geotehnic intocmit in luna noiembrie a anului 2017.

Grilele de calcul sunt prezentate mai jos:



CF 327675

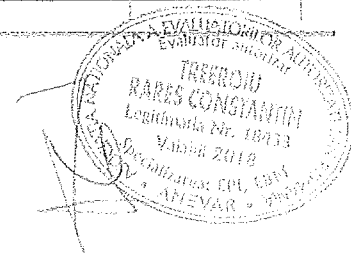
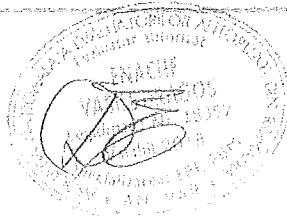
Anexa 2 - Metoda comparatiilor de plata -teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafata (in mp):	1,275	2,500	8,000	3,600	7,063
	Pret Euro per mp:		45.00 €	70.00 €	68.00 €	50.00 €
	Marja de negociere (in %)		-2%	-2%	-2%	-2%
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
4	Conditii de plata	2018	2018	2018	2018	2018
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
Ajustari specifice bunului imobil						
5	Alte conditii pentru					
	5.1 Localizare	Cluj- Napoca zona Calea Baciuului	Cluj- Napoca zona Calea Baciuului	Cluj- Napoca zona Calea Baciuului	Cluj- Napoca zona Calea Baciuului	Cluj- Napoca zona Cheile Baciuului
	in %		0%	0%	0%	5%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	2.45 €
	5.2 Categoria	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatia	Neproductiv	Curti-construcții	Curti-construcții	Curti-construcții	Curti-construcții
	in %		-2%	-2%	-2%	-2%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	-1 €
	5.4 Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.5 Utilizare teren	Afectat partial de linia de tensiune 110KV	Liber	Construcții pe teren	Liber	Liber
	in %		-3%	-8%	-3%	-3%
	in €		-1 €	-5 €	-2 €	-1 €
	5.6 Drum de acces	Strada Betonata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	5.7 Utilitati disponibile					
	Curent	la limita proprietatii	Da	Da	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Apa curenta	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Gazo	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	in %		-2%	-3%	0%	0%
	in €		-1 €	-2 €	0 €	0 €
	5.8 Caracteristici fizice					
	Topografia	Plan cu zone in panta	Plan	Plan	Plan	Plan
	Forma	neregulata	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
	in %		-2%	-2%	-2%	-2%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	-1 €
	5.9 Alte caracteristici fizice	Versant instabil	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		-10%	-10%	-10%	-10%
	in €		-1 €	-7 €	-7 €	-5 €
	Total ajustare absoluta		-8.38 €	-17.16 €	-11.33 €	-5.88 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		35.72 €	51.45 €	55.31 €	43.12 €
	ajustare totala neta		9.28 €	-18.55 €	-12.69 €	-6.88 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-20.62%	-26.50%	-18.66%	-13.76%
	ajustare totala bruta		8.38 €	17.15 €	11.33 €	10.78 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		19.00%	25.00%	17.00%	22.00%
	Pret ajustat (euro/mp) rotunjii	65 €	35.72 €	51.45 €	55.31 €	43.12 €
	Valoare finala (euro/mp) rotunjita	Euro	65 €	Lei		

Curs de schimb ron/euro pentru 05.07.2018

4.6619

26



CF 327642

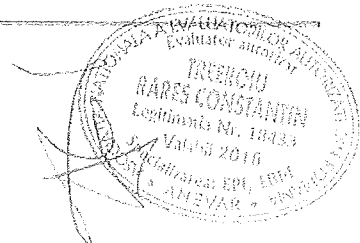
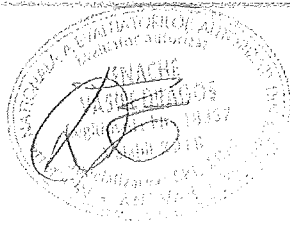
Anexa 2 - Metoda comparatiilor de plata teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafata (in mp):	7.001	2.500	8.000	3.600	7.063
	Pret Euro per mp:		45.00 €	70.00 €	68.00 €	50.00 €
	Marja de negociere (in %)		-2%	-2%	-2%	-2%
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Dreptul de proprietate transmis	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
4	Conditii de plata	2018	2018	2018	2018	2018
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
Ajustari specifice bunului imobil						
5	Alte conditii pentru					
	5.1 Localizare	Cluj-Napoca zona Calea Baciului	Cluj-Napoca zona Calea Baciului	Cluj-Napoca zona Calea Baciului	Cluj-Napoca zona Calea Baciului	Cluj-Napoca zona Cheile Baciului
	in %		0%	0%	0%	5%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	2.45 €
	5.2 Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatia	Neproductiv	Curti-construcții	Curti-construcții	Curti-construcții	Curti-construcții
	in %		-2%	-2%	-2%	-2%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	-1 €
	5.4 Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.5 Utilizare teren	Afectat partial de linie de tensiune 110Kv	Liber	Construcții pe teren	Liber	Liber
	in %		-3%	-6%	-3%	-3%
	in €		-1 €	-5 €	-2 €	-1 €
	5.6 Drum de acces	Strada Betonata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	5.7 Utilitati disponibile					
	Curent	la limita proprietatii	Da	Da	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Apa curenta	la limita proprietatii	la limita proprietatii	Da	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Gaze	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	in %		-2%	-3%	0%	0%
	in €		-1 €	-2 €	0 €	0 €
	5.8 Caracteristici fizice					
	Topografie	Plan cu zone in panta, neregulate	Plan Dreptunghiular	Plan Dreptunghiular	Plan Dreptunghiular	Plan Dreptunghiular
	in %		-2%	-2%	-2%	-2%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	-1 €
	5.9 Alte caracteristici fizice	Partial inundat de un parau corminat	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		-10%	-10%	-10%	-10%
	in €		-4 €	-7 €	-7 €	-5 €
	Total ajustare absoluta		-8.38 €	-17.16 €	-11.33 €	-5.88 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		35.72 €	51.45 €	55.31 €	43.12 €
	ajustare totala neta		-9.28 €	-18.55 €	-12.69 €	-6.88 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-20.62%	-28.50%	-18.66%	-13.76%
	ajustare totala bruta		8.38 €	17.16 €	11.33 €	10.78 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		19.00%	25.00%	17.00%	22.00%
	Pret ajustat (euro/mp) rotunjit	55 €	35.72 €	51.45 €	55.31 €	43.12 €
		Euro		Lei		
	Valoarea finala (euro/mp) rotunjita	55 €		268		

Curs de schimb ron/euro pentru 05.07.2018

4.6619

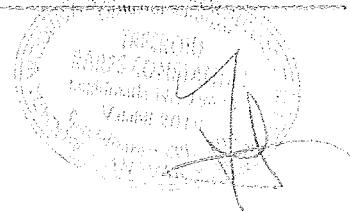
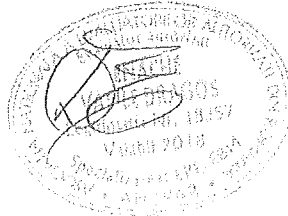
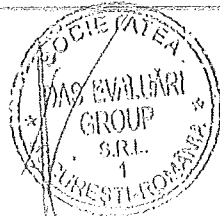
27



Anexa 2 - Metoda comparatiilor de plata - teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparare	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafata (In mp):	9,618	2,500	8,000	3,600	7,033
	Prot Euro per mp:		45.00 €	70.00 €	68.00 €	50.00 €
	Marja de negociere (in %)		-2%	-2%	-2%	-2%
	Prot ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	Prot ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Prot ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Prot ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
4	Conditii de plata	2018	2018	2018	2018	2018
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Prot ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	49.00 €
Ajustari specifice bunului imobil						
5	Alte conditii pentru					
	5.1 Localizare	Cluj- Napoca zona Calea Baciului	Cluj- Napoca zona Calea Baciului	Cluj- Napoca zona Calea Baciului	Cluj- Napoca zona Calea Baciului	Cluj- Napoca zona Cheile Baciului
	in %		0%	0%	0%	5%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	2.45 €
	5.2 Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatie	Neproductiv	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
	in %		-2%	-2%	-2%	-2%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	-1 €
	5.4 Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.6 Utilizare teren	Afectat partial de linia de tensiune 110KV	Liber	Constructii pe teren	Liber	Liber
	in %		-3%	-8%	-3%	-3%
	in €		-1 €	-5 €	-2 €	-1 €
	5.6 Drum de acces	Strada Betonata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	5.7 Utilitati disponibile					
	Curent	la limita proprietatii	Da	Da	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Apa curenta	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Gaze	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	in %		-2%	-3%	0%	0%
	in €		-1 €	-2 €	0 €	0 €
	5.8 Caracteristici fizice					
	Topografie	Plan cu zona in panta, neregulata	Plan	Plan	Plan	Plan
	Forma		Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
	in %		-2%	-2%	-2%	-2%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	-1 €
	5.9 Alte caracteristici fizice	Versant instabil	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		-10%	-10%	-10%	-10%
	in €		-4 €	-7 €	-7 €	-5 €
	Total ajustare absoluta		-8.38 €	-17.15 €	-11.33 €	-5.88 €
	Prot ajustat (Euro/mp)		35.72 €	61.45 €	55.31 €	43.12 €
	ajustare totala nota		-9.20 €	-18.55 €	-12.69 €	-6.88 €
	ajustare totala nota (% din pret vanz)		-20.62%	-26.50%	-18.66%	-13.76%
	ajustare totala bruta		8.30 €	17.15 €	11.33 €	10.78 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		19.00%	25.00%	17.00%	22.00%
	Prot ajustat (euro/mp) rotunjit	55 €	35.72 €	61.45 €	55.31 €	43.12 €
		Euro	Lei			
	Valoare finala (euro/mp) rotunjita	55 €	258			
			4.6619			

Curs de schimb ron/euro pentru 05.07.2018



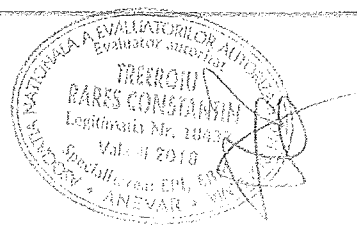
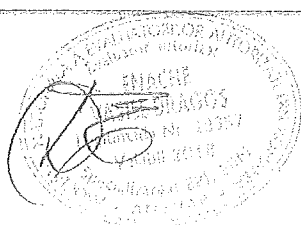
CF 327643

Anexa 2 - Metoda comparatiilor de plata teren

Nr. Cr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila			
			1	2	3	4
	Suprafata (in mp):	69,439	8,000	25,000	7,063	40,900
	Pret Euro per mp:		70.00 €	35.00 €	50.00 €	59.00 €
	Marja de negociere (in %)		-2%	-2%	-2%	-2%
	Pret ajustat (Euro/mp)		68.60 €	34.30 €	49.00 €	64.88 €
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Explicatii ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	Pret ajustat (Euro/mp)		68.60 €	34.30 €	49.00 €	64.88 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		68.60 €	34.30 €	49.00 €	64.88 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		68.60 €	34.30 €	49.00 €	64.88 €
4	Conditii de plata	2018	2018	2018	2018	2018
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		68.60 €	34.30 €	49.00 €	64.88 €
Ajustari specifice bunului imobil						
5	Alte conditii pentru					
	6.1 Localizare	Cluj-Napoca zona Calea Bacului	Cluj-Napoca zona Calea Bacului	Cluj-Napoca zona Valea Seaca	Cluj-Napoca zona Cheia Bacului	Cluj-Napoca zona Donath
	in %		0%	20%	5%	10%
	in €		0.00 €	8.86 €	2.45 €	5.49 €
	6.2 Categoria	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	6.3 Destinatie	Neproductiv	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
	in %		-2%	-2%	-2%	-2%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	-1 €
	6.4 Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	6.5 Utilizare teren	Afectat partial de linia de tensiune 110Kv	Construcii pe teren	Liber	Liber	Liber
	in %		-9%	-3%	-3%	-3%
	in €		-5 €	-1 €	-1 €	-2 €
	6.6 Drum de acces	Strada Betonata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	6.7 Utilitati disponibile					
	Curent	la limita proprietatii	Da	Da	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Apa curenta	la limita proprietatii	Da	Da	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Canalizate	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Gaze	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	in %		-3%	-3%	0%	0%
	in €		-2 €	-1 €	0 €	0 €
	6.8 Caracteristici fizice					
	Topografie	Plan cu zona in panta, neregulata	Plan Dreptunghiular	Plan Dreptunghiular	Plan Dreptunghiular	Plan cu zona in panta, Dreptunghiular
	in %		-2%	-2%	-2%	0%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	0 €
	6.9 Caracteristici economice		suprafata mai mica	suprafata mai mica	suprafata mai mica	suprafata echivalenta
	Suprafata parcela	69,439	8,000	25,000	7,063	40,900
	in %		-10%	-3%	-10%	0%
	in €		-7 €	-1 €	-5 €	0 €
	6.10 Alte caracteristici fizice	Versant instabil	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		-10%	-10%	-10%	-10%
	in €		-7 €	-3 €	-5 €	-5 €
	Total ajustare absoluta		-24.01 €	-1.03 €	-10.78 €	-2.74 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.59 €	33.27 €	38.22 €	62.14 €
	ajustare totala neta		-25.41 €	-1.73 €	-11.78 €	-3.86 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-36.30%	-4.94%	-23.56%	-6.90%
	ajustare totala bruta		24.01 €	14.75 €	15.69 €	13.72 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		35.00%	43.00%	32.00%	25.00%
	Pret ajustat (euro/mp) rotunjit	62 €	44.59 €	33.27 €	38.22 €	62.14 €
	Valoare finala (euro/mp) rotunjita	Euro 62 €	Lei 243			
			-4.6619			

Curs de schimb ron/euro pentru 05.07.2018

29



6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda de evaluare in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice. Desi valoarea finala estimata se stabileste pe baza abordarilor relevante, opinia finala in evaluare nu trebuie sa fie neaparat identica cu indicatia asupra valorii, obtinuta prin cea mai adecvata abordare. In cazul subiectului acestei evaluari, acesta fiind teren, abordarea prin piata este cea mai relevanta

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anume metode. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

In cazul subiectului acestei evaluari, numarul relativ mare de proprietati comparabile existente pe piata spre tranzactionare conduce la concluzia ca abordarea prin comparatii directe este cea mai potrivita.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criteria trebuiesc studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Valoarea de piata a fost estimata in urma aplicarii a abordarii prin piata. Rationamentul care a condus la concluziile evaluarii consta in selectarea comparabilelor care au furnizat informatii bune despre piata si care au ajutat in estimarea valorii proprietatii subiect.

Opinia finala a evaluatorului:

Valoarea totala a proprietatii este estimata la :

4.542.998 eur

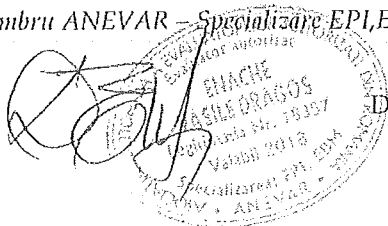
Echivalent

21.179.002 lei

Dragos Enache

Evaluator Autorizat

Membru ANEVAR – Specializare EPI,EBM



Treeroiu Rares Constantin

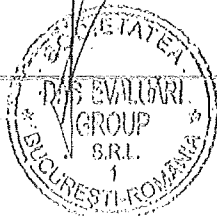
Evaluator Autorizat

Membru ANEVAR – Specializare EPI,EBM



DAS EVALUARI GROUP SRL

Daniela Stoica



7. PRECIZARI FINALE

7.1. Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de Dragos Enache – Evaluator autorizat in cadrul DAS EVALUARI GROUP SRL si Treeroiu Rares - Evaluator autorizat colaborator al DAS EVALUARI GROUP SRL au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluatori externi independenti.

Compensatia nu a depins de valorile estimate.

Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierile, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Evaluările prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi diferita decat valoarea de piata estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari, desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul evaluarii.

7.2. Argumentarea valorii

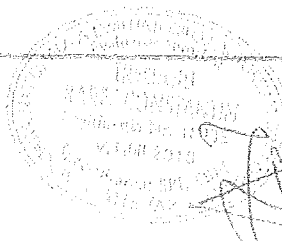
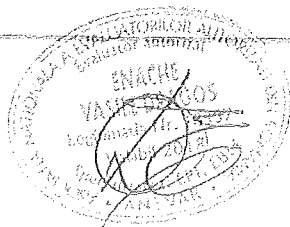
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

7.3. Certificare

Subsemnatii Dragos Enache si Rares Treeroiu certificam cu buna credinta si dupa cunostinta noastra urmatoarele:

- i. Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;



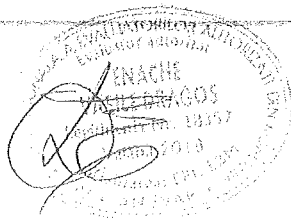
- ii. Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;
- iii. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- iv. Remunerarea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- v. Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;
- vi. Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) sau a Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al evaluatorului";
- vii. In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

7.4. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati

- i. Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii Clientului si Utilizatorului Desemnat.
- ii. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al Clientului .
- iii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului si Clientului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

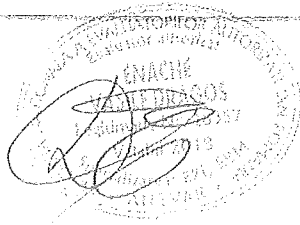
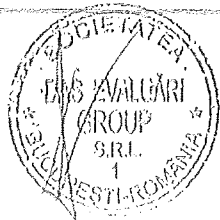
7.5. Conditile limitative

- 1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;



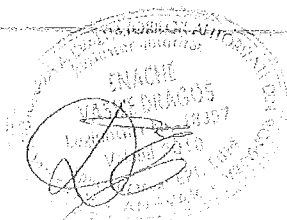
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a bunurilor evaluate;
4. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
5. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
6. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate în eventuale tranzacții;
7. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
8. Orice entitate, fizică sau juridică, care face o judecată de valoare pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
9. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
10. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a întreprins nici o analiză sau investigație privitoare la contaminări sau impactul asupra mediului;
11. Valorile incluse în acest raport se referă strict la obiectul și scopul evaluării. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
12. Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nementionați în prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare nu este o garanție a valorii obținabile prin vânzare deși Evaluatorul a depus toate diligențele pentru estimarea cât mai corectă și probabilă a valorilor estimate.



7.6. Lista anexelor

- Anexa 1 Documentar foto
- Anexa 2 Studiu geotehnic





DAS EVALUARI GROUP SRL		
INTRARE	Nr. 52	
IESIRE		
Ziua	Luna	Anul

Raport de evaluare Nr. 6/14.08.2018
Terenuri intravilane
PARC INDUSTRIAL TETAROM III



Proprietar: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Client: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Utilizator : JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

IULIE 2018

SINTEZA RAPORTULUI

Luni, 13 August 2018

In atentia : JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Ref: Evaluare terenuri intravilane

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavostoa pentru evaluarea terenurilor aflate in intravilanul localitatii Jucu: identificate cu cartile funciare - CF 52062 si CF 52058 UAT Jucu, avem placerea de a va prezenta concluziile raportului de evaluare:

Obiectul evaluarii:

Prezentul raport de evaluare se refera terenurile situate in intravilanul localitatii Jucu identificate cu - CF 52062 UAT Jucu in suprafata totala de 10.000 mp si CF 52058 UAT Jucu suprafata totala de 40.000 mp.

Proprietatile sunt amplasate in partea de nord a localitatii Jucu, in zona Parcului Industrial Tetarom 3.

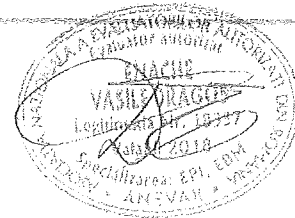
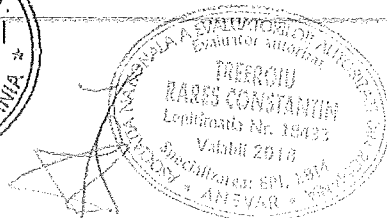
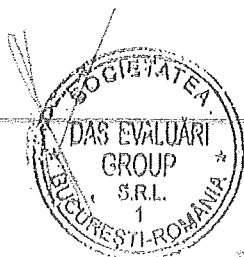
Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este informarea clientului asupra valorii de piata estimate, in vederea realizarii unui studiu privind respectarea principiului investitorului privat prudent in economia de piata, adoptat de Comisia Europeana, necesar procesului decizional privind majorarea participării Județului Cluj, in calitate de acționar, la capitalul social al societății TETAROM SA (pentru parcul industrial Tetarom III), cu aceste imobile.

Clientul si utilizatorul lucrării: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Data evaluării : 05.07.2018

1 |

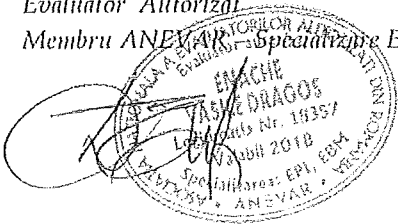


Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

Opinia finala a evaluatorului:

Valoarea proprietatii subiect este 750.000 euro, respectiv 3.496.925 lei

Enache Vasile Dragos
Evaluator Autorizat
Membru ANEVAR – Specializare EPI



Treeroiu Rares Constantin
Evaluator Autorizat
Membru ANEVAR – Specializare EPI

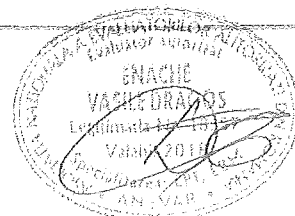
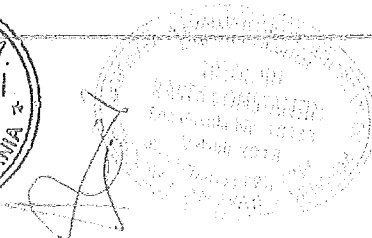
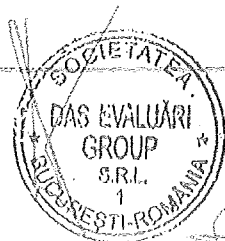


DAS EVALUARI GROUP SRL
Stoica Daniela



Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI.....	1
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
1.3. Scopul evaluarii.....	4
1.4. Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii.....	4
1.5. Tipul valorii si moneda.....	4
1.6. Data evaluarii.....	5
1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.....	5
1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea.....	5
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.....	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea situatiei juridice.....	8
2.2. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	10
2.3. Date despre amplasament.....	10
2.4. Date privind impozitele si taxele.....	11
2.5. Istoric vanzari anterioare.....	11
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	12
3.1. Definitia pietei specifice.....	12
3.2. Analiza cererii.....	12
3.3. Analiza ofertei.....	12
3.4. Echilibru. Previzituni.....	13
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	13
4.1. Prezentare generala.....	13
5. EVALUAREA PROPRIETATII.....	14
5.1. Abordarea prin piata.....	14
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
7. PRECIZARI FINALE.....	22
7.1. Serviciile furnizate.....	22
7.2. Argumentarea valorii.....	22
7.3. Certificare.....	22
7.4. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati.....	23
7.5. Conditii limitative.....	23



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre:

- Enache Vasile Dragos – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR – EPI, legitimatie nr. 18357
- Treeroiu Rares Constantin- EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR – EPI, legitimatie nr. 18433, colaborator DAS EVALUARI GROUP SRL

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul si utilizatorul desemnat lucrarii: JUDETUL CLUJ in administrarea
CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este informarea clientului asupra valorii de piata estimate, in vederea realizarii unui studiu privind respectarea principiului investitorului privat prudent in economia de piata, adoptat de Comisia Europeana, necesar procesului decizional privind majorarea participării Județului Cluj, in calitate de acționar, la capitalul social al societății TETAROM SA (pentru parcul industrial Tetarom III) cu aceste imobile.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezent.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

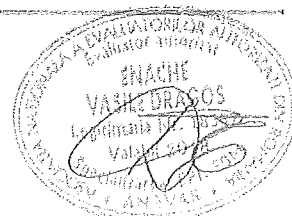
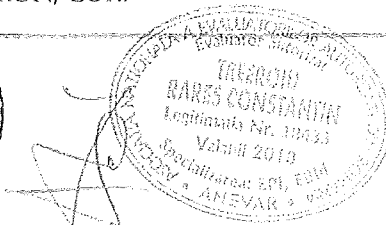
Proprietatea imobiliara este reprezentata de un grup de 2 situate in zona industriala a localitatii Jucu.

Nr. Cadastral	Nr. Carte Funciara	Suprafata	UM
852	52062	10.000	mp
52058	52058	40.000	mp

1.5. Tipul valorii si moneda

Tipul de valoare estimata, conform scopului prezentei evaluari este valoarea de piata. Conform SEV 100 Cadrul general "29. Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Valoarea este exprimata in euro si lei la data de referinta a evaluarii, avand in vedere cursul valutar la data de 05.07.2018 - 4.6619 RON/ EUR.



1.6. Data evaluării

Data de referință a evaluării este 05.07.2018 și reprezintă data la care sunt considerate valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Inspectia a fost realizată de către evaluator în data de 05.07.2018 împreună cu un reprezentant TETAROM. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2018, iar data emiterii raportului de evaluare este 13.08.2018.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

La data evaluării, evaluatorul a inspectat terenurile subiect, identificarea acestuia făcându-se în urma informațiilor primite de la client. Terenurile sunt libere de construcții. La baza procesului de estimare a valorii de piață s-au aflat informațiile primite din partea clientului și considerate adevărate fără a face verificări suplimentare.

Nu au fost efectuate :

- ✓ măsuratori ale proprietății imobiliare analizate;
- ✓ analiză mediului înconjurător din proximitatea proprietății.

Pentru elaborarea Raportului, clientul pune la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- Extrasele de Carte Funciara pentru informare nr. 10593 și 10594 din 06.07.2018, care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- Documentație tehnică topografică;

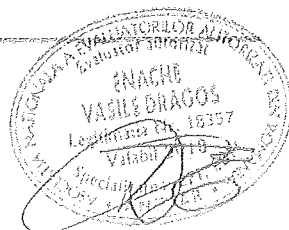
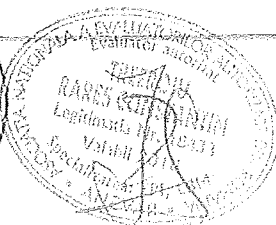
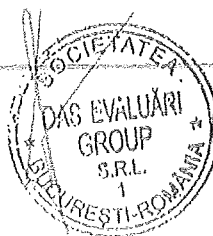
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Informațiile pe care se bazează evaluarea sunt:

- Informații privind situația juridică a proprietății conform extrasului de carte funciara.
- Informații privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, primite de la client
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, suprafețe) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-ul www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.homezz.ro - mica publicitate; piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din proximitatea localității Jucu și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.



1.9. Ipoteze si Ipoteze speciale

Evaluarea se bazeaza pe urmatoarele ipoteze obisnuite:

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate.
- Conform declaratiilor Clientului, in afara de documentele puse la dispozitie, acesta nu mai detine alte documente privind acest imobil. Prin urmare, Evaluatorul a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt. Raportul de evaluare este intocmit pe baza documentelor puse la dispozitie de Client si a estimarilor si ipotezelor facute de Evaluator
- Toate suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispozitia Evaluatorului de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator.

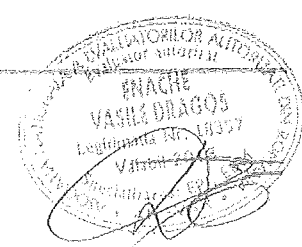
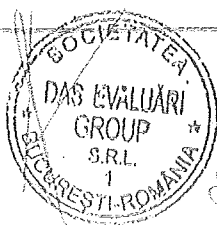
Ipoteze speciale:

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze speciale de lucru :

- terenurile au fost evaluate la pachet, ca si cum ar fi o singura parcela de teren.

Condițiile limitative ale evaluării sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată în planul de situație se consideră a fi corectă. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;



- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților fără acordul prealabil al clientului și al utilizatorului desemnat.

1.11. Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, declar ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

Raportul de evaluare este conform cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 și are la bază:

- SEV 101 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării,
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare;
- Standarde referitoare la active: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare,
- Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

Evaluatorii au respectat Codul Etic al ANEVAR.

Evaluatorii pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorii nu au nicio legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

Semnături

Enache Vasile Dragos

Evaluator Autorizat, specializarea EPI, EBM




Treeroiu Rares Constantin

Evaluator Autorizat, specializarea EPI, EBM





2. PREZENTAREA DATELOR

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile "13. Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietati comparabile."

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea situatiei juridice

Proprietatea subiect, cu suprafata totala de 50.000 mp, este formata din 2 terenuri intravilane lipite, libere de constructii.

Conform sectiunii III a extraselor de carte funciara (prezentate mai jos), terenurile sunt lipsite de sarcini.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gherla

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 52052 Jcu

Titlul cerere	16593
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018

TEREN Necunoscut Nr. CF vechi: 854

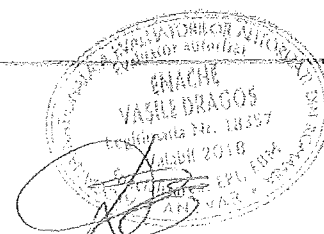
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 052	10.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate fa dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
2731 / 14/03/2008	
Act nr. 0 (Hotărâre nr. 46727.02.2008 privind însușirea unor documentații cadastrale emise de Consiliul Județean Cluj și documentațiile cadastrale anexate):	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
	1/1
	1) JUDEȚUL CLUJ, ÎN ADMINISTRAREA
	2) CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ
	OBSERVAȚII: (proveniența din cererea CF 654)

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezabrambintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chera

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52058 Jucu

Nr. cerere	10594
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 853
Nr. cadastral vechi: 849

Adresa: Jud. Cluj

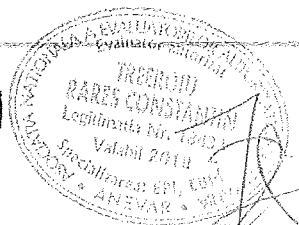
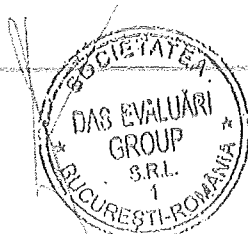
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52058	40.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2731 / 14/03/2008 Act. nr. 0 (Hotărâre nr. 46/27.02.2008 privind însușirea unor documentații tehnice cadastrale emisă de Consiliul Județean Cluj și Documentație cadastrală anexată);	
B1 Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDEȚUL CLUJ, ÎN ADMINISTRAREA 2) CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ OBSERVAȚII: (proveniența din conversa CF 853)	

C. Partea III. SARCINI .

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



2.2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Comuna Jucu, este o comuna din judetul Cluj formata din satele Gadalin, Jucu de mijloc, resedinta Jucu de Sus, Juc-Herghelie si Visea.

Suprafata comunei este de 85 km².

Odata cu deschiderea Parcului Industrial Tetarom III se asteapta avansarea la statutul de oras a acestei comune.

Tetarom III(Transilvania Echipamente si Tehnologii Avansate produse in Romania) este al treilea parca industrial creat de Consiliul Judetean Cluj. Suprafata totala a parcului este de 154 ha.

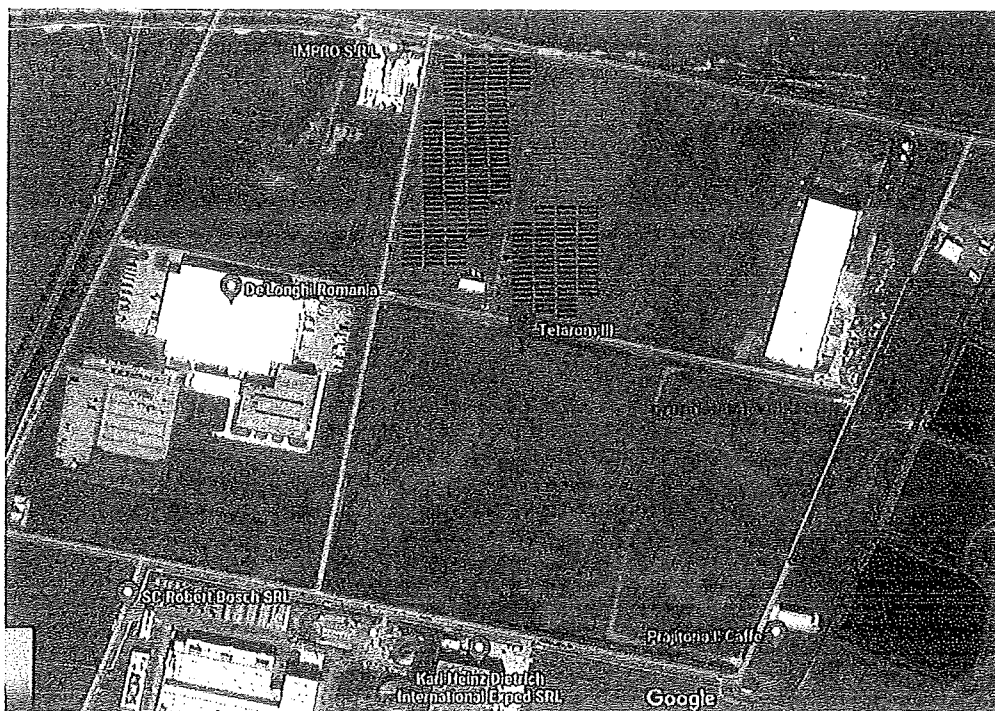
Dintre clientii acestui parc amintim:

- De'Longhi SRL
- Star Storage SRL
- BOSCH SRL
- S.a.

In zona majoritatea terenurilor sunt terenuri industriale, agricole si fanete.

2.3. Date despre amplasament

Proprietatea subiect este reprezentata de 2 terenuri libere din intravilanul comunei Jucu.

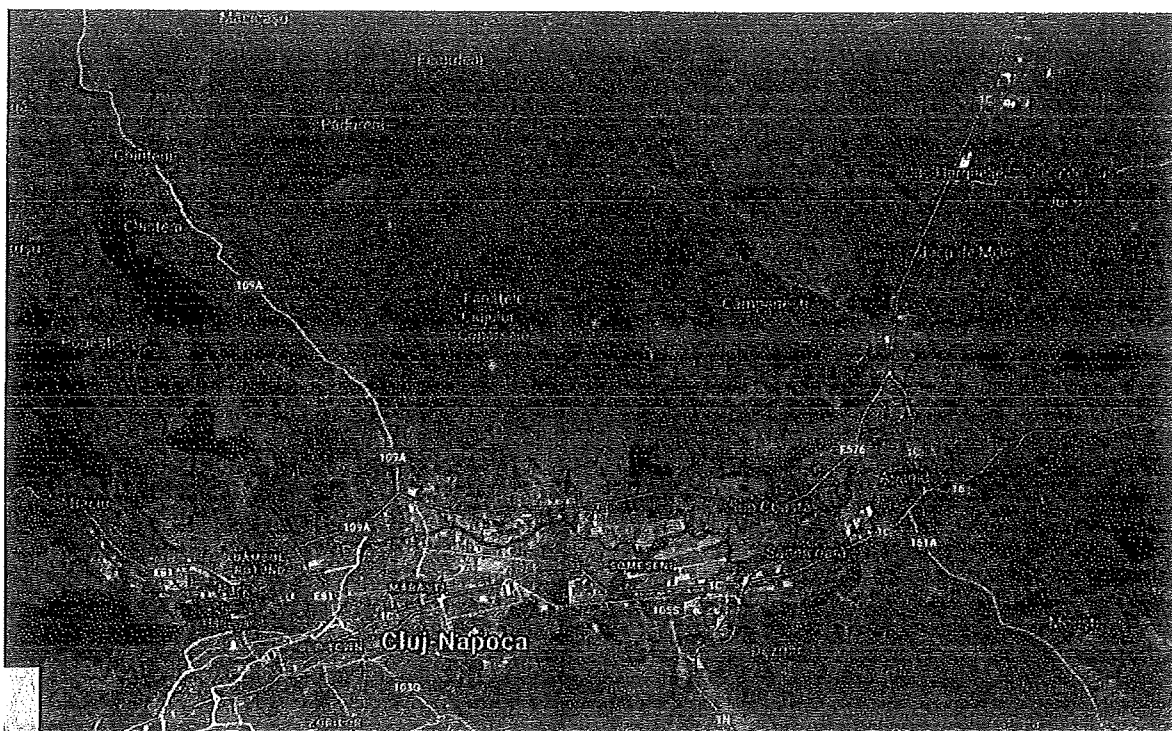


- Caracteristicile cele mai importante ale amplasamentului sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Caracteristici	
1	Suprafata	50.000
2	Tip teren	Intravilan
3	Forma teren	Dreptunghiulara
4	Topografie	Plana

- Amplasamentul dispune de toate utilitaile:
 - Apa
 - Canalizare
 - Gaze naturale
 - Electricitate
 - Telefonie
- Accesul auto se realizeaza dinspre DN1C(Cuj-Dej).
- Autostrada A3 se afla la o distanta de aproximativ 30 km.
- Drumul la care are acces proprietatea subiect este un drum asfaltat cu 2 benzi.

Localizare pe harta

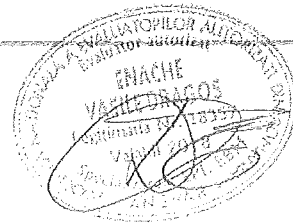
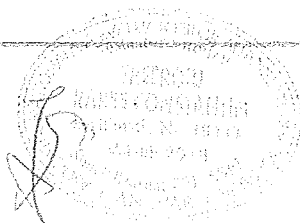
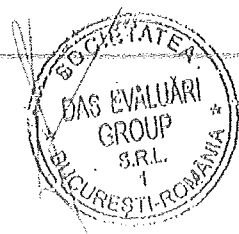


2.4. Date privind impozitele si taxele

Terenurile se afla in satul Juc – Herghelie, localitatea Jucu, judetul Cluj. Aceasta localitate este de rangul V. Sediile principalelor institutii publice se afla in localitatea de resedinta Jucu de Sus.

2.5. Istoric vanzari anterioare

Nu se cunosc date.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți.

3.1. Definiția pieței specifice

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare *“14. Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oras, regiune și atunci când este necesar la nivel național și internațional, în funcție de proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, ca și pentru explicarea rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii.”*

Piața imobiliară specifică a proprietății subiect este reprezentată de piața terenurilor intravilane din zona industrială a localității Jucu.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă nevoile, cerințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective cumpărătorii sau clienții pe care îi atrage.

Cererea pentru proprietăți de genul proprietății subiect a înregistrat creșteri foarte importante începând cu anul 2016.

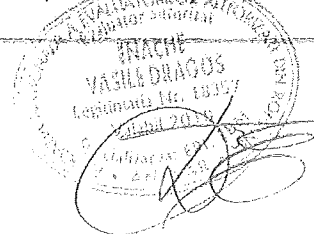
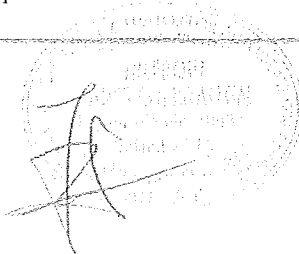
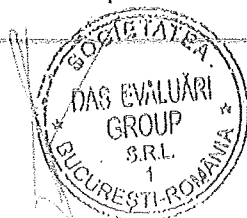
În Cluj -Napoca și împrejurimi, terenurile, la fel ca imobilele, au înregistrat o creștere a prețurilor. Motivul: cererea ridicată. Sunt cautate terenuri pentru locuințe individuale pentru utilizatorii finali, terenuri pentru imobile rezidențiale pentru mici întreprinzători, terenuri de bloc și totodată terenuri pentru ansambluri rezidențiale și industriale.

Din perspectiva cererii de terenuri, un lucru este clar în Cluj -Napoca și împrejurimi: odată cu creșterea economică și a numărului de locuitori, a crescut și cererea pentru toate tipurile de teren, inclusiv pentru terenuri industriale. În plus, oferta devine tot mai diversificată, în condițiile în care sunt multe loturi disponibile și terenurile agricole devin industriale sau rezidențiale.

Cluj -Napoca și împrejurimile ei sunt analizate de societăți cu capital străin mare, de fonduri de investiții, de investitori de mare anvergură, străini și autohtoni. Aceste categorii de clienți tatonază piața din Cluj, iar concretizarea unor tranzacții aduce plusvaloare situației economice și implicit creșterea prețului terenului în zona în care își vor desfășura activitatea. Piața imobiliară s-a stabilizat după creșterea înregistrată în ultima perioadă.

3.3. Analiza ofertei

Oferta pe segmentul de terenuri se diversifică pe măsura creșterii cererii, apar Planuri Urbanistice Zonale noi, iar segmentul rezidențial se extinde spre localitățile învecinate Clujului. Atunci când vine vorba despre terenuri pentru construcții industriale (unități de producție,



depozite, spatii logistice), trebuie luate in calcul atat Cluj -Napoca, cat si imprejurimile ei. In plus, oferta devine tot mai diversificata, in conditiile in care sunt multe loturi disponibile.

In urma analizei de piata asupra terenurilor de constructive din zona industriala a comunei Jucu, au fost identificate oferte de pret cuprinse intre 9-20 eur/mp, preturile variind in functie de pozitia terenurilor fata de drumurile de acces, utilitatile acestora si posibilitatea dezvoltarii industriale.

3.4. Echilibru. Previziuni

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri, in prezent, oferta este excedentara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

In prezent preturile terenurilor variaza mult in functie de mai multi factori, cum ar fi: accesibilitatea, existenta in zona a utilitatilor, gradul de construire al zonei, pozitionarea fata de caile principale de comunicatie (autostrada, drumuri nationale sau europene, cai ferate).

Astfel, nivelul preturilor pentru terenurile pretabile la dezvoltari industriale sau logistice variaza intre 9 si 20 de eur/mp.

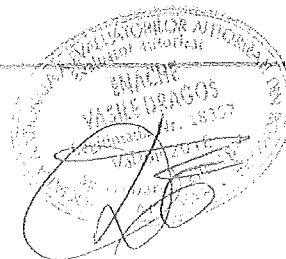
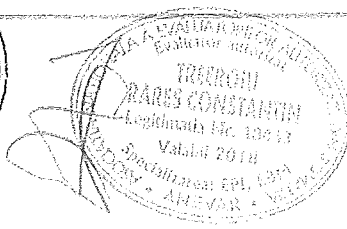
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

4.1. Prezentare generala

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietati construite trebuie sa fie permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si maxim productiva. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata.

- **Testul permisibilitatii legale a terenului considerat a fi liber** stabileste care sunt utilizarile permise de zonarea curenta, ce utilizari ar putea fi permise in cazul in care se obtine o schimbare a zonarii si ce utilizari sunt limitate de restrictiile private de pe teren.
- **Testul pentru posibilitatea fizica a terenului considerat liber** analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a acestuia: marimea, forma, solul, accesibilitatea, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastru naturale.
- **Testul fezabilitatii financiare a terenului considerat a fi liber** – cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile acesteia si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.
- **Testul productivitatii maxime a terenului considerat a fi liber** – dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceasta.

Avand in vedere cele de mai sus, cea mai buna utilizare a proprietatii subiect se va face in situatia teren intravilan cu destinatie industriala sau comerciala.



5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Abordarea prin piata

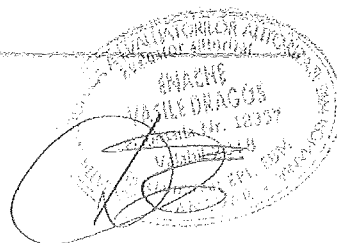
Conform GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin piata:

- Reprezintă procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare;
- Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/ sau oferte recente credibile.

In abordarea prin piata:

- analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect;
- se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect, si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie;
- elementele de comparatie recomandate include, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii;
- selectarea concluziei asupra valorii este determinat de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia s-au efectuat cele mai mici ajustari;

Pentru evaluarea proprietatii au fost folosite urmatoarele comparabile:



Comparabile terenuri Jucu

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1301K?lista=7715896&harta=1>

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1301K?lista=7715896&harta=1>

Home > Terenuri > Constructii > Terenuri > Constructii de vanzare in Jucu

Vanzare teren industrial in Jucu, zona Tetarom III, 10240 mp, front de 47 ml
Jucu - Vezi harta

Actualizat la 19.08.2018

220.000 EUR
Comision: 2%+IVA



10240 mp | 4s. 46.78 m | intravilan | constructii

Agent publicitar
MIHAI POP
WELT IMOBILIARE

0727.228.818
Alte telefoane:
0752.223.366
0756.223.366

Pentru a vedea toate oportunitățile noastre X1KA1301K, da pe bătălia.ro

Numele tău *

Telefon *

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X1KA1301K găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1301K?lista=7715896&harta=1>

imobiliare.ro

220.000 EUR - Vanzare teren industrial in Jucu, zona Tetarom III, 10240 mp, front de 47 ml
Jucu - Vezi harta

Caracteristici

Suprafata teren:	10240 mp	Tip teren:	constructii
front strada:	46.78 m	Chisiorare teren:	intravilan
		Constructia pe teren:	nu

Specificatii

Utilitati

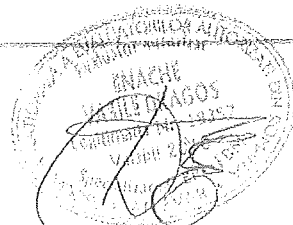
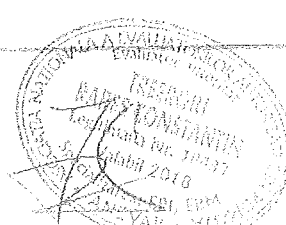
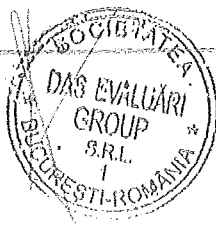
- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate
- ▶ Iluminat stradal

Vecinatati

Tetarom III



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X091132M6?lista=7715896&hartă=1>

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X091132M6?lista=7715896&hartă=1>

Prima pagină > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Jucu

Împărtășiți > Urmăriți anunțul

Teren Industrial în zona Tetarom 3

Jucu - Vezi hartă

Actualizat în 17.05.2016

190.000 EUR

19 EUR / mp

Consistență: 2%



Anunț publicat de:

DANU MOTOC
www.danumotoc.ro
MICE IMOBILIARE

0740.539.253
0729.885.644

Alte telefoane:

0740.539.253

0729.885.644

0760.525.983 (fax)

Pentru o descriere a proprietății complete și foto-imagini vizualizați ID-ul anunțului X091132M6, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X091132M6 găsită pe Imobiliare.ro

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X091132M6?lista=7715896&hartă=1>

imobiliare.ro

190.000 EUR - Teren industrial în zona Tetarom 3

Jucu - Vezi hartă

Detalii

Terenul dispune de un front stradal generos la drumul asfaltat din incinta poligonului industrial. Localta ofera utilitati iar terenul a fost pregătit pentru construcții în fundarea acestuia fiind folosită piatră în valoare de circa 30.000 EURO.

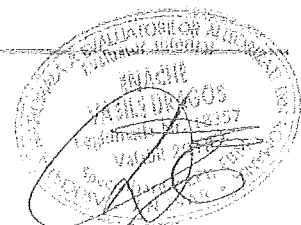
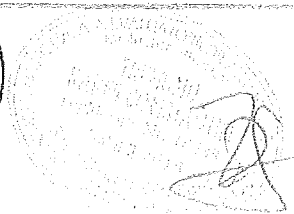
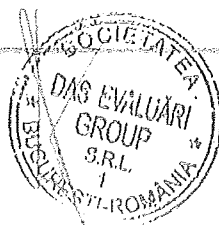
Caracteristici

Suprafață teren:	10000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	50 m	Clasificare teren:	Intra-zilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent
- ▶ Curent trifazic



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13018?lista=77236204&harta=1>

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13018?lista=77236204&harta=1>

Pagina pag 1 > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Cluj

Preț pe m² | Unelte | Contact

Vanzare teren industrial 44.600mp - Bosch TETAROM III, Jucu, jud Cluj
Jucu - Vezi harta

Actualizat in 18.05.2018

669.045 EUR
Comision: 2%+TVA

Anunț publicat de:

CATALIN BOGHE
Senior Broker
WELT IMMOBILIARE



0799.994.041

Alte telefoane:
0752.223.366
0756.223.366

Pentru o identificare ușoară recomundăm ID-ul contului X1KA11018, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X1KA13018 găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro



44600 mp | 15.203 m | intravilan | constructii

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13018?lista=77236204&harta=1>



Adaugă notă

669.045 EUR - Vanzare teren industrial 44.600mp - Bosch TETAROM III, Jucu, jud Cluj
Jucu - Vezi Harta

Caracteristici

Suprafața teren	44600 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	203 m	Clasificare teren	Intravilan
Nr. fronturi	1	Construcție pe teren	Nu

Specificații

Utilități

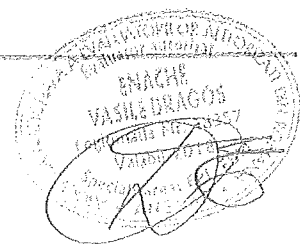
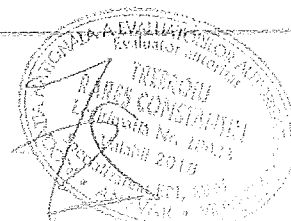
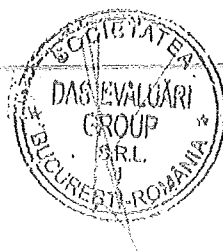
- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Curent
- ▶ Curent trifazic

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
- ▶ Iluminat stradal

Vicinătăți

Tetarom III, Bosch, DeLonghi



Comparabila 4

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X54N0301C?lista=7715896&harta=1>

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X54N0301C?lista=7715896&harta=1>

Vanzare teren intravilan pentru constructie hale Tetarom 3 Jucu - Vezi harta

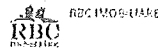
Actualizat în 04.07.2018

90.000 EUR

9 EUR/mp

Comisioane 2% din pretul final

Anunt publicat de:



0364.147.538

Alte telefoane:

0757.129.791

0365.819.037 (fax)

Pentru o ofertă care să poată fi considerată valabilă, vă rugăm să contactați agentul de vânzare cu ID-ul X54N0301C, de pe locul-teren.ro

Numele tău *

Telefon

E-mail *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X54N0301C găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro



10000 mp | f.s. 100 m | intravilan | constructii

Secure | <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/jucu/teren-constructii-de-vanzare-X54N0301C?lista=7715896&harta=1>

imobiliare.ro

JR - Vanzare teren intravilan pentru constructie hale Tetarom 3
Jucu - Vezi harta

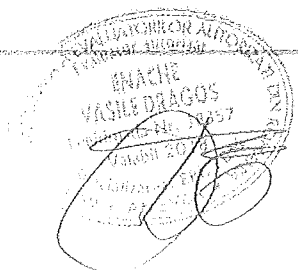
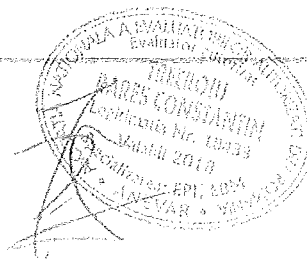
Detalii

RBC Imobiliare vă oferă spre Vanzare teren intravilan fara utilitati tetarom Jucu, cu acces pe drum neamenajat. Terenul oferit spre vânzare este amplasat la 16 km de Cluj-Napoca în parcul industrial Tetarom 3, în imediata apropiere a fabricii Bosch.
Accesul se face din stradă asfaltată, împănată, iar mai apoi pe un drum neamenajat. Este ideal în special pentru investitile sau pentru companii care doresc să își construiască hale sau spații de producție, dar nu au sau nu doresc să cheltuiască 19-20 de euro/mp la strada principală.
În această zonă există deja curent, utilitățile sunt trase undeva aproape de limita de proprietate, la o distanță nu mai mare de 100 m, care bineînțeles necesită punct trafa. Apa este la strada principală. Cătește mai mult

Caracteristici

Suprafață teren:	10000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradă:	100 m	Clasificare teren:	Intravilan
		Construcție pe teren:	Ru

18



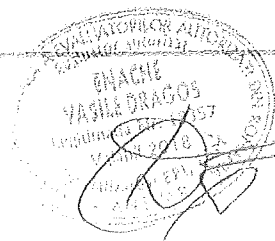
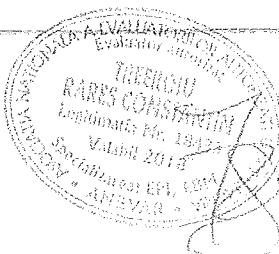
Pe baza celor 4 comparabile prezentate anterior s-a estimat valoarea de piata a proprietatilor ca fiind respectiv 15 euro/mp, fara TVA.

In urma analizei comparabilelor, am ajuns la o estimare realista a valorii de piata a proprietatii. In aceasta analiza am decis ca toate comparabilele furnizeaza informatii bune despre piata si ajuta in estimarea valorii proprietatii subiect. A fost aleasa comparabila cu cea mai mica ajustare bruta procentuala si cu caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect.

Ajustarile facute comparabilelor folosite in grila de calcul au fost urmatoarele:

- Ajustarea pentru marja de negociere : marja de negociere urmareste aducerea preturilor comparabilelor la preturi de tranzactionare. In cazul comparabilelor folosite in grila de calcul ajustarea pentru marja de negociere este de -3%.
- Ajustarea pentru drumul de acces: a fost aplicata o ajustare de 5% pentru toate comparabila 3 deoarece accesul si deschiderea acestei proprietati se face de pe un drum pietruit, si o ajustare de 20% pentru comparabila 4 care nu are deschidere la un drum amenajat.
- Ajustarea pentru suprafata terenului: a fost aplicata o ajustare de -5% comparabilelor 1,2 si 4, deoarece acestea au o suprafata mai mica decat proprietatea subiect.

Grila de calcul este prezentata mai jos:

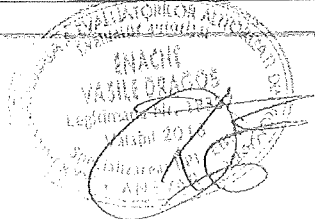
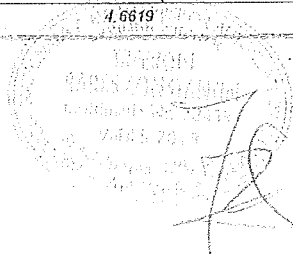


Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafata (In mp):	50,000	10,000	10,000	44,600	10,000
	Pret Euro per mp:		21.50 €	19.00 €	15.00 €	9.00 €
	Marja de negociere (in %)		-3%	-3%	-3%	-3%
	Pret ajustat (Euro/mp)		20.86 €	18.43 €	14.55 €	8.73 €
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Dreptul de proprietate transmis	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Explicatii ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	Pret ajustat (Euro/mp)		20.86 €	18.43 €	14.55 €	8.73 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		20.86 €	18.43 €	14.55 €	8.73 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		20.86 €	18.43 €	14.55 €	8.73 €
4	Conditii de plata	2018	2018	2018	2018	2018
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		20.86 €	18.43 €	14.55 €	8.73 €
Ajustari specifice bunului imobil						
5	Alte conditii pentru					
	5.1 Localizare	Jucu jud. Cluj	Jucu jud. Cluj	Jucu jud. Cluj	Jucu jud. Cluj	Jucu jud. Cluj
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	5.2 Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatia	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.4 Coa mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.5 Utilizare teren	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.6 Drum de acces	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Drum pietruit	Drum neamenajat
	in %		0%	0%	5%	20%
	in €		0.00 €	0.00 €	0.73 €	1.75 €
	5.7 Utilitati disponibile					
	Curent	Da	Da	Da	Da	In zona
	Apa curenta	Da	Da	Da	Da	in zona
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	in zona
	Gaze	Da	Da	Da	Da	in zona
	in %		0%	0%	0%	10%
	in €		0 €	0 €	0 €	1 €
	5.8 Caracteristici fizice					
	Topografia	Plat	Plat	Plat	Plat	Plat
	Forma	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.9 Caracteristici economice		suprafata mai mica	suprafata mai mica	suprafata similara	suprafata mai mica
	Suprafata parcela	50,000	10,000	10,000	44,600	10,000
	in %		-5%	-5%	0%	-5%
	in €		-1 €	-1 €	0 €	0 €
	Total ajustare absoluta		-1.04 €	-0.92 €	0.73 €	2.18 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		19.81 €	17.51 €	15.28 €	10.91 €
	ajustare totala neta		-1.69 €	-1.49 €	0.28 €	1.91 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-7.85%	-7.85%	1.85%	21.25%
	ajustare totala bruta		1.04 €	0.92 €	0.73 €	3.06 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		5.00%	5.00%	5.00%	35.00%
	Pret ajustat (euro/mp) rotunjit	15 €	19.81 €	17.51 €	15.28 €	10.91 €
		Euro	Lei			
	Valoare finala (euro/mp) rotunjit	15 €	70			

Curs de schimb ron/euro pe 07.2018

4.6619

20



6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda de evaluare in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice. Desi valoarea finala estimata se stabileste pe baza abordarilor relevante, opinia finala in evaluare nu trebuie sa fie neaparat identica cu indicatia asupra valorii, obtinuta prin cea mai adecvata abordare. In cazul subiectului acestei evaluari, acesta fiind teren, abordarea prin piata este cea mai relevanta

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anume metode. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

In cazul subiectului acestei evaluari, numarul relativ mare de proprietati comparabile existente pe piata spre tranzactionare conduce la concluzia ca abordarea prin comparatii directe este cea mai potrivita.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuiesc studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Valoarea de piata a fost estimata in urma aplicarii a abordarii prin piata. Rationamentul care a condus la concluziile evaluarii consta in selectarea comparabilelor care au furnizat informatii bune despre piata si care au ajutat in estimarea valorii proprietatii subiect.

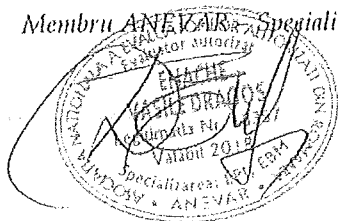
Opinia finala a evaluatorului:

Valoarea proprietatii subiect este 750.000 euro, respectiv 3.496.925 lei

Dragos Enache

Evaluator Autorizat

Membru ANEVAR - Specializare EPI



Treeroiu Rares Constantin

Evaluator Autorizat

Membru ANEVAR - Specializare EPI



DAS EVALUARI GROUP SRL



7. PRECIZARI FINALE

7.1. Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de Dragos Enache – Evaluator autorizat in cadrul DAS EVALUARI GROUP SRL si Treeroiu Rares - Evaluator autorizat colaborator al DAS EVALUARI GROUP SRL au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluatori externi independenti.

Compensatia nu a depins de valorile estimate.

Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierile, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Evaluările prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi diferita decat valoarea de piata estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari, desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul evaluarii.

7.2. Argumentarea valorii

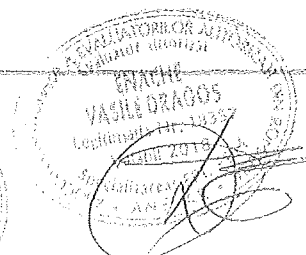
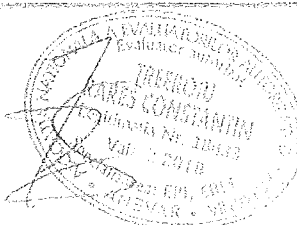
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

7.3. Certificare

Subsemnatii Dragos Enache si Rares Treeroiu certificam cu buna credinta si dupa cunostinta noastra urmatoarele:

- i. Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;



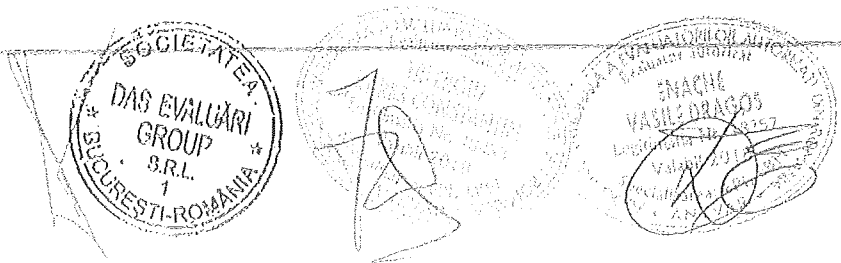
- ii. Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;
- iii. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- iv. Remunerarea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- v. Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;
- vi. Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) sau a Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al evaluatorului";
- vii. In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

7.4. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati

- i. Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii Clientului si Utilizatorului Desemnat.
- ii. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al Clientului .
- iii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului si Clientului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

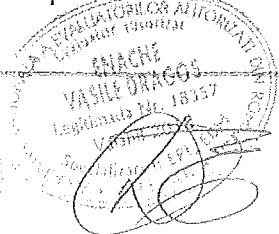
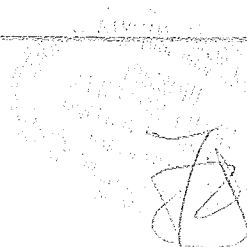
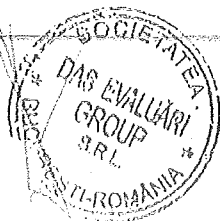
7.5. Conditii limitative

- 1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;



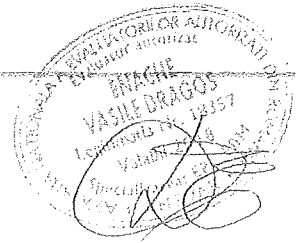
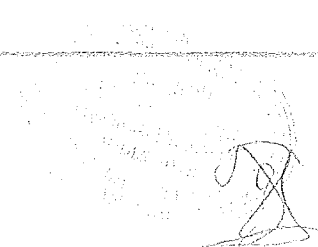
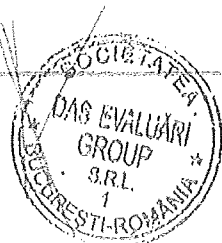
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a bunurilor evaluate;
4. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
5. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
6. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate în eventuale tranzacții;
7. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
8. Orice entitate, fizică sau juridică, care face o judecată de valoare pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
9. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
10. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a întreprins nici o analiză sau investigație privitoare la contaminări sau impactul asupra mediului;
11. Valorile incluse în acest raport se referă strict la obiectul și scopul evaluării. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
12. Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nementionați în prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare nu este o garanție a valorii obținabile prin vânzare deși Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cât mai corectă și probabilă a valorilor estimate.



Lista anexelor

Anexa 1 Documentar foto



Anexa 1 - Documentar foto

