

# RAPORT DE EVALUARE

cu scop de informare in vederea vanzarii

Nr. inregistrare evaluator: 340.2024.DIV

<b>BENEFICIAR</b>	<b>SIFI CJ LOGISTIC S.A.</b> cu sediul in Bucuresti, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, Subsol, Camera U11, Sectorul 2.
<b>PROPRIETAR</b>	<b>SIFI CJ LOGISTIC S.A.</b> cu sediul in Bucuresti, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, Subsol, Camera U11, Sectorul 2.
<b>OBIECTUL RAPORTULUI</b>	Imobil situat in Cluj-Napoca str. Cantonului, nr. 30, judetul Cluj, constand in teren intravilan in suprafata de 95.448 mp si constructii cu destinatie industriala avand numar cadastral 267399 inscris in cartea funciara nr. 267399 Cluj-Napoca.
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Stabilirea valorii de piata a imobilului descris anterior in vederea informarii Beneficiarului cu scopul vanzarii imobilului.
<b>DATA EVALUARII</b>	15.11.2024

**VALOARE DE PIATA**

**6.680.000 EUR echivalent 33.239.012 LEI**



a member of  
**CHESTERTONS**  
global network

**TET Research & Valuation Advisors S.R.L.**

**Mihaila Catalin-Alexandru**  
**Evaluator Membru ANEVA**  
**Expert tehnic judiciar**



## Cuprins

<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>3</b>
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORULUI .....	3
1.2. BENEFICIARUL LUCRARIII – UTILIZATOR DESEMNIAT .....	3
1.3. OBIECTUL EVALUARII.....	3
1.4. SCOPUL EVALUARII .....	3
1.5. STANDARDELE DE EVALUARE.....	3
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUARII .....	4
1.8. DATA RAPORTULUI .....	4
1.9. DATA INSPECTIEI .....	4
1.10. SURSELE DE INFORMATII.....	4
1.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	5
1.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....	5
1.13. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE .....	6
1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	6
<b>2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....</b>	<b>7</b>
2.1. LOCALIZARE IMOBIL .....	7
2.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE .....	8
2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI.....	8
2.4. ANALIZA CMBU .....	13
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>15</b>
3.1. CONTEXT .....	15
3.2. PIATA INDUSTRIALA .....	17
3.3. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA A TERENURILOR.....	17
<b>4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....</b>	<b>19</b>
4.1. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII) .....	19
4.2. ETAPE PARCURSE .....	19
4.3. ABORDAREA PRIN PIATA.....	19
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA FINALA.....</b>	<b>21</b>
5.1. ANALIZA VALORILOR .....	21
5.2. FUNDAMENTAREA CONCLUZIEI.....	21
5.3. ESTIMAREA FINALA A VALORII .....	22

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Datele generale prezentate in cele ce urmeaza contin aspectele care fac parte din termenii de referinta ai evaluarii.

Termenii de referinta ai evaluarii(mentionati uneori ca fiind termenii de referinta contractuali) descriu termenii fundamentali ai evaluarii, cum a fi activul(activele) supus(e) evaluarii, scopul evaluarii si responsabilitatile partilor implicate in evaluare – *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*.

### 1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORULUI

Evaluatorul a fost definit ca „ o persoana fizica, un grup de persoane fizice sau o persoana fizica din cadrul unei entitati, indiferent daca are/au statut de angajat(personal intern) sau de contractor (extern), care poseda calificari, abilitatile si experienta necesare pentru efectuarea unei evaluari in mod obiectiv, nepartinitor, etc si competent”. – *SEV 100 Cadru general*

Lucrarea este executata de catre **TET Research & Valuation Advisors S.R.L.** cu sediul si punct de lucru in Bucuresti, Bulevardul Marasti, nr. 65-67, Pavilion G5, Camera 1, Sector 1, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul 140/7363/2016 avand CIF: RO24273903. Am devenit operationali in August 2008 si pana in momentul prezent avem un portofoliu impresionant de clienti si beneficiari.

### 1.2. BENEFICIARUL LUCRARII – UTILIZATOR DESEMNAT

Beneficiarul lucrarii este **SIFI CJ LOGISTIC S.A.**, cu sediul in Bucuresti, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, Subsol, Camera U11, Sectorul 2.

### 1.3. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului situat in **Cluj-Napoca str. Cantonului, nr. 30, judetul Cluj**, constand in teren in suprafata de **95.448 mp** si constructii cu destinatie industriala avand numar cadastral **267399** inscris in cartea funciara nr. **267399 Cluj-Napoca**.

### 1.4. SCOPUL EVALUARII

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului prezentat anterior **in vederea informarii Beneficiarului cu scopul vanzarii imobilului**. Pentru orice alt scop decat cel declarat, bunul astfel evaluat poate avea o valoare diferita.

### 1.5. STANDARDELE DE EVALUARE

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, in vigoare de la 31.12.2021. Standardele aplicate in prezentul raport de evaluare sunt:

- *SEV 100 – Cadru general;*
- *SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;*
- *SEV 102 – Documentare si conformare;*
- *SEV 103 – Raportare;*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii;*
- *SEV 105 – Abordari si metode de evaluare;*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;*

*Ghiduri de evaluare:*

- *GEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri;*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*

*Glosar;*

Legislatie aplicabila: Ordonanta nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor aprobata prin legea 99/2013 cu modificarile si completarile ulterioare, Ordonanta nr 2/2000 privind organizarea activitatii de expertiza judiciara si extrajudiciara cu modificarile si completarile ulterioare.

## 1.6. TIPUL VALORII

Tipul de valoare estimat in prezentul raport este **valoarea de piata**. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022– SEV 104, Tipuri ale valorii, definitia valorii de piata este urmatoarea:

**Definitie valoare de piata** "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”.

### Metodologia de evaluare:

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. In procesul de evaluare evaluatorii trebuie sa ia in considerare in misiunea lor abordarile adecvate si relevante. Evaluatorii au la dispozitie trei abordari principale utilizate in evaluare:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit;

Cele trei abordari mentionate se bazeaza pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

In functie de tipul valorii estimate, de premisele si scopul evaluarii, de tipul de proprietate, conditiile de piata, cantitatea si calitatea informatiilor din piata, evaluatorul poate decide aplicarea unei singure abordari, a doua sau a tuturor abordarilor.

## 1.7. DATA EVALUARII

Data la care sunt valabile valorile de piata este **15.11.2024**.

## 1.8. DATA RAPORTULUI

Data la care a fost intocmit prezentul raport este **15.11.2024**.

## 1.9. DATA INSPECTIEI

Pentru proprietatea subiect, inspectia proprietatii consta in urmatoarele:

- *Completare fisa de inspectie de catre evaluator pe baza informatiilor primite din partea clientului pe email si telefonic.*
- *Fisa de inspectie a fost pusa la dispozitia clientului.*
- *Furnizare de fotografii pentru terenul analizat.*

Fisa de inspectie si fotografiile au fost puse la dispozitia evaluatorului in data de **15.11.2024**, aceasta fiind considerata data evaluarii.

## 1.10. SURSELE DE INFORMATII

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre Beneficiar;

- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

### 1.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022**, obligatorii pentru toti membrii ANEVAR incepand cu data de **31 Decembrie 2021**.

### 1.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia.

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertele persoane.

Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.

Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa data inspectia sau data raportului.

Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului.

Suprafete incluse in prezentul raport au fost preluate conform documentelor primite de la beneficiar si nu au fost investigate de catre evaluator. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatii evaluate.

Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului.

Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul.

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

### 1.13. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR, Editia 2022, in vigoare incepand cu data de 31.12.2022.

### 1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat in 2 (doua) copii ce au fost transmise Beneficiarului.

O copie electronica va ramane in arhiva evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare a fost editat in limba romana si dispune de **28 pagini**.



a member of  
**CHESTERTONS**  
global network



## 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 2.1. LOCALIZARE IMOBIL

Cluj-Napoca este municipiul de reședință al județului Cluj, Transilvania aflat la distanțe aproximativ egale de București (458 kilometri), Budapeșta (460 km) și Belgrad (464 km). Situat pe valea râului Someșul Mic, orașul este considerat capitala neoficială sau inima regiunii istorice Transilvania.

Conform recensământului din 2021, un număr de 286.598 oameni locuiau în cadrul limitelor orașului, lucru care plasează orașul pe locul doi ca populație în România, cifra în scădere față de recensământul din anul 2011 când 324.576 persoane erau înregistrate. Zona metropolitană Cluj-Napoca are o populație de 410.766 de oameni iar populația zonei periurbane depășește 450,000 de locuitori.

Orașul este unul dintre cele mai importante centre academice, culturale, industriale și de afaceri din România. Printre alte instituții, găzduiește cea mai mare universitate din țară, Universitatea Babeș-Bolyai, cu faimoasa sa grădina botanică.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Principalele atuuri, din punct de vedere economic, pe care le deține Clujul, sunt forța de muncă specializată, infrastructura de transport dezvoltată (aeroportul a cărui pistă și oferta de servicii sunt în extindere), vocația multiculturală a orașului, potențialul turistic, mediul de afaceri dinamic și rata scăzută a șomajului, care se situează sub 3%. Structura economică diversificată are la bază investitori privați, industria prelucrătoare fiind predominantă.

Ramurile industriale cele mai dezvoltate sunt industria alimentară, extractivă, metalurgică, constructoare de mașini, farmaceutică și cosmetică. Principalii investitori străini în municipiu provin din Ungaria, Luxemburg, Italia și Statele Unite. Cluj-Napoca dispune de trei parcuri industriale – Tetarom I, II și III – în cadrul cărora își desfășoară activitatea peste 50 de firme.



Potențialul IT a fost valorificat prin înființarea clusterului „Cluj IT Innovation Cluster” care include peste 26 de companii din domeniul IT, cu peste 3.500 de angajați, o cifră de afaceri totală de peste 82 de milioane de euro (aproape 80% provenind din export) dar și organizații publice și universități.

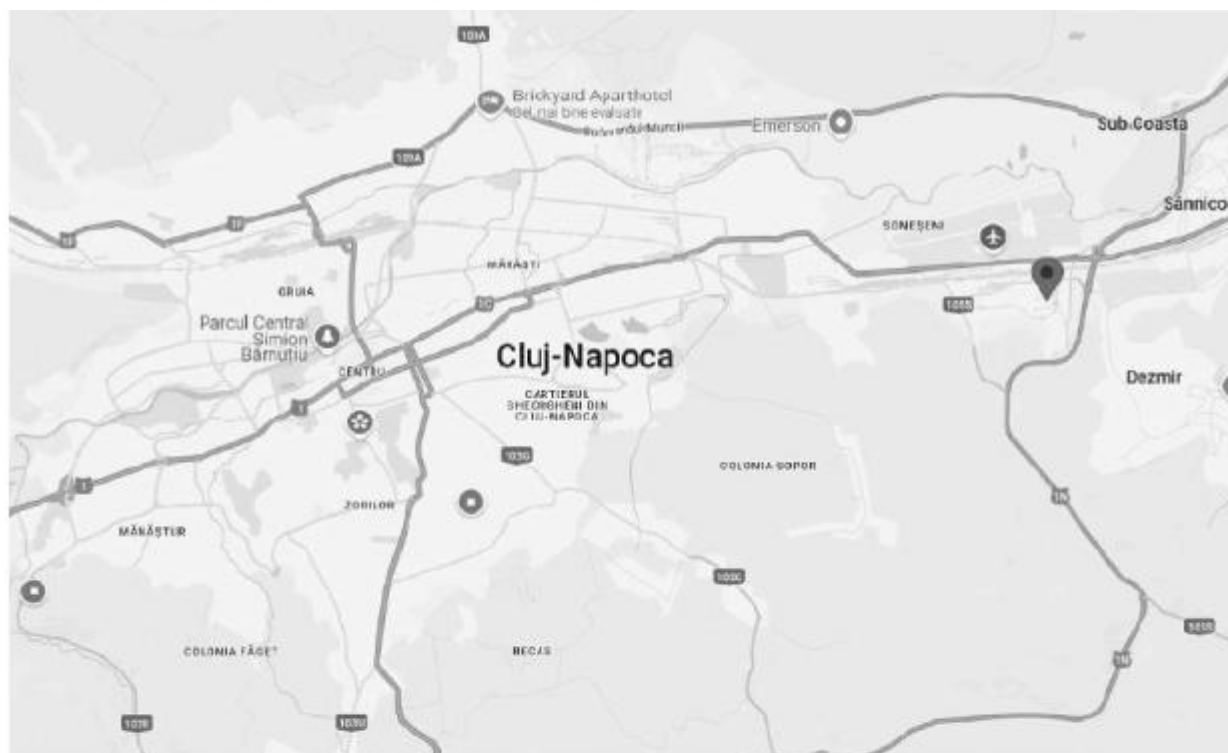
În sectorul de retail, municipiul beneficiază de prezența unor importante magazine de tip cash and carry (Metro, Selgros), hipermarketuri și supermarketuri (Cora, Kaufland, Auchan, Carrefour, Lidl, Billa). Pe piața de bricolaj sunt prezente magazinele companiilor BauMax, Praktiker, Dedeman, Arabesque, Leroy Merlin și Ambient. Cele mai importante centre comerciale din municipiu sunt **Iulius Mall** – inaugurat în 2007, în partea estică a orașului, cu o suprafață totală de 147,000 mp, **VIVO! Cluj-Napoca** (până în 2016 Polus Center) – inaugurat 2007, Central, Sora Shopping Center sau Winmarkt Somes (ex Big).

Transportul în comun este asigurat de **Compania de Transport Public Cluj-Napoca**, prin intermediul a 60 linii de autobuz, din care 41 urbane și 19 metropolitane, care leagă localitățile învecinate de oraș, 7 linii de troleibuz, 4 linii de tramvai și una de microbuz. Compania este dotată cu 243 de autobuze, 98 de troleibuze, 29 de tramvaie și 10 microbuze. Clujul a fost racordat la rețeaua feroviară în anul 1870, odată cu darea în folosință a căii ferate Oradea–Cluj iar în prezent circulă două trenuri internaționale pe ruta Cluj–Budapeșta.

Aeroportul Internațional „Avram Iancu” este situat în partea estică a orașului, între strada Traian Vuia și albia râului Someșul Mic (la 6 km distanță de centrul orașului). În anul 2009 a fost inaugurat un terminal modern, cu o capacitate de 750 de pasageri/oră, iar în 2013 a fost inaugurată o nouă pistă de 2.100 m lungime și 45 m lățime, cu un sistem de balizaj luminos de categoria a II-a.

Stimulat de investitiile IT din ultimii ani, care au atras prosperitate si profesionisti de elita, orasul se afirma mai nou si ca centru educational in invatamantul preuniversitar, unde oferta s-a diversificat puternic in ultimii ani, cu investitii solide in scoli private cu programe educationale performante, atat in limba romana, cat si in limba engleza. La Cluj-Napoca invata aproximativ 60.000 de studenti, masteranzi si doctoranzi in cele 11 universitati care functioneaza aici, dintre care sase sunt de stat. Cea mai mare universitate este Babes-Bolyai, insa universitatea cea mai cosmopolita datorita diversitatii provenientei studentilor este cea de medicina si farmacie. Universitatea Babes-Bolyai (UBB) este cea mai mare universitate din tara, cu peste 30.000 de studenti in 248 de specializari.

Zona unde se afla proprietatea este prezentata mai jos:



Zona localizare proprietati evaluate

## 2.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat apartine **SIFI CJ LOGISTIC S.A.** cu sediul social in Bucuresti, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, Subsol, Camera U11, Sectorul 2 in baza extraselor de carte funciara puse la dispozitie de catre client. Activul din str. Cantonului este intabulat in cartea funciara **267399 Cluj-Napoca** cu numarul cadastral **267399**.

Dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit garantii bancare sau ipoteci care limiteaza dreptul de proprietate. Toate aceste informatii de catre client au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

## 2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul analizat este reprezentat de o **platforma industriala** ce dispune de o suprafata totala de teren de **95.448 mp** cu numarul cadastral **267399**. Imobilul este amplasat in partea de Est a mun. Cluj-Napoca, judetul Cluj. Accesul este realizat din DN11N – Centura Apahida-Valcele, pe str. Dezmirului si cu acces secundar pe strazile Cantonului / Henri Coanda.





Locatie imobil pe harta mun, Cluj-Napoca.



Coordonate GPS: 44°04'54.2"N 28°36'10.0"E

Caracteristicile terenului sunt prezentate mai jos:

- *Terenul are o suprafață plană fara neregularitatil majore. La data inspecției, pe suprafață terenului existau mai multe construcții in mare parte inchiriate catre diverse societati (Arabesque, CANpack Recycling, Starrecycling sau Activ Trucks, printre altele);*
- *Forma terenului este neregulata având o de deschidere de 72 ml catre Nord la str. Dezmirului dar si 16 ml catre str. Cantonului in partea de Nord-Vest; In partea de Sud terenul dispune de vecinatate cu o Calea Ferata.*
- *Suprafață terenului nu prezinta risc de pericole naturale;*
- *Lotul dispune de acces la utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze.*
- *Terenul este imprejmuit cu gard metalic, beton si zidarie;*

Pe suprafata terenului descris anterior au fost **edificate in perioada 1967-1994** mai multe constructii industriale, in prezent regasindu-se in diferite stadii. **Suprafata construita desfasurata totala este de 18.118 mp** conform informatii preluate din extrasele de Carte Funciara (CF). Pe suprafata terenului sunt amplasate retele de cale ferata, dezafectate si nefunctionale, platforme betonate si structuri de cladiri nefunctionale.

Cladirile principale (grupuri de cladiri) sunt descrise mai jos:

**Denumire**

Descriere:

**Depozit inchis - 1018**

Spatiu industrial partial de tip Parter inalt si partial si Parter+2E amplasat in incinta industriala avand urmatoarele suprafete inchiriabile:

Suprafata totala: **2.377,30 mp**

Suprafata inchiriabila: **2.181,90 mp**

Suprafata degradata: **195,40 mp**

Imobilul a fost pus in functiune in 1975.

Solutia constructiva:

Cadirea este construita pe cadre de b.a, invelitoare tip terasa hidroizolata si dispune de finisaje inferioare specifice activitatii industriale si de birouri. Tamplarie exterioara este metalica Acces la toate utilitatile zonei.

Stare fizica:

Satisfacatoare

Inchiriere:

**99,1%** cu o chirie medie de **1,97 euro/mp;**

Poze reprezentative

**Denumire**

Descriere:

**Depozit inalt mecanizat – 1049 & 1057**

Spatiu industrial demolat partial de tip Parter inalt si P+1E amplasat in incinta industriala avand urmatoarele suprafete inchiriabile:

Suprafata totala: **3.798,32 mp**

Suprafata inchiriabila: **890,5 mp**

Suprafata degradata: **2.907,82 mp**

Imobilul a fost pus in functiune in 1983.

Solutia constructiva:

Corpurile de cadire sunt construite pe cadre de b.a, invelitoare tip terasa hidroizolata si dispune de finisaje inferioare, degradate. Fara tamplarie exterioara. Acces la toate utilitatile zonei.

Stare fizica:

Slaba (foarte slaba)

Inchiriere:

**81,4%** cu o chirie medie de **1,70 euro/mp – la stadiul actual.**

Poze reprezentative



**Denumire**

Descriere:

**Anexe metalice 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016**

Anexe industriale de tip Parter amplasat in incinta industrială având următoarele suprafețe închiriable cuprinse între

Cladirile au fost pus în funcțiune între 1967 și 1972.

Soluția constructivă:

Cladiri pe structură metalică și învelițoare tip șarpantă metalică, pereți metalici, fără finisaje și tamplarie exterioară. Acces la toate utilitățile zonei

Stare fizică:

Slaba

Inchiriere:

**100%** cu o chirie medie de **1,08 euro/mp** cu o suprafață totală închirială de **1.963 mp**

Poze reprezentative



**Denumire**

Descriere:

**Depozit închis pentru bare trase – 1056 și Extindere - 1059**

Spațiu industrial parțial de tip Parter înalt amplasat în incinta industrială având următoarele suprafețe închiriable:

Suprafața totală: **2.232,60 mp**

Suprafața închirială: **2.232,60 mp**

Suprafața degradată: **n/a**

Imobilul a fost pus în funcțiune în 1987.

Soluția constructivă:

Cădirea este construită pe cadre de b.a, învelițoare tip terasă hidroizolată și dispune de finisaje inferioare specifice activității industriale-depozitare. Tamplarie exterioară este metalică Acces la toate utilitățile zonei.

Stare fizică:

Satisfacătoare

Inchiriere:

**100%** cu o chirie medie de **1,04 euro/mp;**

Poze reprezentative



**Denumire**

Descriere:

**Depozit lacuri si vopsele - 1051**

Spatiu industrial partial de tip Parter amplasat in incinta industriala avand urmatoarele suprafete inchiriabile:

Suprafata totala: **508 mp**

Suprafata inchiriabila: **508 mp**

Suprafata degradata: **n/a**

Solutia constructiva:

Imobilul a fost pus in functiune in 1975.

Cadirea este construita pe cadre de b.a si zidarie, invelitoare tip terasa hidroizolata si dispune de finisaje inferioare specifice activitatii industriale depozitare. Tamplarie exterioara este metalica Acces la toate utilitatile zonei.

Stare fizica:

Satisfacatoare

Inchiriere:

**100%** cu o chirie medie de **1,88 euro/mp**;

Poze reprezentative



Alte constructii industriale (anexe) sunt reprezentate de: *Atelier debitare, Soproane deschise sau inchise, Baraci metalice, Remiza PSI, Depozit Carbid, Cabina si cuva pod bascuia, Casa poarta, Centrala termica, Depozite de acizi, carbune, diluanti, materiale constructii, etc.*

Aceste constructii au in general stare fizica slaba sau foarte slaba. Lipsesc elemente de finisare si uneori si elemente de structura (inchideri perimetrice, etc.). Constructiile partial sunt inchiriabile si partial pot fi inchiriate in urma unor investitii de amenajare in vederea inchirierii.

Situatia economica a constructiilor, in functie de functiuni, este urmatoarea:

Tip Spatiu	Suprafata utila totala	Suprafata desfasurata	Suprafata inchirabila	Suprafata inchiriata	Grad ocupare	Suprafata disponibila	Chirie contractuala medie
text	mp	mp	mp	mp	%	mp	euro/mp
Industrial vechi	10.053	18.118	6.274	6.021	96%	254	1,36
Birou	359		122	84	69%	38	1,71
Anexe	5.071		4.698	3.180	68%	1.518	1,07
Cale ferata	360		360	0	0%	360	-
Platforma betonata	32.561	32.561	22.841	13.944	61%	8.897	0,51
	<b>48.403</b>	<b>50.679</b>	<b>34.296</b>	<b>23.229</b>	<b>67,7%</b>	<b>11.067</b>	<b>0,81</b>

In urma inspectiei am identificat o suprafata de teren excedentar estimata la 42.400 mp in urma discutiilor cu clientul. Suprafata este pretabila inchirierii si dezvoltarii de catre terti sau dezvoltarii directe. Impactul suprafetei excedentare a fost estimat sub forma de venit din inchiriere. Vanzarea separata nu este de preferat intrucat nu este un lot compact cu forma regulata.



## 2.4. ANALIZA CMBU

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări” - CMBU, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

**Definiția:** Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a determina cea mai bună utilizare s-au analizat evidențele observabile în zonă, respectiv profilul de dezvoltare al zonei de amplasare.

Cele patru criterii pe care cea mai bună utilizare va trebui să le îndeplinească sunt **legal permisibil, fizic posibil, fezabil financiar și maxim profitabil.**

### Legal permisibil

Imobilul este amplasat în zona urbanizată și dezvoltată înainte de anii 1990 dar și în curs de dezvoltare. Conform PUG, terenul este amplasat în zona UTR-EI:



Sursa: <http://clujpug.ro/>

Conform datelor publice, zona este destinată unităților industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice. Utilitățile admise sunt:

- (a) producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc
- (d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- (e) formare profesională
- (f) poli tehnologici, de cercetare etc

### Fizic posibil

Marimea, forma și caracteristicile fizice ale spațiilor oferta premisele unei utilizări industriale. Utilizarea actuală a terenului se încadrează în limitările zonei conform PUG.

### Economic fezabil

Majoritatea imobilelor cu destinație industrială din zona exterioară a localităților mari și foarte mari sunt fezabile economic. Utilizarea actuală a terenului propune un POT de maxim 18% și CUT maxim utilizat de 0,19. Conform PUG, zona permite un POT maxim de 60% și CUT maxim de 1,2.



**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT Maxim = 60%

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT Maxim = 1,2

**Maxim profitabil**

Comparand valoarea reziduala tinand cont de utilizarea actuala vs dezvoltare viitoare concluzia, fara dubii, indica dezvoltarea unui proiect nou ca fiind maxim fezabila. Aportul economic al constructiile actuale este negativ.

	Utilizare Actuala maximala	Utilizare prin dezvoltare teren
S. Inchiriabila (optim)	15.367	64.000
S. Platforme	32.561	38.000
S. Teren exces	42.500	-
Chirie obtenabila	1,26	4,50
Alte venituri	60%	10%
Venit annual brut stabil	353.000	3.612.000
<b>Valoare imobil @8% rata capitalizare</b>	<b>4.410.000</b>	<b>45.150.000</b>
Investitie necesara	-600.000	-38.300.000
<b>Valoare reziduala</b>	<b>3.810.000</b>	<b>6.850.000</b>

Concluzia este ca cea mai buna utilizare a imobilului evaluate este:

- CMBU activ Cantonului: **Destinatie Industriala prin dezvoltare noua.**



a member of  
**CHESTERTONS**  
global network

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1. CONTEXT

Piața rezidențială locală și-a **menținut traiectoria ascendentă și în cel de al treilea trimestru din 2024**, confirmând astfel tendința de revenire puternică înregistrată în ultimele nouă luni. Creșterea trimestrială a numărului de tranzacții cu locuințe a fost surprinzător mai puternică în lunile de vară.

Pana în Septembrie 2024 au fost vândute 246.689 de unități rezidențiale individuale sau terenuri construite cu clădiri independente. Cifrele de vânzare arată o creștere de +6,8% față de perioada similară a anului 2023. În mod particular, tranzacțiile cu apartamente au crescut la nivel național cu 10,5%.

În București și împrejurimi a fost înregistrată o creștere de 15,8% a tranzacțiilor comparativ cu rezultatul înregistrat în perioada similară a anului anterior, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Regiunea Iași a înregistrat cea mai spectaculoasă creștere a vânzărilor de unități individuale (apartamente), respectiv de +54,4% în tranzacții comparativ cu primele 9 luni ale anului precedent.

Rezultatul înregistrat reprezintă o intensificare a activității tranzacționale, creșterea anuală a numărului de vânzări înregistrate în Q3 din acest an fiind de +7,9% față de perioada Q2 și +12% față de numărul de tranzacții din Q1. Cel mai bun rezultat din perioada analizată s-a înregistrat în aprilie, când numărul caselor și apartamentelor vândute a fost cu peste 21% mai mare față de media lunară a tranzacțiilor perfectate.

Cumulat aproximativ 43.000 de tranzacții au fost încheiate în primele nouă luni din 2024 în București și împrejurimi, în creștere cu 15,7% față de aceeași perioadă a anului anterior. Comparativ cu 2022, anul în care a fost stabilit recordul actual de vânzări de locuințe, rezultatul din primele șase luni ale acestui an este cu 6,3% mai redus.

Revenirea semnificativă a pieței rezidențiale poate fi explicată atât prin baza de comparație, 2023, când rezultatele înregistrate au fost unele slabe, dar și prin temeinicia fundamentelor pe care actualele evoluții se bazează: accesibilitatea cumpărării unei noi locuințe și tendința de reducere a dobânzilor ipotecare.

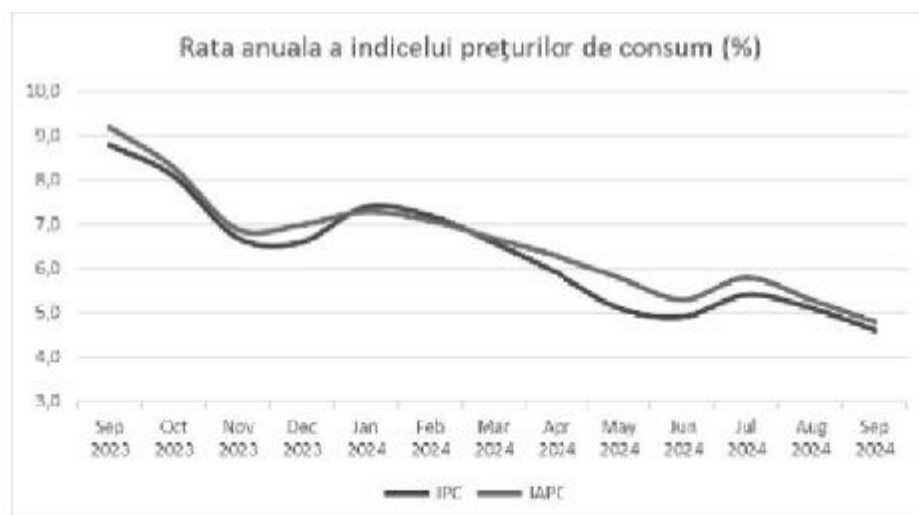
În plus, contextul macroeconomic este unul favorabil, cu un curs de schimb RON – EUR stabil și cu o creștere anuală a salariului mediu net la nivel național în August de 2024 de +13,8% față de luna August a anului 2023.

Cele mai semnificative creșteri ale câștigului salarial mediu net la nivel de secțiuni/diviziuni CAEN Rev.2 s-au înregistrat în activități auxiliare pentru intermediari financiare, activități de asigurare și fonduri de pensii, de +7,9%.

Cele mai semnificative scăderi ale câștigului salarial mediu net la nivel de secțiuni/diviziuni CAEN Rev.2 s-au înregistrat în fabricarea produselor de cocserie și a produselor obținute din prelucrarea țigărilor -23,7% și respectiv cu -11,2% în transporturi aeriene.

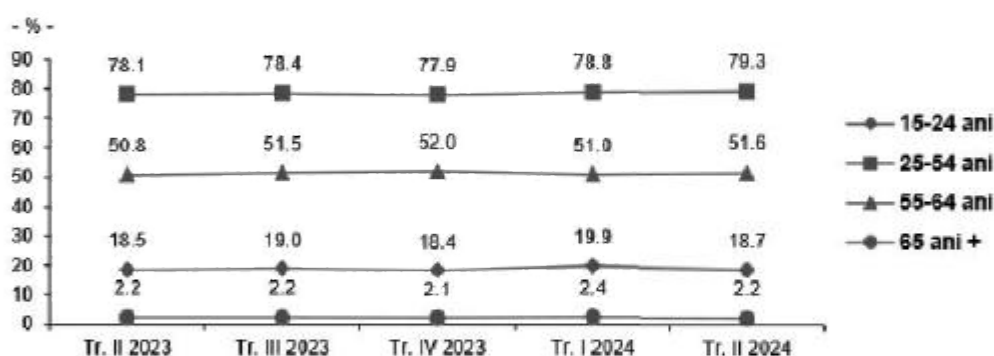
Nu în ultimul rând, chiar dacă au înregistrat o reducere pe parcursul anului 2024, achizițiile rezidențiale realizate exclusiv din fonduri proprii continuă să dețină un procent majoritar din totalul vânzărilor, potrivit estimărilor din piață, datele oficiale indicând un procent de cel puțin 45% pentru tranzacțiile cash.

Conform Institutului Național de Statistică, rata inflației de la începutul anului (septembrie 2024 comparativ cu decembrie 2023) a fost +3,8% în timp ce rata anuală a inflației în luna septembrie 2024 comparativ cu luna septembrie 2023 a fost +4,6%



Rata șomajului în trimestrul II 2024 a fost de 5,0%, în scădere cu 0,3 puncte procentuale față de cea înregistrată în trimestrul I 2024. Rata de ocupare a tinerilor (15-24 ani) a fost de 18,7%. Pe sexe, ecartul dintre cele două rate ale șomajului a fost de 0,7 puncte procentuale (5,3% la bărbați față de 4,6% la femei), iar pe medii rezidențiale, de 4,4 puncte procentuale (7,6% în mediul rural, față de 3,2% în mediul urban). Pe grupe de vârstă, rata șomajului a atins nivelul cel mai ridicat (22,7%) în rândul tinerilor (15-24 ani).

#### Evoluția ratei de ocupare a populației de 15 ani și peste, pe grupe de vârstă



Surse: <https://insse.ro>; <https://www.ancp.ro>

### TOT MAI UȘOR SĂ CUMPERI O LOCUINȚĂ NOUĂ

Nivelul de accesibilitate înregistrat în prezent denotă la rândul său temeinicia pieței rezidențiale actuale, având în vedere că astăzi este de peste patru ori mai facil să cumperi o locuință nouă în București față de vârful înregistrat în 2008, înainte de declanșarea crizei financiare.

În acel moment erau necesare nu mai puțin de 393 de salarii medii nete pe economie la nivel național pentru a cumpăra același apartament din București, echivalentul unei perioade de aproximativ 33 de ani!

Îmbunătățirea accesibilității achiziționării unei noi locuințe a fost unul dintre factorii care au limitat scăderile de preturi înregistrate în 2023 și reprezintă un factor decisiv pentru rezultatele bune din anul 2024. Contextul actual al pieței înregistrează o **reducere substanțială a dobânzilor** practicate pe segmentul ipotecar ce se traduce într-o accesibilitate mai bună.

Impactul noilor măsuri fiscale și menținerea la nivel actual a dobânzilor practicate pe segmentul ipotecar reprezintă, în acest moment, principalele riscuri pentru piața rezidențială locală – în absența unor evenimente globale puternic negative. Pe de altă parte, înmulțirea numărului de oferte de dobânzi ipotecare fixe de sub 6% a arătat că în piață există un nivel semnificativ de cerere latentă, care ar fi dispusă să își asume un anumit nivel de îndatorare.



În acest context anul 2024 aduce o creștere a numărului de locuințe tranzacționate fata de perioada similara a anului 2023. Cu toate acestea adaptarea la actualele condiții de piață va fi decisivă pentru înregistrarea unor rezultate satisfăcătoare

### 3.2. PIATA INDUSTRIALA

Piața Imobiliară Industrială din România si-a continuat în 2024 trendul de creștere manifestată în ultimii 10 ani cu creștere sustinută pe toate segmentele (logistică, depozitare, producție, închiriere etc.)

Cererea provine în mare parte din partea companiilor cu capital privat strain dar si roman. În general cererea are doua componente – achizitie (cumparare) si inchiriere, inasa activitatea cea mai des intalnita este cea a inchirierii. **Estimam raportul tranzactiilor de inchiriere fata de cele de vanzare la o rata de 12 la 1.** Cererea de achizitie a spatiilor industriale provine in mod direct de la mari jucatori nationali (companii cu capital strain, in mare parte) care doresc sa isi extinda portofoliul national.

Cererea de spații industriale a fost orientată mai ales în periferia Bucureștiului, în regiunea Banat (Timișoara și Arad) și în câteva orașe mari precum Constanța, Pitești, Brașov, Cluj-Napoca sau Iași. Companiile active în distribuție și producție au fost cele mai active în ultimele luni. Cerere importantă vine din partea companiilor farmaceutice și de automobile.

Piața imobiliară industrială s-a confruntat cu o dezvoltare puternică ultimii 10 ani și mai accelerat în perioada 2020-2022, când au fost înființate noi depozite și parcuri de producție, unități de logistică în jurul marilor orașe.

Oferta de imobile cu destinație industrială în vederea tranzacționării în zona de Vest este medie spre mare și a fost concentrată în ultima perioadă pe **spații nou dezvoltate în zone industriale deja conturate**. Tranzacțiile cu centre industriale noi sunt în general anunțate și cunoscute publicului după încheierea negocierilor.

În ceea ce privește prețurile de închiriere, pentru unitățile industriale avem o gamă de valori cuprinse **între 1,3 euro/mp și 6.5 euro / mp suprafața închiribilă**. Cele mai mici chirii sunt cele aferente spațiilor industriale vechi cu standarde de construire depășite față de cerințele actuale.

Prețurile de tranzacționare s-au menținut la un nivel relativ stabil și în general în ușoară creștere pe parcursul anului 2023. Creșterile de preț sunt un efect direct al indexării bazate pe indicii de inflație în zona euro, indici în creștere în ultimele 12-18 luni.

Pentru anul următor așteptăm o menținere a activității de închiriere prin intermediul unor noi contracte ce urmează a fi semnate. Chiriașii vor prefera proprietățile nou dezvoltate, situate în marile parcuri industriale. Zonele vacante actuale nu vor fi ocupate în mai puțin de 6 luni dacă investițiile în proiecte noi vor fi în continuare în creștere. Chiria industrială prime va rămâne probabil stabilă fără modificări majore în 2023 iar cele renegociate vor avea probabil aceeași valoare sau marginal mai mare 3%-5%.

Randamentele solicitate de piață vor rămâne stabile însă nu vor continua să scadă similar ultimilor 3 ani în principal din cauza fluctuațiilor economice și contextul geo-politic dificil. Pe de altă parte, o dată de comerțul on-line va crește, ca o consecință directă, va crește și atractivitatea proprietăților industriale.

### 3.3. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA A TERENURILOR

#### Cererea

Cererea de terenuri pentru Cluj-Napoca și localitățile învecinate provine îndeosebi de la **investitorii / dezvoltatorii de proiecte REZIDENTIAL și INDUSTRIAL** dar și de la persoane fizice sau investitori în căutarea unui teren în vederea **dezvoltării rezidențiale – case permanente**. Uneori, cererea poate veni și din

partea investitorilor activi in segmentul **COMERCIAL**, pe masura ce noi zone sunt in dezvoltare si necesita facilitati multiple.

Piata terenurilor este activa in tot judetul Cluj. Cei mai multi investitori detin capital roman sau mixt si care doresc sa inceapa o afacere in zona. Exista investitori care cauta sa ofere suport in vederea revanzarii prin parcelarea loturilor existente (suprafete de peste 4-5 hectare), prin asigurarea de utilitati si obtinerea de autorizatii si avize. Ulterior investitiile sunt recuperate prin vanzarea loturilor catre consumatorul final.

### **Oferta**

Pentru zona analizata am identificat un numar de peste 100 de imobile reprezentate de terenuri libere pentru constructii. In baza datelor furnizate de [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro) sau [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro) am sintetizat urmatoarele date pentru **terenuri cu suprafete mai mari de 5.000 mp aflate in cartierele marginase**:

Zona Teren	Pret minim euro/mp	Pret mediu euro/mp	Pret maxim euro/mp	Suprafata minima	Suprafata medie	Suprafata maxima
Intravilan	25	105	250	5.000 mp	18.000 mp	100.000 mp

In medie un anunt pentru un lot de teren aflat in **intravilan cu destinatie industriala este listat in piata** aproximativ **238 zile (~8 luni)** insa sunt oferte ce pot depasi chiar 3 ani de la intentia initiala de vanzare. Pretul solicitat NU este de multe ori corelat cu cerere efectiva si astfel unii vanzatori sunt nevoiti sa astepte o perioada mai mare de timp.

### **Echilibrul cerere oferta**

In momentul prezent estimez ca piata se afla intr-un dezechilibru in favoarea cererii, respectiv numarul de oferte depasind cererea efectiva a pietei. Acest dezechilibru se va mentine si in continuare pe o perioada de minim 12-18 luni, datorita numarului mare de unitati care vor fi livrate pe piata pana la sfarsitul anului.

Preturile de tranzactionare s-au mentinut la un nivel relativ stabil de la inceputul anului 2024 si in usoara scadere in 2023 existand si segmente de piata si zone unde **s-au inregistrat scaderi usoare de preturi (2%-5%)**, explicate printr-o cerere mai scazuta fata de perioada similara a anului trecut.

In cazul terenurilor libere in cu suprafete mari poate observa o aglomerare in zona 50 – 140 euro/mp pentru mai mult de 80% din totalul ofertelor. Pretul pentru un lot de teren variaza in functie de tipul drumului de acces, posibilitatea de racord la utilitati si forma.

Cele mai mari preturi sunt practicate la terenurile de pana in 10.000 mp aflate in vecinatatea zonelor construite. Cele mai mari discount-uri sunt practicate la terenurile cu suprafate de peste 2 hectare. In medie un astfel de teren se tranzactioneaza in mai mult de 1 an de la listarea in piata



## 4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 4.1. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMATII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea piată** așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost folosite următoarele:

- **Abordare prin piată – metoda comparației vânzării;**

Prin aplicarea acestor metode și a tehnicilor aferente, s-au obținut valori, care au fost interpretate de către evaluator și au constituit baza opiniei evaluatorului.

### 4.2. ETAPE PARCURSE

Etapele parcurse au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către beneficiar;
- inspectia amplasamentului și al zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare;

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 4.3. ABORDAREA PRIN PIATA

**Definiție:** Abordarea prin piată oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc - *SEV 105 – Abordări și metode de evaluare*

În abordarea prin piată, concluzia evaluatorului asupra valorii de piată se formează în urma comparării unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare. În cadrul abordării prin piată se utilizează tehnici cantitative și/sau calitative. Acestea pot fi utilizate, atât în mod separat, cât și în combinație unele cu altele.

#### Metode din cadrul abordării prin piată - Metoda comparației vânzării

Metoda comparației vânzării poate utiliza o varietate de date comparabile, cunoscute și sub numele de unități de comparație, care stau la baza comparației. Câteva exemple dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare sunt: prețul pe metru pătrat, chiria pe metru pătrat și ratele de capitalizare.

Metoda comparației vânzării utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piată se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piată a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* sau/si criterii calitative – *analiza comparațiilor relative*. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piată culese, s-a recurs la *analiza pe perechi de date*.

*Analiza pe perechi de date* este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura

imperfecta a pietelor imobiliare. Pentru a aplica aceasta tehnica, evaluatorul analizeaza tranzactii comparabile, in scopul de a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele la vanzare din municipiul Cluj-Napoca. In urma analizei de piata, evaluatorul a selectat **3 comparabile relevante** prezentate mai jos asupra carora a aplicat unele ajustari in functie de caracteristicile principale:

**Comparabila 1** Oferta vanzare teren intravilan in suprafata de 17.990 mp situat in Calea Dezmirului, Someseni. Terenul dispune de acces la toate utilitatile. Terenul are o deschidere de 73 ml la drum asfaltat, strada secundara. Teren cu destinatie industrială...

**Pret solicitat 107 euro/mp.**

**Comparabila 2** Oferta vanzare teren intravilan in suprafata de 58.000 mp situat in Str. Platanilor, Someseni. Terenul dispune de acces la toate utilitatile. Terenul are o deschidere de 200 ml la drum pietruit strada secundara. Teren cu destinatie industrială.

**Pret solicitat 78 euro/mp.**

**Comparabila 3** Oferta vanzare teren intravilan in suprafata de 44.075 mp situat in Apahida. Terenul dispune de acces la toate utilitatile. Terenul are o deschidere de 130 ml la drum asfaltat national, principal. Teren cu destinatie industrială.

**Pret solicitat 100 euro/mp.**

Asupra celor 3 comparabile s-au aplicat ajustari in functie de criteriile analizate prezentate in partea inferioara a grilei de calcul.

- Analiza comparativa a fost efectuata tinand cont de pretul unitar per mp teren.
- In cadrul analizei comparative la capitolul **5.11 Altele ajustari** – am estimat costurile necesare demolarii constructiilor existente, inclusiv costul cu autorizarea acestor lucrari si amenajarea terenului in vederea unei dezvoltari ulterioare. Costul total in pret/mp suprafata construita desfasurata (constructii) este de 45 euro/mp.
- Proprietatea reprezentata de **comparabila 3**, al carei pret unitar ajustat a avut cea mai mica ajustare bruta este cea care a fost selectata de catre evaluator pentru a exprima valoarea de piata a proprietatii subiect.

Rezultatul acestei abordari este:

**Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor): 70 euro/mp**

*In Anexa 1 este detaliat calculul acestei metode.*

## 5. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA FINALA

### 5.1. ANALIZA VALORILOR

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori estimate pentru proprietatea imobiliara evaluata.

Abordare	Abordarea prin piata
Numar cadastral	267399
Valoare unitara teren - euro/mp	70
Suprafata teren totala - mp	95.448
<b>Valoare in euro</b>	<b>6.680.000</b>
<b>Valoare in lei</b>	<b>33.239.012</b>

Curs de schimb ron/euro pentru 14.11.2024 4,9759

Cele 3 abordari in evaluare conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile sunt a) abordarea prin piata, b) abordarea prin venit si c) abordarea prin cost. In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

Consideram ca valoarea care respecta criteriile de alegere si intentia de cumparare se bazeaza pe metoda comparatiilor directe de piata – respectiv **abordarea prin piata**. Abordarea prin venit nu ofera suficiente informatii relevante cu privire la randamentul investitional bazat pe chirie cu toate ca exista si astfel de investitori.

**MENTIUNE:** In situatia probabila in care la momentul transferului dreptului de proprietate terenul va fi ocupat in continuare de constructiile industriale mentionate in carte funciara, se recomanda defalcarea pretului tranzactiei astfel: alocare pentru constructii si amenajari speciale unui pret echivalent cu valoarea neta contabila la data tranzactiei si ulterior restul pretului platit sa fie alocat catre teren.

### 5.2. FUNDAMENTAREA CONCLUZIEI

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

#### **Adecvarea**

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

#### **Precizia**

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

### Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie 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. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

### 5.3. ESTIMAREA FINALA A VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin metoda comparatiei vanzarilor pentru proprietatea subiect.

**Rezultat:** Valoare de piata a imobilului situat in **Cluj-Napoca str. Cantonului, nr. 30, judetul Cluj**, inregistrat in CF nr. **267399 Cluj-Napoca**, respectiv cu numarul cadastral **267399** este stabilita conform metodologiei prezentate mai sus la:

**$V_{\text{piata imobil}} = 6.680.000 \text{ EUR echivalent } 33.239.012 \text{ LEI}$**

#### Nota:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR (cu o zi inainte) pentru data de 15.11.2024 este 4,9759 RON/EUR;
- Valoarea estimata in RON si EUR este valabila la data evaluarii;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.
- Valoarea nu este influentata de TVA



## Certificare

Serviciile furnizate de TET Research & Valuation Advisors au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent. Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opinata. Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 6 luni.

Evaluarea noastra 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.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si ipotezele speciale specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plata pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

## LISTA ANEXE

**Anexa 1 – Abordarea prin piata**

**Anexa 2 – Comparabile utilizate**

a member of

**CHESTERTONS**

global network



## Anexa 1 – Abordarea prin piata

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Descriere comparabile:</b>			Oferta vanzare teren intravilan in suprafata de 17.990 mp situat in Calea Dezmirului, Someseni. Terenul dispune de acces la toate utilitatile. Terenul are o deschidere de 73 ml la drum asfaltat, strada secundara. Teren cu destinatie industriala.	Oferta vanzare teren intravilan in suprafata de 58.000 mp situat in Str. Platanilor, Someseni. Terenul dispune de acces la toate utilitatile. Terenul are o deschidere de 200 ml la drum pietruit strada secundara. Teren cu destinatie industriala.	Oferta vanzare teren intravilan in suprafata de 44.075 mp situat in Apahida. Terenul dispune de acces la toate utilitatile. Terenul are o deschidere de 130 ml la drum asfaltat national, principal. Teren cu destinatie industriala.
Suprafata (in mp):		95448	17990	58000	44075
Pret total solicitat (euro):			1.925.000	4.500.000	4.407.500
Pret unitar (euro/mp):			107 €	78 €	100 €
Marja de negociere (in %)			-10%	-10%	-10%
Pret ajustat (Euro/mp)			96 €	70 €	90 €
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		96 €	70 €	90 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		96 €	70 €	90 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		96 €	70 €	90 €
4	Conditii de piata	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		96 €	70 €	90 €
5	Alte conditii pentru				
5.1	Localizare	Calea Dezmirului, str. Cantonului, Someseni	Calea Dezmirului, Someseni	Str. Platanilor, Someseni	Apahida
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
5.2	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
5.3	Destinatie	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
5.4	Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
5.5	Urbanism	Zona UEI	Zona UEI, cu PUZ hale in lucru	PUD si PUZ avizat	PUZ aprobat
	CUT folosit/posibil	max 1,2	max 1,2	max 1,2	max 1,0
	POT folosit/posibil	max 50%	max 60%	max 60%	max 50%
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
5.6	Documentatie urbanistica				
	PUZ/PUD	Nu	Da	Fara	fara
	Autorizatie de construire	Nu	fara	fara	fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
5.7	Drum de acces	Drum asfaltat, strada secundara	Drum asfaltat, strada secundara	Drum pietruit: strada secundara	Drum asfaltat national, principal
	in %		0%	10%	-5%
	in €		0 €	7 €	-5 €
5.8	Utilitati disponibile	Toate utilitatile edilitare	Toate utilitatile edilitare	Electricitate si apa	Toate utilitatile edilitare
	in %		0%	12%	0%
	in €		0 €	8 €	0 €

5.9 Caracteristici fizice	Plan	Plan	Inclinatie max 5%	Plan
Topografie	Plan neregulata	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
Forma	50 ml pana la >300	73,0	200,0	130,0
Latime (l)	440,0	246,4	290,0	339,0
Lungime (L)	39/100	41/100	69/100	38/100
Raportul laturilor		-3%	-5%	-5%
in %		-3 €	-3 €	-5 €
in €				
5.10 Ajustare suprafata	Teren 95.448 mp	Teren 17.990 mp	Teren 58.000 mp	Teren 44.075 mp
in %		-15%	-3%	-3%
in €		-14 €	-2 €	-3 €
5.11 Altele ajustari	Costuri demolare constructii existente	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
in %		-9%	-12%	-9%
in €		-9 €	-9 €	-9 €
<b>Total ajustare absoluta</b>		<b>-26 €</b>	<b>1 €</b>	<b>-20 €</b>
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>70 €</b>	<b>71 €</b>	<b>70 €</b>

Ajustare totala neta	-25,9 €	1,2 €	-20,2 €
Ajustare totala neta (% din pret vanz)	-26,87%	1,77%	-22,49%
Ajustare totala bruta	36,6 €	37,2 €	30,2 €
Ajustare totala bruta (% din pret vanz)	37,98%	53,34%	33,60%
Pret ajustat (Euro/mp)	70 €	70,4 €	69,8 €

	Euro	Ron
<b>Valoare finala (euro/mp)</b>	<b>70 €</b>	<b>348</b>
<b>Valoare absoluta totala (euro)</b>	<b>6.680.000 €</b>	<b>33.239.012</b>

Curs de schimb ron/euro pentru 14.11.2024

4,9759

<b>Marja de negociere (in %):</b>	Am aplicat ofertelor expuse spre vanzare o ajustare procentuala de <b>-10%</b> din pretul solicitat de vanzare. Aceasta ajustare variaza in functie de perioada expunerii pe piata si de abilitatile de negociere ale ambelor parti. Ajustarea reflecta marjele de negociere folosite in piata pentru proprietati similare din zona analizata, rezultate in urma discutiilor cu agenti imobiliari.
<b>5.1 Localizare:</b>	Tuute cele 3 comparabile au fost ajustate pozitiv cu un procent de <b>+10%</b> si respectiv <b>-5%</b> tinand cot de zona in care sunt amplasate in cadrul mun. Cluj-Napoca, vecinatati, acces si vecinatati. Corectia este exprimata prin analiza perechilor de date tinand cont de preturile medii raportate la venitul suplimentar ce poate fi generat prin dezvoltare.
<b>5.7 Drum de acces:</b>	Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv / negativ cu un procent de <b>-10%</b> sau negativ <b>-5%</b> intrucat accesul catre aceste loturi de teren este superior / inferior proprietatii subiect. Corectiile sunt estimate tinand cont de analiza perechilor de date.
<b>5.8 Utilitati disponibile:</b>	Comparabila 2 dispune de acces la utilitati in mod inferior proprietatii subiect (sunt la o distanta de ~150-200m si implica costuri suplimentare de racordare) si prin urmare au fost ajustate cu o corectie procentuala de <b>+12%</b> avand la baza o estimare
<b>5.9 Caracteristici fizice:</b>	Toate cele 3 comparabile dispun de o forma a lotului de teren superioara proprietatii subiect si prin urmare au fost ajustate cu o corectie procentuala cuprinsa intre <b>-5%</b> si <b>-3%</b> avand la baza o analiza pe perechi de date.
<b>5.10 Ajustare suprafata:</b>	Toate cele 3 comparabile au fost ajustate cu un procent cuprins intre <b>-15%</b> si <b>-3%</b> intrucat suprafata tranzactionabila este inferioara proprietatii subiect. Practic loturile cu suprafata mai mici de 1-2 hectare si chiar spre 5.000 mp au valori unitare superioare loturilor de teren de circa 10 hectare. Acest rationament provine din faptul ca un teren cu suprafata mai mica este adresat unei categorii mai mari de potentiali cumparatori care au o anumita putere de cumparare. Loturile mari, desi pretabile la activitati mixte, sunt mult mai scumpe si se adreseaza celor cu putere decumparare mare si foarte mare - numarul lor este mult
<b>5.11 Altele ajustari:</b>	Toate cele 3 comparabile au fost ajustate cu o corectie de circa <b>45 euro/mp Scd</b> ce tine cont de costul aferent demolarii constructiilor existente pe terenul analizat. Costul estimat pentru aceste lucrari (inclusiv autorizare) este raportat la suprafata totala a terenului.

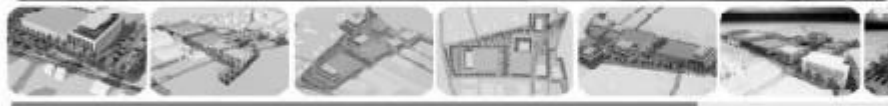
## Anexa 2 – Comparabile

### Comparabila 1

#### Teren Industrial - Zona Someseni - PUZ in Lucru

Someseni, Județul Cluj - Vezi Harta

107 € + TVA / mp **1.925.000 € + TVA**



**Alexandru DAN**  
Real Estate Advisor  
GOLD PARK Commercial Real Estate (PRO)

**0770 ... ..**  
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți!

Activati

## Descriere

### Teren Industrial - Zona Someseni - PUZ in Lucru

ID: CP2012016

Teren intravilan de vanzare in Cluj-Napoca, zona Someseni, in apropiere de drumul de Centura (in curand legatura cu Autostrada A1).

Terenul are o suprafata de 17.990 mp si este in curs de autorizare PUZ cu proiect de 2 hale 1 cu SC = 5775 MP care poate fi P+1 cu o suprafata desfasurata de 8165 mp , iar cea de a doua cu SC =1645 mp care poate fi P+3 cu o Suprafata Desfasurata = 6480 mp

PUZ-ul este in lucru, in momentul de fata este OBTINUT Studiul de Oportunitate si Studiul de Trafic.

Terenul beneficiaza de toate utilitatile

- Apa
- Canalizare
- Curent
- Caz

Pretul de vanzare este de 1.925.000 Euro + TVA Negociabil

Sursa: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cluj-napoca-someseni-17990mp-213704935>

## Comparabila 2

**storia**
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri rezidențiale ▾ Compară ▾ Index Cartiere
Comul meu Adaugă anunț

Grand Imobiliare Slatkovic >

← Înapoia listă
Distribuie Salvează

Teren intravilan, zona Călea Someseni

**4 500 000 €**    78 €/m<sup>2</sup>

**Teren de vânzare**

58000m<sup>2</sup>

Tip teren:	fără informații
Localitate:	urbana
Suprafață utilă:	58.000 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

Grand Imobiliare va ofera posibilitatea de a achiziționa un teren intravilan cu o suprafață de 58000 mp, un singur front stradal de 200mp și o înclinatie a terenului de 5%.  
 Terenul este pretabil pentru construcții. Accesul facil, panorama superba, o bună oportunitate pentru dezvoltatori imobiliari.  
 Parcela are cf individual, PUD și PUZ avizat.  
 Va stăm la dispoziție pentru mai multe detalii.

**Milan Simon**  
Anunț agenție

[Alegeți numărul](#)

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OX Online Servisuri D/S.L. (Storia) **malimult**

Trimite mesajul

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-calea-someseni-IDmTEF>



### Comparabila 3

**storia**
Devănzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Comparii ▾ Index Cartiere
Contul meu **Adaugă anunț**

---

BLITZ National Investments >

< Înapoi la listă
Distribuie
Salvează

storia
2 / 2

**Blitz National Investments**  
Anunț agenție

[Aflișează numărul](#)

---

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

---

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

---

Administrația acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

Teren PUZ aprobat, destinație industrial și birouri, 44075 mp, Apahida

**4 407 500 €** 100 €/m<sup>2</sup>

Tip teren:	întravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	44.076 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
Împrejurime:	fără informații
Medii:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

BLITZ NATIONAL INVESTMENTS va prezenta spre cumparare un teren întravilan, localizat în județul Cluj, comuna Apahida. Suprafata = 44075 mp, deschidere DN 130 mL.

Proiectul cuprinde :

- spatii industriale în suprafata de 15.237 de mp utili - 2 corpuri
- corpuri de cladire administrative cu functiuni de restaurant, birouri, gradinita si altele , cu suprafata totala de 1862 de mp utili desfasurate în 3 corpuri separate.
- un numar de 47 de rampe de incarcare
- 7 locuri de parcare auto camioane
- 57 de locuri de parcare auto
- înaltime comisa de 15 m
- înaltime maxima 25 de m.

Pe lângă acestea PUZ cuprinde și sprijinul primăriei pentru amenajare drum secundar , statii de autobus si altele.

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-puz-aprobat-destinatie-industrial-si-birouri-44075-mp-apahida-IDzASR>