

DAS EVALUARI GROUP SRL	
INTRARE	Nr. 51
IESIRE	
Ziua 15	Luna 08 Anul 2018

ANEXA Nr. 1 LA HCT
Nr. 224 / 2018

**STUDIU PRIVIND RESPECTAREA PRINCIPIULUI INVESTITORULUI
PRIVAT PRUDENT IN ECONOMIA DE PIATA
OPERATIUNE ANALIZATA- MAJORAREA PARTICIPARII JUDETULUI
CLUJ, IN CALITATE DE ACTIONAR, LA CAPITALUL SOCIAL AL
TETAROM S.A.**

-Contract de prestari servicii nr 21207/185/20.06.2018-

CUPRINS

PREAMBUL.....	3
CAP I. ASPECTE JURIDICE RELEVANTE.....	4
CAP.II. AVIZE EMISE.....	7
CAP III. ABORDAREA PRACTICA A CHESTIUNII DACA O ANUMITA MASURA VIZEAZA IMPLICAREA AJUTORULUI DE STAT	8
CAP IV. JURISPRUDENTA COMUNITARA IN MATERIE. CHESTIUNEA APORTULUI FINANCIAR PROVENIT DIN RESURSE PUBLICE	9
CAP V. CONCLUZII PRIVIND ELEMENTELE TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT IN ECONOMIA DE PIATA.....	13
CAP VI. ELEMENTELE TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT IN CAZUL CONCRET AL SPETEI IN DISCUTIE.....	15
CAP VII. VERIFICAREA PERSPECTIVELOR DE RENTABILITATE IN CONTEXTUL MAJORARII CAPITALULUI SOCIAL SI AL SCENARIILOR ALTERNATIVE.....	18
VII.1. PREZENTAREA SOCIETATII TETAROM SA.....	18
VII.2. ANALIZA CONTEXTULUI ECONOMIC SI A TENDINTELOR CERERII PIETEI IN DOMENIUL DE ACTIVITATE AL SOCIETATII. COMPARATIA SECTORIALA.....	20
VII.3. ANALIZA INDICATORILOR ECONOMICO FINANCIARI PE PERIOADA 2010-2017.....	22
VII.4. ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA A SOCIETATII PE PERIOADA DE 3 ANI.....	36
VII.5. VERIFICAREA PERSPECTIVELOR DE RENTABILITATE IN CONTEXTUL MAJORARII CAPITALULUI SOCIAL IN BAZA INFORMATIILOR RELEVANTE SI PROIECTIILOR FINANCIARE ARGUMENTATE PRIN PLANUL DE ADMINISTRARE.....	47
VII.6. ANALIZA S.W.O.T.....	54
VII.7. OBIECTIVELE SOCIETATII.....	57
VII.8. STRATEGII TETAROM.....	60
VII.9. STRATEGIA DE MANAGEMENT PENTRU ATINGEREA OBIECTIVELOR SI A CRITERIILOR DE PERFORMANTA.....	63
VII.10. ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA A INVESTITIEI PROPUSE RAPORTATA LA DATELE DIN BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI PE PERIOADA 2018-2020.....	79
VII.11. ANALIZA DATELOR REZULTATE DIN RAPORTUL DE EVALUARE ANEXAT PREZENTEI OPINII	87
VII.12. ANALIZA VARIANTEI APORTARII TERENURILOR LA CAPITALUL SOCIAL SI A SCENARIILOR ALTERNATIVE PE CARE LE-AR AVEA LA DISPOZITIE UN INVESTITOR PRIVAT DILIGENT.....	87
VII.13. EVALUAREA AVANTAJELOR SI DEZAVANTAJELOR FIECAREIA DINTRE ABORDARI.....	99
CAP. VIII. CONCLUZIE REZULTA IN URMA APLICARII TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT PRUDENT...100	
RAPORT DE EVALUARE	
ANEXE	
DOCUMENTE ALE BENEFICIARULUI: ANEXE: STUDIU GEOTEHNIC, PLAN DE ADMINISTRARE, CASH-FLOW, BVC, SITUATIA DIVIDENDELOR, DIVIDENDE ESTIMATE, BILANTURI, BALANTE DE VERIFICARE	

PREAMBUL

Prin prezenta opinie s-a urmarit analiza posibilei incidente a art. 107 din Tratatul privind Functionarea Uniunii Europene asupra operatiunii de majorare a participarii Judetului Cluj, in calitate de actionar, la capitalul social al Tetarom S.A., constand in transmiterea imobilelor-teren in suprafata de 10.893 m.p., cu nr. cadastral 304469, inscris in CF nr. 304469, respectiv in suprafata de 75.440 m.p., cu nr. cadastral 325764, inscris in CF nr. 325764 (In continuare <<Imobilele>>).

Facem precizarea ca imobilele mai sus mentionate, descrise astfel cum au facut obiectul contractului de achizitie publica, au fost dezmembrate, in urma operatiunii rezultand 4 imobile, astfel:

Nr. Imobil	Nr. Cadastral	Nr. Carte Funciara	Suprafata	UM	Observatii
1	327642	327642	7,001	mp	provenit din dezmembrarea CF 327674
2	327643	327643	68,439	mp	provenit din dezmembrarea CF 327674
3	327675	327675	1,275	mp	provenit din dezmembrarea CF 304469
4	327676	327676	9,618	mp	provenit din dezmembrarea CF 304469

Obiectivele studiului constau in urmatoarele:

- Verificarea perspectivelor de rentabilitate, in contextul majorarii capitalului social, pe baza unor documente si informatii financiare relevante (plan de administrare, analiza/studiu care sa demonstreze ca randamentul propus al capitalului angajat, precum si rentabilitatea investitiei sunt rezonabile);
- Evidentierea informatiilor din care sa reiasa ca un investitor ipotetic de pe piata pe care actioneaza societatea Tetarom SA, aflat intr-o pozitie asemanatoare, ar fi efectuat aceeasi investitie, indiferent de alte considerente de politica publica care ar fi irelevante pentru un investitor privat;
- Verificarea oportunitatii majorarii capitalului social sub aspectul constituirii unui avantaj pe care societatea nu l-ar fi obtinut in conditii normale de piata;
- Verificarea existentei vreunui potential al aportului la capitalul social de a denatura concurenta pe piata libera.

Analize efectuate:

- analiza contextului economic si a tendintelor cererii pietei in domeniul de activitate al societatii;
- analiza calitativa a modului de utilizare a capitalului social majorat, incluzand identificarea debitorilor existente si a activitatilor ce urmeaza a fi finantate, perioada optima de implementare a investitiilor, durata estimata a implementarii, etape de implementare, costuri preconizate etc.;
- analize economico-financiare raportate la proiectul propus si analiza indicatorilor de rentabilitate (rata interna de rentabilitate, valoarea actualizata neta, durata de recuperare a



investitiei etc.);

d) aplicarea testului investitorului privat prudent raportat la majorarea capitalului social;

e) analiza si prezentarea rezultatului testului investitorului privat prudent;

Conform contractului, prestatorul se obliga sa puna la dispozitia Beneficiarului, Raportul privind aplicarea testului investitorului privat si etapele procedurilor aferente notificarii Comisiei Europene, cuprinzand:

- analiza economico-financiara a investitiei propuse, raportat atat la debitele si profitul inregistrate de societate, cat si la indicatorii de profitabilitate a investitiei;
- abordarea si metodologia aferenta aplicarii testului investitorului privat prudent, precum si o sinteza a unor cazuri similare, daca vor fi identificate;
- analiza economico-financiara aferenta testului investitorului privat prudent pentru majorarea capitalului social, urmata de concluzia testului.

Opinia noastra, constatarile, concluziile si comentariile ce stau la baza acesteia au fost prezentate exclusiv pe baza normelor comunitare si legislatiei nationale, in vigoare la data de 01 august 2018, a analizei cazurilor relevante investigate de Comisia Europeana, a jurisprudentei instantelor comunitare si a materialelor publicate pe site-ul autoritatii in domeniu – Consiliul Concurentei (www.ajutordestat.ro), inclusiv lucrarea “Ghid privind ajutorul de stat – Manual de curs”, Revizuit si editat de Mihaela Marinescu si Lucian Stroe.

S-a avut in vedere faptul ca studiul solicitat – privind respectarea principiului investitorului privat prudent in economia de piata – este necesar procesului decizional privind majorarea participarii Judetului Cluj, in calitate de actionar, la capitalul social al Tetarom S.A.

I. ASPECTE JURIDICE RELEVANTE

1. Definirea ajutorului de stat in Tratatul privind Functionarea Uniunii Europene

1. Ajutorul de stat este definit in cuprinsul art. 107 din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene (in continuare *Tratatul/TFUE*), fiind aratate urmatoarele:

Cu exceptia derogarilor prevazute de prezentul Tratat, sunt incompatibile cu Piata interna (i) ajutoarele acordate de state sau (ii) prin intermediul resurselor de stat, sub orice forma:

- (a) care denatureaza sau ameninta sa denatureze concurenta prin favorizarea anumitor intreprinderi sau sectoare de productie,
- (b) in masura in care acestea afecteaza schimburile comerciale dintre Statele Membre.

2. Masurile de ajutor care indeplinesc criteriile mentionate la articolului 107 alineatul (1) din Tratat sunt, in principiu, incompatibile cu Piata comuna.

Cu toate acestea, acest principiu al incompatibilitatii nu merge pana la o interzicere totala. Astfel, articolul 107 alin. (2) si (3) din Tratat specifica un numar de exceptii, respectiv *ajutoare compatibile* (cum ar fi, ajutoarele destinate sa faciliteze dezvoltarea anumitor activitati sau a anumitor regiuni economice, in cazul in care acestea



modifica in mod nefavorabil conditiile schimburilor comerciale intr-o masura care contravine interesului comun, etc.).

Existenta acestor exceptii justifica, verificarea de catre Comisia Europeana a proiectelor de masuri de ajutor de stat, conform art. 108 din Tratat.

3. Acest din urma articol prevede ca Statele Membre trebuie sa notifice Comisia in ceea ce priveste orice intentie de a acorda un ajutor de stat inainte de punerea in aplicare a acestuia.

De asemenea, articolul confera Comisiei puterea de a decide daca masura de ajutor propusa este compatibila sau de a hotari suspendarea sau modificarea ajutorului de catre statul in cauza.

4. Art. 107 si art. 108 din Tratat prevad astfel un control amanuntit al ajutoarelor de stat din partea Comisiei in calitatea acesteia de autoritate concurentiala la nivelul Uniunii.

Daca organele nationale au indoilei cu privire la incidenta interdictiilor referitoare la ajutoarele de stat asupra masurilor pe care le adopta fata de intreprinderi, acestea au posibilitatea ca, in mod preventiv, sa notifice Comisiei masurile respective (in acest sens si Concluziile Avocatului General Juliane Kokott, prezentate la data de 6 septembrie 2012 in Cauza C-73/11P, Frucona Kosice a.s. impotriva Comisiei Europene, parag. 54).

5. Nu in ultimul rand, rezulta dintr-o jurisprudenta constanta a instantelor europene in materie ca un ajutor de stat trebuie sa fie considerat acordat atunci cand autoritatile nationale competente au adoptat un act obligatoriu din punct de vedere juridic prin care acestea se angajeaza sa plateasca ajutorul in cauza sau atunci cand dreptul de a primi acest ajutor este conferit beneficiarului prin actele cu putere de lege aplicabile (in acest sens, Hotararea Tribunalului din 6 aprilie 2017, in cauza T-219/14, Regione autonoma della Sardegna impotriva Comisiei Europene, parag. 230).

2. Definirea ajutorului de stat in Ordonanta de urgenta nr. 77/2014 privind procedurile nationale in domeniul ajutorului de stat, precum si pentru modificarea si completarea Legii concurentei nr. 21/1996

1. La art. 2 din OUG nr. 77/2014, la lit. c) si d) sunt definite:

Ajutorul de minimis: ajutor limitat conform normelor Uniunii Europene la un nivel care nu distorsioneaza concurenta si/sau comertul cu statele membre;

Ajutorul de stat: avantaj economic acordat din surse sau resurse de stat ori gestionate de stat, sub orice forma, care denatureaza sau ameninta sa denatureze concurenta prin favorizarea anumitor intreprinderi sau sectoare de productie, in masura in care acestea afecteaza schimburile comerciale dintre statele membre;

Sursele si resursele de stat sunt, conform art. 2 lit. t) din acelasi act normativ, ca fiind fondurile publice sau ale autoritatilor, institutiilor ori intreprinderilor publice.

2. Art. 2 lit. h¹) din OUG nr. 77/2014, defineste *avantajul economic* ca fiind orice forma de acordare a unui avantaj cuantificabil in bani (...). Sunt enumerate, cu titlu exemplificativ, cateva dintre modalitatile de acordare a avantajelor, dintre care, relevante in contextul prezentei analize sunt urmatoarele: renuntarea la obtinerea unor venituri normale de pe urma fondurilor publice; participari cu capital ale statului, ale autoritatilor publice centrale sau locale ori ale altor organisme care administreaza surse ale statului sau ale colectivitatilor

locale, daca rata profitului acestor investitii este mai mica decat cea normala, anticipata de catre un investitor privat prudent; crearea unei piete sau intarirea pozitiei beneficiarului pe o piata, etc.

3. *Beneficiarul* este potrivit art. 2 lit. i) din acelasi act normativ: orice intreprindere careia i se acorda un ajutor de stat sau de minimis, iar *intreprinderea* este definita la lit. p) ca fiind orice entitate, indiferent de statutul juridic si de modul de finantare, inclusiv entitatile non profit, care desfasoara o activitate economica. Activitatea economica este definita la lit. a) ca fiind orice activitate care consta in furnizarea de bunuri, servicii si lucrari pe o piata.

3. Consideratii terminologice decurgand din interpretarea legislatiei nationale si a celei comunitare in materie de ajutor de stat

1. Avand in vedere cele de mai sus, retinem ca sunt prevazute **4 (patru) conditii pentru calificarea unei masuri ca fiind ajutor de stat** (in acest sens si Concluziile Avocatului General Juliane Kokott in cauza C-73/11P Frucona Kosice impotriva Comisiei Europene, parag. 41, in care se arata si ca criteriul creditorului privat si criteriul investitorului privat sunt strans legate unul de celalalt, iar ambele ofera informatii cu privire la problema daca o intreprindere ar putea obtine avantajul comercial oferit de stat si in conditii normale, parag. 56):

(i) **Transfer de resurse de stat:** Interventia statului sau prin intermediul resurselor de stat, cu precizarea ca jurisprudenta comunitara a recunoscut faptul ca numai avantajele acordate direct sau prin intermediul resurselor de stat sunt considerate ajutoare in sensul Tratatului.

Transferurile financiare care constituie ajutor pot lua mai multe forme: subventii sau reducerea dobanzii, garantii pentru imprumuturi, scutiri fiscale, injectii de capital, etc. (in acest sens, Hotararea din 1 decembrie 1998, Ecotrade, C-200/97, parag. 34, Hotararea din 19 mai 1999, Italia vs. Comisia, C-6/97, parag. 15).

Notiunea de stat include toate nivelurile de autoritati publice, indiferent ca vorbim de autoritati centrale, locale sau regionale. Astfel, in categoria surselor de stat sau gestionate de catre stat intra: bugetul de stat; bugetele locale; bugetele institutiilor/autoritatilor de stat/gestionate de stat, organizate la nivel national sau local; resursele gestionate de bancile sau institutiile financiare de stat; fondurile de investitii gestionate de stat; alte surse bugetare gestionate de stat (inclusiv fondurile europene); resursele companiilor detinute de stat;

(ii) **Avantaj economic:** Favorizarea sau acordarea unui avantaj economic beneficiarului masurii pe care nu l-ar fi obtinut in conditii normale de piata.

Mentionam in acest context ca potrivit unei jurisprudente consacrate, notiunea de ajutor este mai generala decat cea de subventie, dat fiind faptul ca aceasta include nu numai prestatii pozitive, precum subventiile propriu-zise, ci si interventii de stat care, sub diverse forme, reduc sarcinile care greveaza in mod normal bugetul unei intreprinderi si care, din acest motiv, fara sa fie subventii in sensul strict al termenului, au aceeasi natura si efecte identice. In acest sens, si Hotararea Curtii din 8 mai 2003, Italia si SIM 2 Multimedia/Comisia, C-328/99 si C-399/00. De asemenea, prin Hotararea Tribunalului din 17 mai 2011 in cauza Buczek Automotive vs. Comisia, s-a retinut ca nici forma, nici cauza si nici obiectivul masurilor adoptate de stat nu pot impiedica calificarea acestora ca fiind ajutor de stat (parag. 77).

Aratam si ca doar efectul masurii asupra intreprinderii este relevant, nefiind importanta cauza sau obiectivul interventiei statului. De aceea, ori de cate ori situatia financiara a unei intreprinderi este imbunatatita



rezultat al interventiei statului, se considera ca acesteia i-a fost acordat un avantaj. Astfel, potrivit unei jurisprudente constante, art. 107 alin. (1) TFUE, defineste interventiile statului in functie de efectele lor (in acest sens, Hotararea din 19 martie 2013, Bouygues si Bouygues Telecom/Comisia si altii si Comisia/Franta si altii, C-399/10 P si C-401/10 P, parag. 102), astfel ca in vederea aprecierii in speta a unui avantaj economic din perspectiva investitorului privat in economia de piata, nu este relevant daca, de ex. o majorare de capital corespunde uneia sau alteia dintre activitatile beneficiarului.

In acord cu cele de mai sus, decurge din jurisprudenta constanta a instantelor europene ca este necesar sa se distinga intre rolul statului membru actionar al unei intreprinderi si cel al statului care actioneaza in calitate de putere publica (in acest sens, Hotararea din 4 septembrie 2014, SNCM si Franta/Corsica Ferries France, C-533/12 P si C-536/12 P, parag. 31);

(iii) **Selectivitatea:** Este ceea ce diferentiaza ajutorul de stat de masurile generale care se aplica tuturor companiilor din toate sectoarele economice dintr-un Stat Membru. In acest fel, ajutorul acordat afecteaza echilibrul intre anumite companii si competitorii acestora, care nu beneficiaza de acelasi avantaj;

(iv) **Efectul asupra comertului si al concurentei:** Afectarea schimburilor comerciale dintre statele membre si denaturarea sau amenintarea cu denaturarea concurentei (in acest sens si Hotararea Tribunalului din 22 februarie 2006, Le Levant 001 si altii/Comisia, T-34/02). Efectul trebuie sa fie potential, insa este suficient sa se retina ca beneficiarul este implicat intr-o activitate economica si ca activeaza pe o piata in care exista activitati de comert cu Statele Membre. In legatura cu acest aspect, Comisia a retinut ca ajutorul constituit din sume mici (ajutor de minimis) nu are un efect potential asupra concurentei si comertului intre Statele Membre, deci un asemenea ajutor nu intra sub incidenta art. 107 alin. (1) din Tratat.

2. Conditiiile mai sus-mentionate se cer a fi indeplinite in mod cumulativ.

Cu alte cuvinte, **neindeplinirea uneia sau a multor conditii dintre cele mai sus-mentionate, are drept consecinta faptul ca nu sunt implicate elemente de ajutor de stat.**

II. AVIZE EMISE de Consiliul Concurentei in spete similare celei analizate, referitor la *implicarea ajutorului de stat in cazul majorarii capitalului social al unei societati, prin aport in numerar si in natura, din partea unui actionar/asociat – autoritate a administratiei publice centrale/locale*. Pozitia Consiliului Concurentei privind incadrarea acestei operatiuni juridice in categoria ajutorului de stat, asa cum este definit prin OUG nr. 77/2014 privind procedurile nationale in domeniul ajutorului de stat, precum si pentru modificarea si completarea Legii concurentei nr. 21/1996.

1. Obtinerea avizului Consiliului Concurentei a fost solicitata in situatii similare celei deduse analizei noastre. Astfel, in cazul vizand majorarea de capital social al Cluj Innovation Park S.A., prin aport in numerar si in natura, din partea actionarului unic – Municipiul Cluj-Napoca, prin avizul emis, Consiliul Concurentei a retinut ca <<in principiu, participarea statului si/sau a autoritatilor locale la majorarea capitalului social al unei societati poate reprezenta o masura de ajutor de stat in sensul art. 107 (1) din Tratatul privind Functionarea Uniunii Europene.



Comportamentul unui investitor privat într-o economie de piață este ghidat de obținerea unei profitabilități pe termen lung. În mod obișnuit, un investitor privat nu se mulțumește cu situația evitării înregistrării de pierderi sau cu obținerea unei rate limitate de profitabilitate a investiției sale, ci încearcă să-și maximizeze recuperarea investiției, în conformitate cu circumstanțele și interesele sale, chiar și în cazul unei investiții într-o companie în care este deja acționar>>.

- Consiliul Concurenței, a reținut în avizul emis ca, pentru a nu reprezenta ajutor de stat, **trebuie demonstrate următoarele:**

(i) Ca autoritatea locală, ca reprezentant al statului se comportă similar unui *investitor privat prudent* în economia de piață, prezentând argumente în acest sens, respectiv: perspectivele de rentabilitate ale investiției, în contextul realizării proiectului vizat prin operațiunea de majorare a capitalului social, pe baza unor documente și/sau informații financiare relevante (plan de afaceri al societății beneficiare, analiză/studiu care să demonstreze că randamentul propus al capitalului angajat, precum și profitabilitatea investiției vizate sunt rezonabile); orice informații care să argumenteze că un investitor ipotetic de pe piață pe care acționează beneficiarul, aflat într-o poziție asemănătoare, ar fi efectuat aceeași investiție, indiferent de alte considerente de politică publică care ar fi irelevante pentru un investitor privat.

Cu alte cuvinte, în legătură cu majorarea capitalului social, statul/autoritatea locală trebuie să aibă în vedere doar considerente de natură economică, respectiv să urmărească realizarea unui randament cât mai mare al investiției (satisfacerea *testului creditorului – investitorului n.n. - privat*). Se reține astfel că punctul de plecare al analizei îl reprezintă rentabilitatea investiției pe care o va efectua statul/autoritatea locală;

(ii) Pe de altă parte, ca beneficiarul nu dobândește un avantaj competitiv pe care nu l-ar fi obținut în condiții normale de piață.

2. Tot astfel, în cazul vizând majorarea capitalului social al "Cluj Arena", Consiliul a reținut că pentru ca această măsură să nu constituie ajutor de stat <<ar trebui să se demonstreze că autoritatea locală, Consiliul Județean Cluj se comportă similar unui investitor prudent, iar Cluj Arena SA nu dobândește un avantaj competitiv pe care nu l-ar fi obținut în condiții normale de piață>>.

- A reținut Consiliul că <<în acțiunile pe care le întreprinde în legătură cu majorarea capitalului social al Cluj Arena SA, Consiliul Județean Cluj trebuie să aibă în vedere doar considerente de natură economică, respectiv să urmărească realizarea unui randament cât mai mare al investiției, comparabil cu rata internă de rentabilitate de pe piață. În cazul în care nu se îndeplinește *«testul investitorului privat»*, participarea Consiliului Județean Cluj la majorarea capitalului social al Cluj Arena poate reprezenta ajutor de stat>>.

III. ABORDAREA PRACTICĂ A CHESTIUNII DACA O ANUMITĂ MASURĂ VIZEAZĂ IMPLICAREA AJUTORULUI DE STAT

1. Pentru a determina dacă măsura în speta reprezintă ajutor de stat în sensul Tratatului, trebuie determinate următoarele:

(i) Dacă măsura este cea mai bună pentru autoritatea locală din punct de vedere economic comparând rezultatul financiar obținut în cazul punerii în aplicare a măsurilor respective cu rezultatul care ar putea fi obținut în cazul unor scenarii alternative și în care creditorul ar alege varianta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic, comercial și

(ii) Daca beneficiarul masurii beneficiaza de un avantaj pe care nu l-ar fi obtinut in conditii normale de piata comparand situatia beneficiarului real cu cea a unuia imaginar.

2. Cele de mai sus implica asadar aplicarea testului investitorului privat prudent, un instrument util in aceasta materie a controlului ajutorului de stat. Rezultatul testului arata daca masura confera sau nu un avantaj beneficiarului, pe care acesta nu l-ar fi obtinut in conditii normale de piata. Daca criteriul avantajului nu este dovedit, masura nu reprezinta ajutor de stat. Cu alte cuvinte, autoritatile statului trebuie sa justifice interventia lor pe piata ca avand caracter comercial, fiind similara astfel comportamentului unui investitor privat care actioneaza in conditii de piata asemanatoare.

3. Existenta unui ajutor de stat poate fi astfel exclusa atunci cand capitalul este pus la dispozitia intreprinderii in circumstante care se circumscriu conditiilor normale de piata. Altfel spus, in astfel de circumstante, deoarece beneficiarul capitalului nu dobandeste un avantaj competitiv fata de competitorii sai de pe piata, acestuia nu ii este acordat astfel un avantaj economic si, prin urmare, conditiile cumulative cerute a fi indeplinite de art. 107 alin. (1) din Tratat nu sunt intrunite.

4. Aplicarea testului implica intocmirea unei analize comparative a comportamentului statului in relatie cu beneficiarul masurii fata de modul in care un investitor privat ipotetic s-ar comporta in relatie cu intreprinderea in discutie, in aceleasi circumstante si independent de orice considerente de politica publica, ce nu prezinta relevanta pentru investitorul privat.

5. Conform avizelor emise de Consiliul Concurentei in situatii similare cazului analizat, neindeplinirea testului investitorului privat are drept consecinta calificarea participarii statului/autoritatii publice la majorarea capitalului social al beneficiarului, ca reprezentand ajutor de stat. Un astfel de ajutor poate fi acordat numai dupa notificare si obtinerea deciziei de autorizare din partea Comisiei Europene.

IV. JURISPRUDENTA COMUNITARA IN MATERIE. CHESTIUNEA APORTULUI FINANCIAR PROVENIT DIN RESURSE PUBLICE

1. Cu titlu exemplificativ, aprecierea conformitatii majorarii de capital cu criteriul investitorului privat in economia de piata a format obiect de analiza al Tribunalului in cauza T-219/14, Regione autonoma della Sardegna (Italia) impotriva Comisiei Europene.

2. In cauza mai sus-mentionata, s-a solicitat Tribunalului anularea deciziei C(2013) 9101 final a Comisiei din 22 ianuarie 2014 privind masurile de ajutor SA.32014 (2011/C), SA.32015 (2011/C) si SA.32016 (2011/C), puse in aplicare de Regione autonoma della Sardegna (RAS) in favoarea Saremar, in masura in care aceasta decizie a calificat drept ajutoare de stat o masura de compensare pentru serviciul public si o majorare de capital, a declarat aceste masuri incompatibile cu piata interna si a dispus recuperarea lor.

3. In speta, din analiza Comisiei, prezentata la pct. 235 – 245 din Decizia adoptata (atacata in fata Tribunalului), aceasta a considerat ca majorarea de capital in litigiu a reprezentat un transfer de resurse de stat.

4. Prin Hotararea Tribunalului (Camera a opta) din 6 aprilie 2017, Tribunalul a respins actiunea, retinand urmatoarele:

- In a doua parte a actiunii, reclamanta a invocat un motiv unic, intemeiat pe erori vadite de apreciere si pe o incalcare a art. 107 alin. (1) TFUE si a art. 106 alin. (2) TFUE, precum si pe o incalcare a obligatiei de motivare.



savarsite in cadrul aprecierii conformitatii majorarii de capital in litigiu cu criteriul investitorului privat in economia de piata. Prin urmare, trebuie sa se considere (...) ca reclamanta invoca in realitate doua motive, intemeiate, unul, pe o incalcare a obligatiei de motivare, iar celalalt, pe erori de drept si pe erori vadite de apreciere;

- Al doilea motiv cuprinde in esenta trei aspecte:

(i) RAS sustine ca Comisia a savarsit o eroare vadita de apreciere privind natura resurselor care corespund majorarii de capital in litigiu si astfel a incalcat art. 107 alin. (1) TFUE si art. 106 alin. (2) TFUE (RAS considera ca aceasta majorare de capital nu este altceva decat reconstituirea resurselor economice pe care le-a pierdut Saremar ca urmare a intrarii Tirenica – o alta societate – sub administrare extraordinara, astfel ca aceasta masura nu ar constitui un aport de resurse publice noi si, pe cale de consecinta, nici un ajutor de stat in sensul art. 107 TFUE);

(ii) Erori vadite de apreciere in ce priveste aplicarea in speta a criteriului investitorului privat in economia de piata;

(iii) Eroare vadita de apreciere privind compatibilitatea majorarii de capital in litigiu.

- Tribunalul a amintit ca potrivit unei jurisprudente constante, **art. 107 alin. (1) TFUE defineste interventiile statului in functie de efectele lor si, in consecinta, in vederea aprecierii in speta a unui avantaj economic din perspectiva criteriului investitorului privat in economia de piata, nu era relevant pentru Comisie sa afle daca majorarea de capital in litigiu corespundea uneia sau alteia dintre activitatile Saremar. Pe de alta parte, a retinut Tribunalul ca, este neindoielnic ca **majorarea de capital in litigiu a constituit un transfer de resurse publice in beneficiul Saremar, chiar daca acest transfer viza compensarea pierderilor de resurse anterioare (parag. 226 – 227);****

- Tribunalul a amintit ca, potrivit unei jurisprudente constante, **este necesar sa se distinga intre, pe de o parte, rolul statului membru actionar al unei intreprinderi si, pe de alta parte, cel al statului care actioneaza in calitate de putere publica, iar aplicabilitatea criteriului investitorului privat in economia de piata depinde, in definitiv, de faptul ca statul membru in cauza acorda in calitatea sa de actionar, iar nu in calitatea sa de putere publica, un avantaj social unei intreprinderi (parag. 235);**

- Tribunalul a retinut concluzia Comisiei ca, in speta, **majorarea de capital in litigiu nu este intemeiata pe evaluari economice similare celor pe care un investitor privat rational le-ar efectuat anterior realizarii unei asemenea investiti si faptul ca RAS nu a contestat constatarea Comisiei (retinuta la pct. 240 din decizie), potrivit careia aceasta autoritate publica nu a luat in considerare, inainte de a realiza majorarea de capital in litigiu, perspectivele de profitabilitate ale Saremar si nu a examinat alte optiuni in afara de aceasta majorare de capital (...).**

5. Printr-o Decizie din 16 decembrie 2003, Comisia Europeana a retinut ca <<neplata de catre EDF in 1997 a impozitului pe profit pe partea din provizioanele create cu scutire de impozit pe profit pentru reinnoirea RAG, echivalenta cu 14,119 miliarde FRF din drepturile concedentului reclassificate ca dotari de capital, constituie ajutor de stat incompatibil cu piata comuna>> (in acest sens art. 3 din decizia mentionata, unde EDF era o societate detinuta in totalitate de stat, iar RAG este o concesiune unica a retelei de alimentare generala).

6. Urmatoarele argumente prezentate de Comisie prezinta relevanta:

- **O autoritate publica nu poate utiliza argumentul eventualelor beneficii economice pe care le-ar putea obtine ca proprietara a unei intreprinderi pentru a justifica un ajutor acordat in mod discretionar prin intermediul prerogativelor de care dispune ca autoritate fiscala fata de aceasta intreprindere.**



- Desi un stat membru poate, in plus fata de exercitarea functiei sale de putere publica, sa exercite si o functie de actionar, el nu poate combina functiile sale de stat care exercita puterea publica si de stat actionar. A autoriza statele membre sa isi utilizeze prerogativele de putere publica in serviciul investitiilor lor in intreprinderi active pe pietele deschide concurentei ar insemna sa se priveze de orice efect util normele comunitare din domeniul ajutoarelor de stat. In plus, desi (...) tratatul este neutru in privinta proprietatii asupra capitalului, nu este mai putin adevarat ca intreprinderile publice trebuie sa fie supuse acelorasi norme ca si intreprinderile private. Or, nu ar mai exista egalitate de tratament intre intreprinderile publice si intreprinderile private daca statul ar utiliza in folosul intreprinderilor al caror actionar este prerogativele sale de putere publica.

7. Decizia mai sus-mentionata a format obiectul unei actiuni deferite Tribunalului, prin care EDF a solicitat anularea articolelor 3 (prezentat mai sus) si 4 din Decizia Comisiei. Ulterior a fost formulata si o cerere de interventie in sustinerea concluziilor EDF, formulata de Republica Franceza. In esenta, cu privire la articolul 3 din Decizia Comisiei, s-a sustinut ca masurile in cauza ar fi trebuit calificate drept dotare de capital si ar fi trebuit analizate intr-un context global de clarificare a raporturilor financiare dintre statul francez si EDF si ca, prin aplicarea acestor masuri, statul mentionat s-ar fi comportat precum un investitor privat avizat intr-o economie de piata, ceea ce Comisia ar fi trebuit sa verifice prin aplicarea criteriului investitorului privat.

8. Prin Hotararea Tribunalului Uniunii Europene din 15 decembrie 2009, EDF/Comisia (T-156/04), acesta a anulat articolele 3 si 4 din Decizia 2005/145/CE a Comisiei, retinand cateva aspecte relevante situatiei ce formeaza obiect al prezentului studiu:

- Pentru a stabili daca ii revenea sau nu ii revenea Comisiei sarcina de a examina interventia statului francez in capitalul EDF prin raportare la criteriul investitorului privat, trebuia sa se stabileasca daca interventia respectiva, avand in vedere natura si obiectul sau si tinand seama de obiectivul urmarit, constituia o investitie realizabila de catre un investitor privat si era, asadar, efectuata de acest stat in calitate de operator economic care actioneaza la fel ca un investitor privat sau daca aceasta constituia o interventie a statului in calitate de putere publica, excluzand astfel aplicarea criteriului respectiv.

- Tribunalul a considerat ca masura in discutie nu trebuie examinata numai in functie de forma sa, recurgerea la o lege nefiind suficienta, prin ea insasi, pentru a inlatura faptul ca interventia statului in capitalul unei intreprinderi sa urmareasca un obiectiv economic pe care l-ar putea urmari si un investitor privat.

- Comisia avea obligatia de a verifica rationalitatea economica a investitiei in discutie, examinand daca un investitor privat ar fi realizat o investitie comparabila ca suma in favoarea EDF in aceleasi imprejurari. Astfel, o asemenea obligatie ar reveni Comisiei indiferent de forma in care statul a realizat aportul de capital.

- (...) aceasta ar presupune realizarea unei analize economice in cadrul aplicarii criteriului investitorului privat.

- (...) avand in vedere necesitatea de a aprecia masura in litigiu in contextul sau, Comisia nu putea sa se limiteze la examinarea efectelor sale fiscale, ci trebuia sa examineze simultan temeinicia argumentatiei potrivit careia renuntarea la creanta reprezentata de impozit in cadrul operatiunii de restructurare a bilantului si de majorare a capitalului EDF putea indeplini criteriul investitorului privat.

- (...) criteriul investitorului privat are ca obiectiv sa se verifice daca, in pofida faptului ca statul dispune de modalitati de care nu dispune un investitor privat, acesta din urma ar fi luat in aceleasi conditii o decizie de a investi comparabila.



9. Impotriva sus-mentionatei hotarari, Comisia Europeana a formulat recurs, formandu-se cauza C-124/10 P, in care a fost pronuntata Hotararea Curtii (Marea Camera) din 5 iunie 2012.

10. Prin Hotararea amintita a fost dispusa respingerea recursului Comisiei, fiind retinute urmatoarele:

- Din jurisprudenta rezulta ca o masura acordata prin intermediul resurselor statului, care plaseaza intreprinderea beneficiara intr-o situatie financiara mai favorabila decat situatia competitorilor si care, din acest motiv, denatureaza sau ameninta sa denatureze concurenta si afecteaza schimburile comerciale dintre statele membre, nu se poate sustrage de la bun inceput de la calificarea drept „ajutor” in sensul articolului 87 CE (art. 107 TFUE – n.n.) ca urmare a obiectivelor urmarite de statul respectiv (parag. 76 din Hotararea Curtii, fiind amintite urmatoarele hotarari relevante: Hotararea din 19 mai 1999, Italia/Comisia, C-6/97, Rec., p. I-2981, punctul 15, Hotararea din 19 septembrie 2000, Germania/Comisia, C-156/98, Rec., p. I-6857, punctul 25 si jurisprudenta citata, precum si Hotararea din 9 iunie 2011, Comitato „Venezia vuole vivere” si altii/Comisia, C-71/09 P, C-73/09 P si C-76/09 P, Rep., p. I-4727, punctul 94 si jurisprudenta citata).

- Astfel, alineatul (1) al acestei dispozitii (art. 107 alin. (1) TFUE – n.n.) nu face distinctie in functie de cauzele sau de obiectivele interventiilor statului, ci le defineste in functie de efecte (parag. 77 din Hotararea Curtii, fiind amintita Hotararea Comitato „Venezia vuole vivere” si altii/Comisia si jurisprudenta citata).

- Cu toate acestea, dintr-o jurisprudenta constanta mai rezulta ca conditiile pe care trebuie sa le indeplineasca o masura pentru a se incadra in notiunea „ajutor” in sensul articolului 87 CE (art. 107 TFUE – n.n.) nu sunt indeplinite daca intreprinderea publica beneficiara putea obtine acelasi avantaj precum cel care i-a fost pus la dispozitie prin intermediul resurselor statului in imprejurari care corespund conditiilor normale de piata, aceasta apreciere realizandu-se, pentru intreprinderile publice, cu aplicarea, in principiu, a criteriului investitorului privat (parag. 78 din Hotararea Curtii, fiind amintite in acest context Hotararea din 21 martie 1991, Italia/Comisia, C-303/88, Rec., p. I-1433, punctul 20, Hotararea din 16 mai 2002, Franta/Comisia, C-482/99, Rec., p. I-4397, punctele 68-70, precum si Hotararea Comitato „Venezia vuole vivere” si altii/Comisia si jurisprudenta citata). Aceasta dispozitie si acest criteriu urmaresc sa evite ca, prin intermediul resurselor de stat, intreprinderea publica beneficiara sa dispuna de o situatie financiara mai favorabila decat situatia concurentilor sai (parag. 90 din Hotararea Curtii, fiind invocate Hotararea din 15 martie 1994, Banco Exterior de España, C-387/92, Rec., p. I-877, punctul 14, si Hotararea din 19 mai 1999, Italia/Comisia). Or, situatia financiara a intreprinderii publice beneficiare nu depinde de forma in care este pus la dispozitie acest avantaj, oricare ar fi natura acestuia, ci de suma de care aceasta beneficiaza in definitiv (parag. 91 din Hotararea Curtii).

- In mod special, din jurisprudenta rezulta ca, pentru a se aprecia daca aceeaasi masura ar fi fost adoptata, in conditiile unei pietei normale, de un investitor privat care se afla intr-o situatie cat mai apropiata de situatia statului, trebuie avute in vedere numai beneficiile si obligatiile referitoare la situatia acestuia din urma in calitate de actionar, cu excluderea celor care se refera la calitatea sa de putere publica (parag. 79 din Hotararea Curtii, fiind invocate Hotararile din 10 iulie 1986, Belgia/Comisia, 234/84, Rec., p. 2263, punctul 14, si Belgia/Comisia, 40/85, Rec., p. 2321, punctul 13, precum si Hotararea din 14 septembrie 1994, Spania/Comisia, C-278/92-C-280/92, Rec., p. I-4103, punctul 22, si Hotararea din 28 ianuarie 2003, Germania/Comisia, C-334/99, Rec., p. I-1139, punctul 134).

- De asemenea, Curtea a mai retinut ca atributiile statului actionar al unei intreprinderi, pe de o parte, si atributiile statului care actioneaza in calitate de putere publica, pe de alta parte, trebuie sa fie diferentiate.



aplicabilitatea criteriului investitorului privat depinde, în definitiv, de faptul ca statul membru în cauza acorda în calitate sa de actionar, iar nu în calitate sa de putere publica, un avantaj economic unei întreprinderi pe care o detine, si ca daca un stat membru invoca, în cursul procedurii administrative, criteriul respectiv, în caz de incertitudine, acestuia îi revine sarcina de a dovedi fara echivoc si pe baza unor elemente obiective si verificabile ca masura adoptata decurge din calitatea sa de actionar (parag. 80 – 82 din Hotararea Curtii). Retine Curtea ca pot fi necesare, în aceasta privinta, în special elemente care sa demonstreze ca decizia respectiva este întemeiata pe evaluari economice comparabile cu evaluarile pe care, în împrejurările spetei, un investitor privat rational aflat într-o situatie cat mai apropiata de situatia acestui stat membru le-ar fi efectuat înainte de a realiza investitia mentionata, în scopul de a determina rentabilitatea viitoare a unei astfel de investitii (parag. 84 din Hotararea Curtii). În schimb, evaluarile economice efectuate dupa acordarea avantajului respectiv, constatarea retrospectiva a rentabilitatii efective a investitiei realizate de statul membru vizat sau justificarile ulterioare cu privire la alegerea procedurii retinut efectiv nu sunt suficiente pentru a dovedi ca acest stat membru a adoptat, în mod prealabil sau simultan acordarii avantajului, o astfel de decizie în calitatea sa de actionar (parag. 85 din Hotararea Curtii).

- În ceea ce priveste aspectul daca în speta era necesara definirea unui investitor de referinta, la parag. 101 – 102 din Hotararea Curtii se retine ca trebuie mentionat ca jurisprudenta pe care se întemeiaza în aceasta privinta Comisia, Autoritatea de Supraveghere AELS si Iberdrola (recurenta si intervenientele – n.n.) vizeaza lipsa oricarei posibilitati de a compara situatia unei întreprinderi publice cu situatia unei întreprinderi private care nu isi desfasoara activitatea într-un sector rezervat (în acest sens fiind invocate Hotararea din 3 iulie 2003, Chronopost si altii/Ufex si altii, C-83/01 P, C-93/01 P si C-94/01 P, Rec., p. I-6993, punctul 38). Or (...) din aceeasi jurisprudenta rezulta ca, pentru o astfel de comparare, trebuie sa se realizeze o apreciere în raport cu elementele obiective si verificabile care sunt disponibile.

V. CONCLUZII PRIVIND ELEMENTELE TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT ÎN ECONOMIA DE PIATA

1. Aplicarea criteriului investitorului privat, în temeiul caruia Comisia si, ulterior, dupa caz, instantele europene, stabilesc daca si în ce masura transferurile de resurse de stat sunt considerate un avantaj în sensul dreptului în materia ajutoarelor de stat, presupune o examinare de ansamblu a tuturor împrejurarilor din respectivul caz, luând în considerare informatiile prezentate de statul membru vizat, precum si alte elemente relevante pentru respectivul caz.

2. În acest context, cu privire la puterea de apreciere a instantelor europene, aratam ca, astfel cum se prezinta în cuprinsul Concluziilor Avocatului General Juliane Kokott în cauza C-73/11P Frucona Kosice împotriva Comisiei Europene, întrucât este vorba despre o apreciere economica cu un caracter complex, potrivit jurisprudentei constante, controlul jurisdictional al unui act al Comisiei care implica o astfel de apreciere trebuie sa se limiteze la verificarea respectarii normelor de procedura si de motivare, a acuratetei situatiei de fapt retinute pentru efectuarea alegerii contestate, a absentei unei erori vadite în aprecierea acestor fapte sau a lipsei unui abuz de putere (parag. 79). În continuare, la parag. 92 si urm. se face vorbire de caracterul casator al actiunii în anulare împotriva unei decizii a Comisiei si ca instantele Uniunii nu pot furniza pentru un act al Uniunii care se întemeiaza

pe motive neadecvate sau chiar ilegale o cu totul alta motivare si astfel sa il mentina in vigoare, intrucat (...) instanta Uniunii nu poate sa reformeze actul atacat, ci trebuie sa il declare nul, in masura in care actiunea in anulare este interzisa.

3. Astfel, acest criteriu (criteriul investitorului privat), atunci cand este aplicabil, figureaza printre elementele pe care Comisia este obligata sa le ia in considerare pentru a dovedi existenta unui astfel de ajutor (in acest sens si Hotararea Curtii din 24 ianuarie 2013 in cauza C-73/11/P Frucona Kosice vs. Comisia, parag. 71).

4. In acest fel, pentru verificarea existentei ajutorului (indeplinirea criteriului avantajului), trebuie efectuat testul investitorului privat.

5. Prin urmare, inexistenta ajutorului de stat implica dovedirea urmatoarelor:

- Ca orice investitor privat, aflat intr-o situatie similara celei a investitorului public ar fi ales aceeasi abordare/solutie de investitie, preferand-o altei alternative, aceasta din urma dovedindu-se a fi mai putin avantajoasa din punct de vedere financiar pentru investitorul public. Chestiunea implica astfel evaluarea comportamentului probabil al unui investitor privat (ipotetic). Pentru a identifica alternativa cea mai avantajoasa, un astfel de investitor trebuie sa evalueze avantajele si dezavantajele fiecareia dintre respectivele abordari;

- Ca abordare adoptata reprezinta o solutie financiara mai buna, preferabila celei alternative ipotetice (aduce mai multe beneficii comparativ celei ipotetice);

- Ca, in acest fel, abordarea adoptata se dovedeste astfel a fi una neutra din perspectiva concurentiala, in sensul ca intreprinderea beneficiara nu a primit/nu a profitat de un avantaj economic pe care nu l-ar fi obtinut in conditii de piata normale.

6. In cuprinsul Ghidului privind ajutorul de stat (pag. 57), publicat pe site-ul Consiliului Concurentei, mentionat in Preambulul prezentei opinii, sunt identificate, pe baza precedentelor, urmatoarele elemente utile in procesul de evaluare:

☐ este necesara o evaluare a tuturor factorilor relevanti, cu mentiunea ca, potrivit practicii constante a instantelor europene, aspectele de natura sociala nu sunt relevante in aceasta analiza;

☐ un investitor privat va cauta sa obtina o rentabilitate acceptabila a investitiei intr-o perioada rezonabila de timp;

☐ statul nu trebuie sa fie comparat cu un investitor care cauta pur si simplu castiguri pe termen scurt;

☐ un investitor privat va fi ghidat de viabilitatea pe termen lung a investitiei.

7. Astfel, in esenta, comportamentul unui investitor privat intr-o economie de piata este ghidat de obtinerea unei profitabilitati pe termen lung. In mod obisnuit, un investitor privat nu se multumeste cu situatia evitarii inregistrarii de pierderi sau cu obtinerea unei rate limitate de profitabilitate a investitiei sale, ci incearca sa-si maximizeze recuperarea investitiei, in conformitate cu circumstantele si interesele sale, chiar si in cazul unei investitii intr-o companie in care este deja actionar. Se poate spune, pe scurt, ca investitorul privat alege investitia care i se pare cea mai profitabila.

8. Nu in ultimul rand, cat priveste cadrul de referinta relevant in vederea aplicarii criteriului investitorului privat avizat - sub aspectul informatiilor disponibile ce trebuie analizate in procesul de evaluare, in cuprinsul Hotararii Tribunalului in Cauzele conexate T-425/04 RENV si T-444/04 RENV Republica Franceza si Orange



impotriva Comisiei Europene, parag. 220, 227, 229, Tribunalul retine urmatoarele: <<Pentru a se stabili daca o interventie a autoritatilor publice in capitalul unei intreprinderi are caracterul unui ajutor de stat, este necesar sa se aprecieze daca, in imprejurari similare, un investitor privat avand o dimensiune comparabila ar fi putut fi determinat sa realizeze aporturi financiare la fel de mari, avand in vedere in special **informatiile disponibile si evolutiile previzibile la data aporturilor respective**. Daca aceasta comparare a comportamentului statului cu cel al unui investitor privat trebuie efectuata luand in considerare informatiile disponibile si evolutiile previzibile la data acestor aporturi financiare, **aceasta inseamna ca nu se poate tine seama de evenimente si de informatii ulterioare acordarii ajutorului, insa nu interzice in niciun mod Comisiei sa tina seama de evenimente anterioare, care fac parte din contextul ajutorului in discutie, si de efectele lor**. Cu toate acestea, desi informatiile disponibile se pot raporta la evenimente si la elemente obiective din trecut, nu se poate admite ca aceste evenimente si elemente anterioare constituie ca atare in mod determinant cadrul de referinta relevant in vederea aplicarii criteriului investitorului privat avizat. Dimpotriva, tinand seama de necesitatea unei analize prospective in temeiul informatiilor disponibile, luarea in considerare a evenimentelor si a elementelor din trecut nu permite inlaturarea celei a **evenimentelor si a elementelor obiective mai recente, in masura in care acestea din urma pot fi decisive pentru aceasta analiza prospectiva, fie pentru ca determina caducitatea faptelor anterioare, fie pentru ca determina evolutia viitoare a situatiei economice a beneficiarului si a pozitiei sale pe piata**. Astfel, evenimentele anterioare, chiar daca constituie fapte obiective care au determinat, cel putin in parte, geneza evenimentelor mai recente, nu pot anula semnificatia evenimentelor respective mai recente in cazul in care pare ca acestea din urma, de exemplu masuri de restructurare, au avut o incidenta reala asupra acestei evolutii>>.

VI. ELEMENTELE TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT IN CAZUL CONCRET AL SPETEI IN DISCUTIE

1. Avand in vedere cele de mai sus, referitor la chestiunea dedusa analizei in speta de fata, respectiv *daca operatiunea de majorare a participarii Judetului Cluj la capitalul social al TETAROM S.A., urmare transmiterii Imobilelor (in continuare <<Operatiunea propusa>>) implica ajutorul de stat*, opinam ca aceasta aduce in discutie problema calificarii operatiunii ca reprezentand ajutor de stat.

- Astfel, in Hotararea din 4 septembrie 2014 in cauzele conexe C-533/12 P si C-536/12 P, avand ca obiect doua recursuri formulate de Societe nationale maritime Corse-Mediterranee (SNCM) S.A. si Republica Franceza impotriva Hotararii Tribunalului UE in cauza T-565/08, Curtea a retinut ca (parag. 29 - 30) <<Reiese dintr-o jurisprudenta constanta ca **interventia autoritatilor publice in capitalul unei intreprinderi, indiferent de forma, poate constitui un ajutor de stat in sensul articolului 87 CE (art. 107 TFUE - n.n.) in cazul in care conditiile de la acest articol sunt indeplinite** (citand Hotararea Spania/Comisia, C-278/92-C-280/92, punctul 20, precum si Hotararea Italia si SIM 2 Multimedia/Comisia, C-328/99 si C-399/00, punctul 36).

- Cu toate acestea, potrivit de asemenea unei jurisprudente constante, din principiul egalitatii de tratament intre intreprinderi publice si intreprinderi private rezulta ca nu pot fi calificate drept ajutoare de stat capitalurile puse la dispozitia unei intreprinderi direct sau indirect de catre stat in imprejurari similare.



corespund conditiilor normale ale pietei (in acest sens, fiind citata Hotararea Italia si SIM 2 Multimedia/Comisia, punctul 37). Astfel, conditiile pe care trebuie sa le indeplineasca o masura pentru a se incadra in notiunea „ajutor”, in sensul articolului 107 TFUE, nu sunt indeplinite **daca intreprinderea publica beneficiara putea obtine acelasi avantaj precum cel care i-a fost pus la dispozitie prin intermediul resurselor statului in imprejurari care corespund conditiilor normale de piata, aceasta apreciere realizandu-se, pentru intreprinderile publice, cu aplicarea, in principiu, a criteriului investitorului privat (in acest sens, Hotararea Comisia/EDF, C-124/10 P, punctul 78 si jurisprudenta citata)>>.**

2. Prin urmare, pentru a decide daca operatiunea in discutie reprezinta sau nu ajutor de stat, trebuie efectuat testul investitorului privat, ce presupune in cazul concret analizarea urmatoarelor elemente:

- **Daca operatiunea/abordarea propusa este cea mai buna strategie pentru maximizarea profitului investitorului public, in speta Judetul Cluj;**
- **Daca orice investitor privat aflat intr-o situatie similara celei a Judetului Cluj ar fi ales aceeasi abordare (solutie), preferand-o altei solutii alternative, in sensul ca aceasta din urma se dovedeste a fi mai putin avantajoasa din punct de vedere economic. Cu alte cuvinte, daca un investitor privat ipotetic de pe piata pe care actioneaza TETAROM S.A., aflat intr-o pozitie asemanatoare, ar fi efectuat aceeasi investitie, indiferent de alte considerente de politica publica, irelevante pentru un investitor privat.**
- In cuprinsul Hotararii din 4 septembrie 2014 in cauzele conexe C-533/12 P si C-536/12 P (amintita mai sus), Curtea a retinut (parag. 32 - 33) ca <<este necesar sa se aprecieze daca, in imprejurari similare, un investitor privat de o dimensiune care poate fi comparata cu cea a organismelor care administreaza sectorul public ar fi putut fi determinat sa efectueze aporturi de capital de aceeasi importanta (fiind citata Hotararea Italia si SIM 2 Multimedia/Comisia, pct. 38).
- In scopul acestei analize, **este necesar sa se aprecieze daca masura ar fi fost adoptata in conditii normale de piata de un investitor privat care se afla intr-o situatie cat mai apropiata de situatia statului membru in cauza, numai beneficiile si obligatiile referitoare la situatia acestuia din urma in calitate de actionar, cu excluderea celor care se refera la calitatea sa de putere publica, trebuind sa fie avute in vedere (fiind citata Hotararea Comisia/EDF, pct. 79)>>.**
- Tot astfel, in cuprinsul Hotararii Tribunalului (Camera a patra) din 3 martie 2010 in cauza T-163/05 Bundesverband Deutscher Banken eV impotriva Comisiei Europene, se retine urmatoarele:
<<Pentru a aprecia daca o masura de stat constituie ajutor, trebuie sa se determine daca intreprinderea beneficiara primeste un avantaj economic pe care nu l-ar fi obtinut in conditii normale de piata. In aceasta privinta, nu se poate considera ca exercitiul intelectual care consta in a verifica daca o operatiune s-a desfasurat in conditii normale ale economiei de piata trebuie in mod necesar sa fie efectuat prin referire numai la investitorul sau numai la intreprinderea beneficiara a investitiei, de vreme ce interactiunea dintre diferitii agenti economici este tocmai ceea ce caracterizeaza economia de piata. Pe de alta parte, acest exercitiu nu impune nici sa se faca abstractie totala de constrangerile legate de natura patrimoniului transferat, avand in vedere ca trebuie sa considere drept referinta comportamentul unui investitor privat care, in masura in care este posibil, se afla in situatia investitorului public.

In aceste imprejurari, pentru a aprecia daca pentru intreprindere exista un avantaj pe care aceasta nu l-ar fi putut obtine in conditii de piata, Comisia este obligata sa faca o **analiza completa a tuturor elementelor pertinente ale**



operatiunii în litigiu și a contextului acesteia, inclusiv a situației întreprinderii beneficiare și a pietei relevante. În aceasta privință, Comisia poate în special să examineze dacă întreprinderea ar fi putut să își procure de la alți investitori fonduri care să îi ofere aceleași avantaje și, eventual, în ce condiții, din moment ce o măsură nu poate constitui ajutor de stat dacă nu plasează întreprinderea într-o situație mai avantajoasă decât cea în care s-ar afla fără intervenția autorității publice (parag. 35-37 și 175)>>;

- Prin urmare, se impune a analiza toate variantele alternative pe care le-ar avea la dispoziție un investitor privat diligent. Pentru verificarea criteriului avantajului se va compara valoarea (profitul) obținută de Județul Cluj din *Operațiunea propusă* cu valoarea ce s-ar obține de investitorul public în urma scenariilor alternative identificate;
- Având în vedere calitatea de acționar majoritar (cu 90,5941%) al Județului Cluj la TETAROM S.A., semnalăm că, pentru efectuarea comparației prezintă relevanță numai profitul adus investitorului public în urma operațiunii în discuție, cu alte cuvinte *emolumentum*-ul acțiunilor rezultate în urma operațiunii de majorare a capitalului social (profitul preconizat a fi obținut din acțiunile rezultate în urma majorării capitalului social urmarea aportului intenționat). Reiterăm în acest context definiția avantajului economic din cuprinsul art. 2 lit. h)¹ din OUG nr. 77/2014, ce include în categoria modalităților de acordare a avantajelor și participările cu capital ale statului în întreprinderea vizată, dacă rata profitului *acestor investiții* este mai mică decât cea normală.
- Cu privire la consecințele unei remunerații mai mici decât cea practică pentru investiții lichide, în cuprinsul Hotărârii din 3 martie 2010 în cauza T-163/05 Bundesverband Deutscher Banken eV împotriva Comisiei Europene, Tribunalul a reținut că <<în ceea ce privește calificarea drept ajutor de stat a unei investiții într-o întreprindere, nu se poate susține că, pentru a calcula remunerația adecvată, numai punctul de vedere al investitorului este pertinent. Tribunalul a considerat astfel că, în cadrul negocierilor în condiții normale ale economiei de piață, ar fi fost imposibil pentru un investitor privat care se afla în aceeași situație precum landul Renania de Nord-Westfalia să facă abstracție de lipsa de lichiditate a capitalului constituit drept aport și de faptul că acesta avea o utilitate limitată pentru WestLB. Prin urmare, Tribunalul a apreciat că landul Renania de Nord-Westfalia nu ar fi putut cere pentru acest capital o remunerație similară celei a unui capital lichid. În plus, trebuie amintit că, în cadrul aplicării dreptului în materie de ajutoare de stat, elementul determinant îl constituie existența unui avantaj pentru întreprindere. Rezultă de aici că, într-un caz precum cel din speta, în care landul urmărește să investească un activ de o natură particulară, nu se poate considera că o operațiune dă naștere unui ajutor de stat atunci când, în urma negocierii dintre autoritatea publică ce dorește să investească și întreprindere, condițiile pe care aceasta din urmă este dispusă să le accepte din cauza dezavantajelor pe care natura capitalului transferat le prezintă pentru aceasta implică o remunerație mai mică decât cea convenită pe piață pentru investiții lichide. Astfel, în măsura în care aceste condiții nu sunt mai avantajoase pentru întreprindere decât cele pe care le-ar fi putut obține dacă operațiunea ar fi privit, astfel cum este normal, capitaluri lichide, aceasta nu primește un avantaj pe care nu l-ar fi putut obține pe piață. În schimb, nu se poate considera că, pentru ca o operațiune de acest tip să nu fie considerată ca dă naștere unui ajutor de stat, autoritatea publică trebuie întotdeauna să primească pentru investiția sa aceeași remunerație precum un investitor dispus să transfere un capital lichid (parag. 277)>>;



- **Daca operatiunea de majorare a participatiei Judetului Cluj urmare a aportului reprezinta astfel o solutie financiara mai buna comparativ scenariilor alternative. Cu alte cuvinte, daca *Operatiunea propusa* este cel mai bun mecanism, in sensul ca aceasta aduce mai multe venituri decat orice alta varianta alternativa posibila;**
- **Daca, in acest fel, masura vizata reprezinta o masura neutra din perspectiva concurentiala in sensul ca, din punct de vedere economic, aceasta masura ii este avantajoasa (ii profita) investitorului public iar societatea beneficiara (in speta TETAROM S.A.) nu beneficiaza astfel de un avantaj economic ce n-ar fi putut fi obtinut in conditii normale de piata.**

VII. VERIFICAREA PERSPECTIVELOR DE RENTABILITATE IN CONTEXTUL MAJORARII CAPITALULUI SOCIAL SI AL SCENARIILOR ALTERNATIVE

Documente si informatii relevante:

- Documente juridice ale societatii;
- Date statistice publice cu privire la societati cu acelasi domeniu de activitate;
- Situatii financiare publice (www.mfinante.ro) aferente perioadei 2010-2017;
- Situatii financiare ale perioadelor de raportare anterioare celei de referinta: 2015, 2016, 2017;
- Plan de administrare;
- Buget de venituri si cheltuieli pe perioada 2018-2020;
- Cash-flow pe perioada 2018-2020;
- Rapoarte de evaluare.

VII.1. PREZENTAREA SOCIETATII TETAROM SA

Surse de informatii: Documente juridice ale societatii

TETAROM SA (abreviere de la Transilvania Echipamente si Tehnologii Avansate produse in Romania) s-a constituit in 2001, in baza unor Hotarari ale CJC si Consilii locale, pe durata nedeterminata. Ca si forma juridica este intreprindere publica (conform art. 2, alin.2, b) din OUG nr. 109/2011, societate pe actiuni, persoana juridica romana, administrata potrivit sistemului unitar stipulat de Legea 31/1990.

Sediul principal al societatii este in Cluj-Napoca, strada Taietura Turcului nr. 47, iar cele doua sedii secundare sunt in Comuna Jucu (Parcul Industrial Cluj - Tetarom III) si Cluj-Napoca, str. Emerson (Parcul Industrial Tetarom II).

Capitalul social este de 15.505.510 lei, din care 1.022.483 lei aport in numerar, restul in natura, divizat in actiuni cu o valoare nominala de 10 lei fiecare. Organele de conducere ale societatii sunt urmatoarele:



- *Adunarea Generala a Actionarilor*

Exercita prin imputerniciti mandatati, numiti de actionari, prerogativele prevazute de Legea nr. 31/1990, republicata si modificata si OUG nr. 109/2011, pe baza de mandat special acordat acestora;

- *Consiliul de Administratie*

Compus din 7 administratori, dintre care unul este presedinte al CA, numiti de Adunarea Generala, in urma procedurii de selectie prevazuta in Legea 111/2016, in baza mandatelor speciale date de actionari;

- *Director general*

Asigura activitatea curenta de conducere si actioneaza singur in numele administratorilor, potrivit contractului de mandat, incheiat intre acesta si CA.

TETAROM SA este societatea administrator a Parcurilor Industriale Tetarom, avand Cod CAEN nr. 6832 - "Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract".

De la infiintarea sa in anul 2001, in doar cativa ani, TETAROM S.A. s-a dezvoltat in ritm sustinut, ajungand in prezent sa administreze peste 198 de ha (teren, spatii de birouri, spatii de productie, spatii logistice), dobandind o solida reputatie in mediul de afaceri. Societatea a indeplinit cu succes obiectivele pentru care a fost infiintata si numita societate-administrator, dovada fiind numarul mare de contracte incheiate, deci, implicit, gradul de ocupare a terenului, valorile acestor contracte, numarul de locuri de munca create si numele acestor investitori. La sfarsitul anului 2016 peste 100 de firme, respectiv peste 8.800 de angajati, isi desfasurau activitatea in PI Tetarom.

Societatea integreaza trei PI operationale care genereaza venituri comerciale si fiscale. Acestea sunt situate in puncte strategice ale Judetului Cluj fiecare deservind, prin facilitatile oferite, segmente specifice de afaceri.

Prin Ordin al Ministrului Educatiei Nationale, in 2013 societatea a primit autorizatie de functionare pentru parcul stiintific si tehnologic TETAPOLIS, al carui administrator este TETAROM SA. Acest parc va crea premisele necesare dezvoltarii sectorului CDI la nivel local si regional, prin stimularea interactiunilor dintre: mediul academic, administratia publica, mediul economic si cel financiar, pentru a sustine dezvoltarea de companii si produse inovatoare.

TETAROM SA este marca inregistrata la Oficiul de Stat pentru Inventii si Marci. TETAROM SA este certificata pentru implementarea si mentinerea unui sistem de management al calitatii conform standardului ISO 9001, de catre firma TUV Rheinland Romania. TETAROM SA este membra:

- IASP - International Association of Science Parks;
- APITSIAR - Asociatia Parcurilor Industriale, Tehnologice, Stiintifice si a Incubatoarelor de Afaceri din Romania), prin intermediul careia este membra a EURADA (The European Association of Development Agencies);
- AICAR - Asociatia Incubatoarelor si Centrelor de Afaceri din Romania;
- INBLA - International Business Innovation association - USA

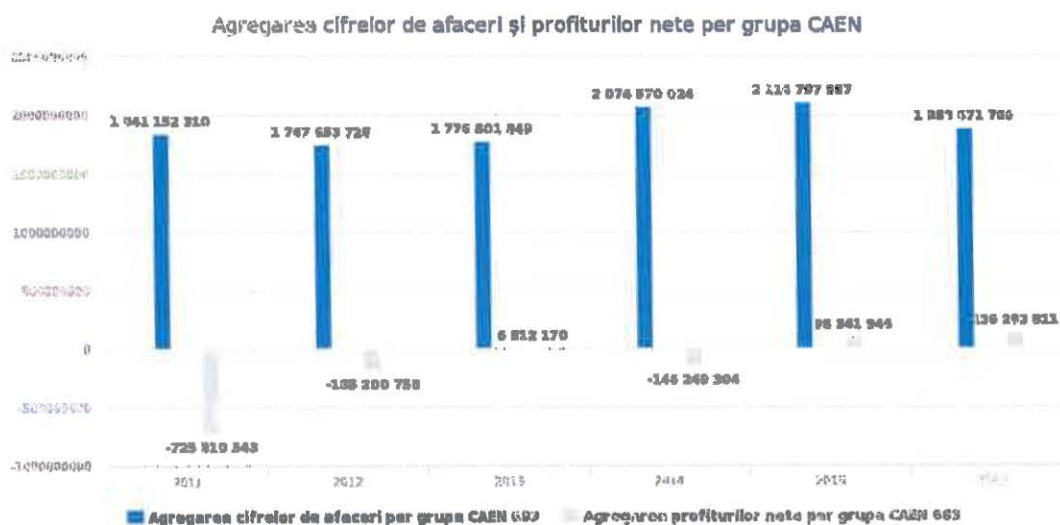
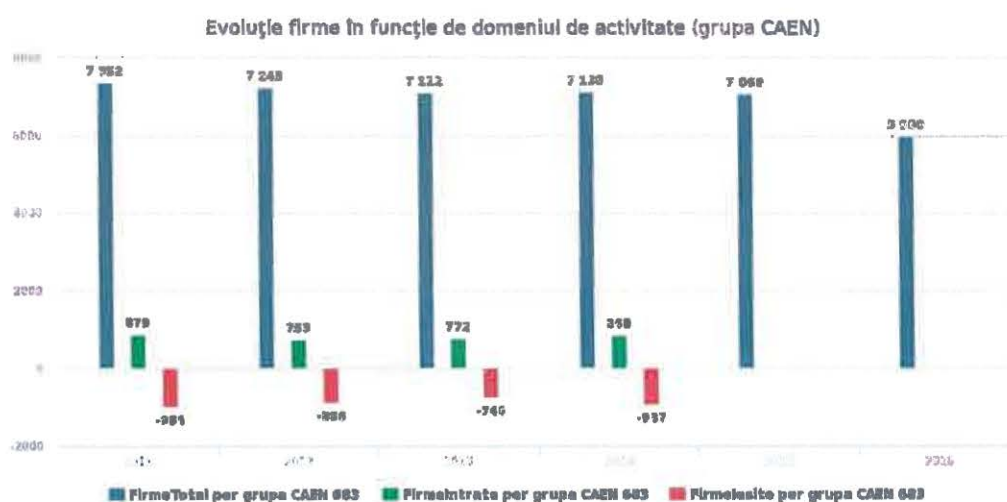
TETAROM SA are semnate Memorandumuri de intelegere cu:

- American Council for Education - USA;
- IASP- Malaga.

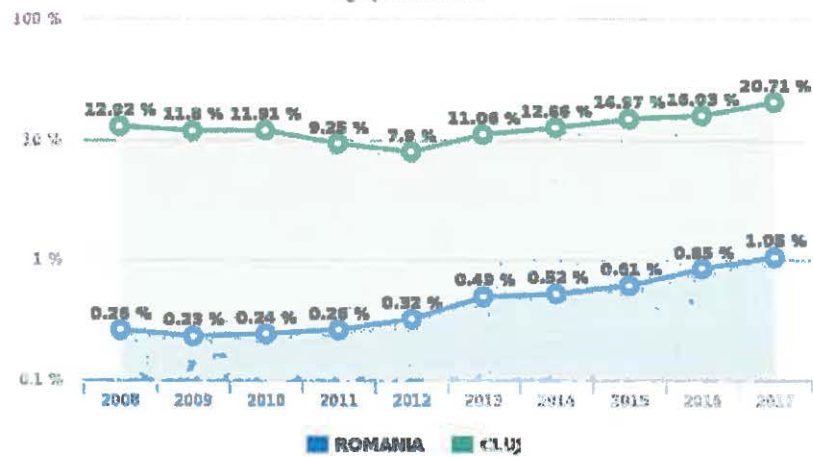


VII.2. ANALIZA CONTEXTULUI ECONOMIC SI A TENDINTELOR CERERII PIETEI IN DOMENIUL DE ACTIVITATE AL SOCIETATIL COMPARATIA SECTORIALA

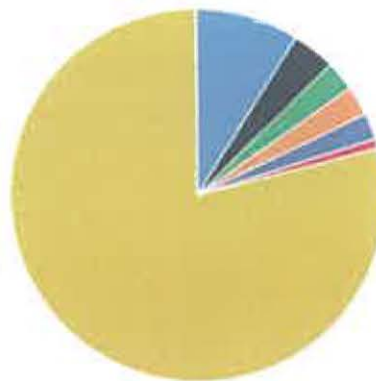
Surse de informatii-date statistice publice cu privire la entitati ce activeaza in piata, cu acelasi obiect de activitate



Evoluție cotă de piață comparativ pe județ sau România (grupa caen 883)



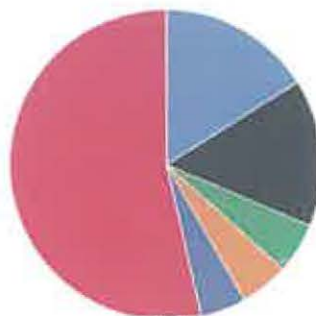
Top firme pe tara



(8.96%) ADMINISTRATIA PATRIMONIULUI PROTOCOLULUI DE STAT RA
 (3.70%) NIVA SRL (2.60%) BUILDING SUPPORT SERVICES SRL
 (2.56%) ICCO FACILITY MANAGEMENT SRL (2.27%) ANCHOR GRUP SA
 (0.85%) TETAROM SA (79.05%) altele



Top firme în județ



(16.03%) TETAROM SA (15.32%) SIMACEK FACILITY SERVICES RO SRL
(5.24%) ARC PARC INDUSTRIAL SRL (5.11%) CROWN PROPERTIES SRL
(4.73%) BLITZ NETWORK SRL (33.56%) altele

VII.3. ANALIZA INDICATORILOR ECONOMICO-FINANCIARI PE PERIOADA 2010-2017, în baza formularelor de raportare simplificat aferente acestei perioade

Surse de informații-baze de date publice (www.mfinante.ro)

Indicatori Bilant	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Active imobilizate	22.321.741	22.624.646	23.127.698	25.342.060	25.098.934	25.728.941	25.512.976	25.738.201
Active circulante - Total	1.398.731	1.832.765	1.886.024	2.137.293	3.047.822	4.685.712	5.859.788	9.365.944
Stocuri	0	0	0	1.269	0	0	1.544	1.097
Creante	859.765	923.682	1.377.916	1.861.758	2.922.414	2.893.292	3.790.448	4.155.459
Casa și conturi la bănci	538.966	909.083	508.108	274.266	125.408	1.792.420	2.067.796	5.209.388
Capitaluri - Total	15.300.109	16.076.061	16.473.453	16.990.457	17.378.461	19.294.678	20.032.221	21.398.439
Capital subscris versat	14.140.510	14.140.510	14.140.510	14.140.510	14.140.510	15.505.510	15.505.510	15.505.510
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoniul public	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli în avans	15.185	25.751	25.688	9.192	14.216	12.158	16.821	19.242
Datorii totale	849.563	900.797	1.126.147	1.881.003	2.167.971	2.937.776	3.606.915	6.355.919
Venituri în avans	7.485.985	7.406.304	7.339.810	8.173.712	7.990.911	7.581.517	7.205.878	6.981.707
Provizioane	100.000	100.000	100.000	443.373	623.629	612.840	544.571	387.322
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE								
Cifra de afaceri netă	4.403.245	5.046.389	5.808.878	9.196.471	11.573.064	13.587.486	18.599.012	23.328.051
Venituri totale	5.283.354	5.890.762	7.630.000	11.182.598	12.437.814	14.355.337	19.407.630	23.959.700
Cheltuieli totale	5.154.483	5.511.139	6.995.073	10.511.547	11.949.522	13.403.059	18.131.797	21.756.181
Profit brut	128.871	379.623	634.927	671.051	488.292	952.278	1.275.833	2.203.519
Pierdere brută	0	0	0	0	0	0	0	0
Profit net	119.742	332.325	557.186	518.762	389.607	797.152	1.116.272	1.895.077
Pierdere netă	0	0	0	0	0	0	0	0
Număr Mediu Angajați	45	45	45	55	58	56	57	60

Cifra de afaceri reprezinta suma totala a veniturilor din operatiunile comerciale, respectiv vanzarea de marfuri si produse realizate intr-o anumita perioada, nefiind incluse veniturile financiare si veniturile exceptionale.

Cifra de afaceri se calculeaza prin insumarea veniturilor rezultate din livrarile de bunuri si prestarile de servicii si alte venituri din exploatare, mai putin reducerile comerciale acordate clientilor.



Capitalurile proprii reprezinta resurse financiare atrase de la proprietari (actionari/asociati), precum si acelea constituite din profiturile obtinute, in structura acestora fiind cuprinse urmatoarele elemente:

- Capitalul (individual sau social);
- Primele legate de capital;
- Rezervele din reevaluare;
- Rezervele;
- Rezultatul exercitiului financiar;
- Rezultatul exercitiului financiar;





Activele reprezinta resurse controlate de firma ca urmare a beneficiilor trecute de la care se asteapta sa genereze beneficii economice viitoare fie sub forma intrarilor de numerar sau echivalente numerar, fie prin reducerea iesirilor de numerar. Exista doua tipuri de active: circulante (curente) si imobilizate.

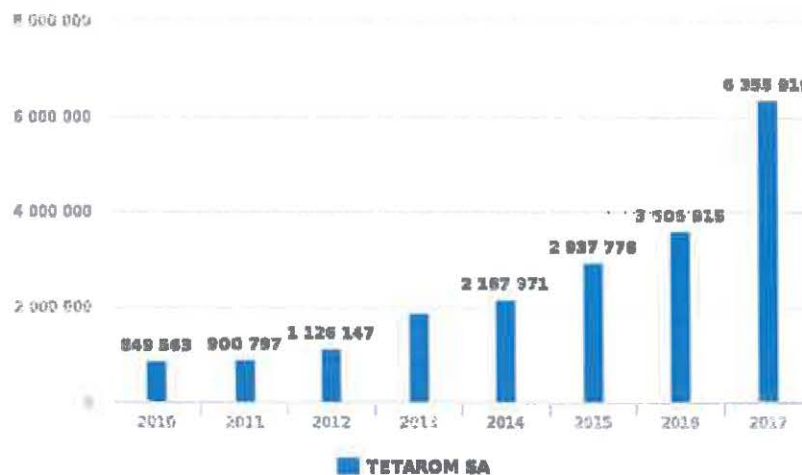


Datoriile reprezinta surse straine de finantare a activelor Intreprinderii fiind clasificate dupa urmatoarele criterii:

- continutul economic: datorii financiare, datorii comerciale si datorii calculate;
- termenul de achitare: datorii pe termen lung si datorii pe termen scurt;
- modul de achitare: datorii convertibile, achitarea acestora poate fi efectuata prin cedarea unei parti din capitalul statutar (actiuni sau cote de participatie) si datorii neconvertibile, achitarea acestora nu prevede cedarea unei parti din capitalul statutar.



Datorii



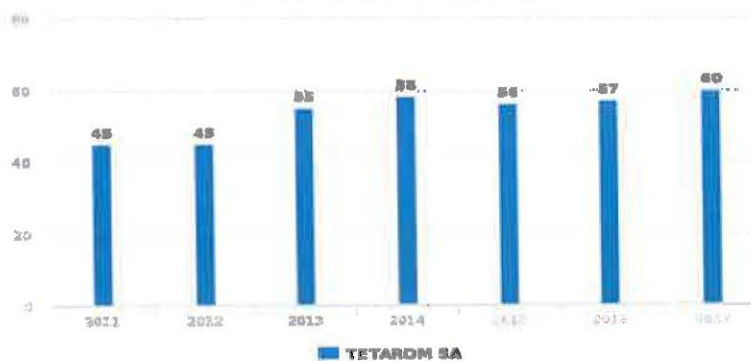
Profitul/pierdere este diferenta dintre valoarea vanzarilor unei firme sau venitul total incasat si costul total.

Profit sau pierdere



Numarul mediu de salariati se exprima ca media aritmetica a numarului de salariati in cadrul companiei.

Numar mediu de salariati

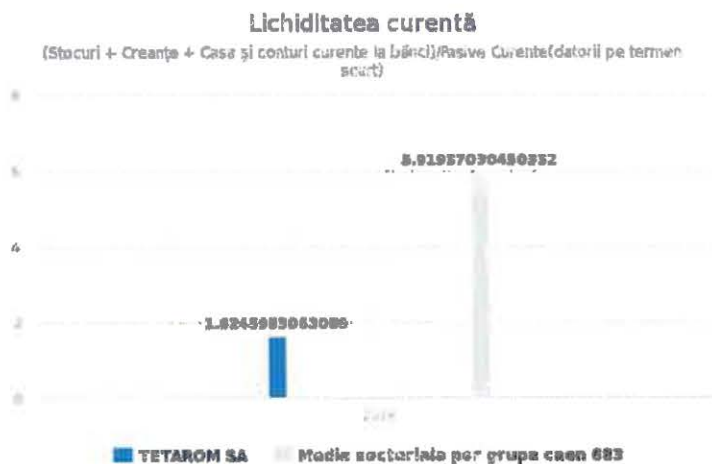


Productivitatea angajatilor este unul din cei mai importanti indicatori sintetici ai eficientei activitatii economice, reprezentand nivelul productivitatii muncii si exprima volumul productiei obtinute Intr-o unitate de timp de munca sau timpul de munca consumat pe unitatea de produs.

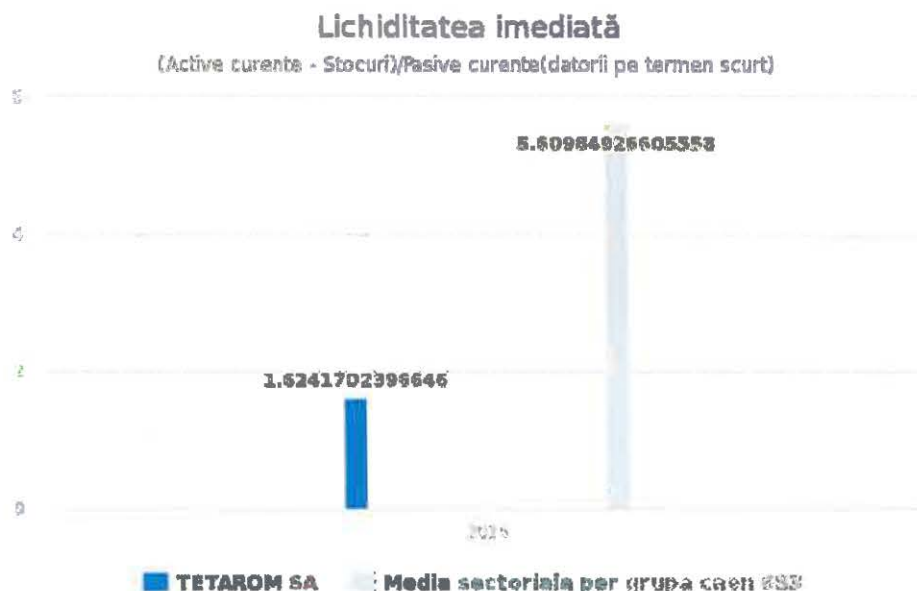
In acest context, cresterea productivitatii muncii presupune cresterea volumului productiei, mentinand cheltuieli de munca sau reducerea consumului de munca pe unitatea de produs.



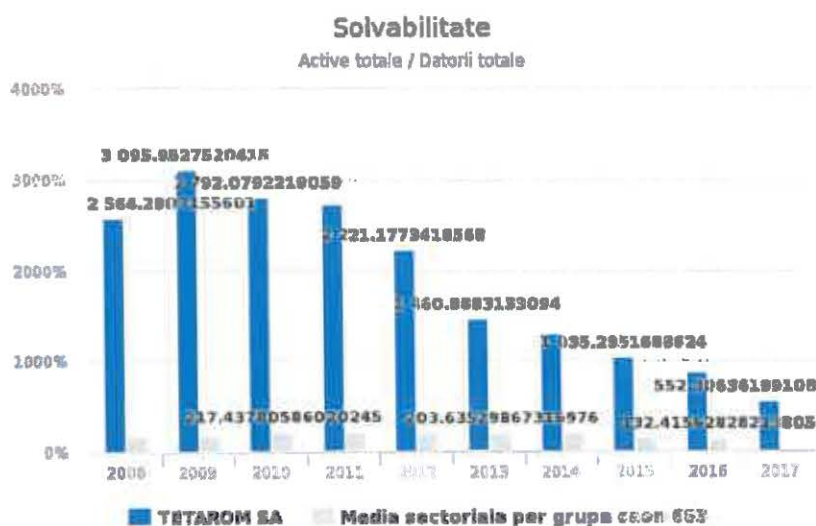
Lichiditate curenta este un indicator des utilizat In testarea lichiditatii unei companiiM si reflecta raportul dintre activele circulante disponibile (stocuri, creante, disponibilitati banesti) si datoriile curente. Reflecta capacitatea firmei de a onora obligatiile pe termen scurt prin transformarea activelor curente In numerar. O companie lichida este aceea care genereaza suficient cash din afacere pentru a onora platile curente exigibile. In general finantatorii considera bune valorile mai mari de 120%.



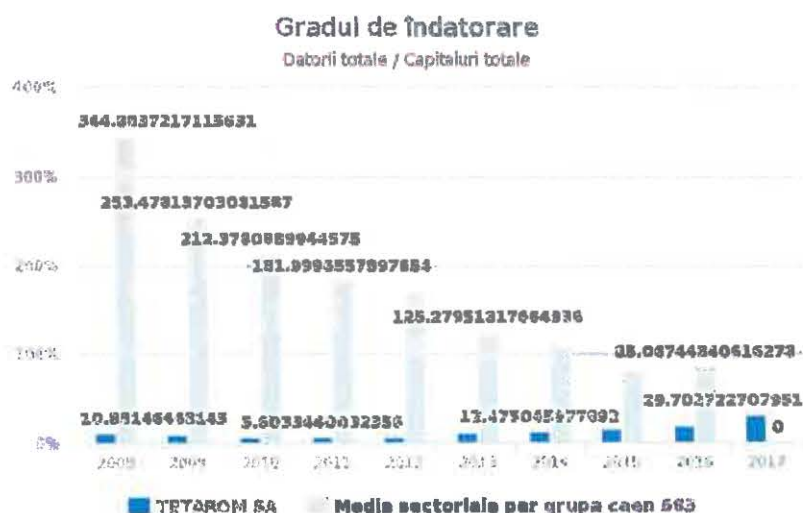
Lichiditatea imediata, exprima capacitatea firmei de a onora obligatiile pe termen scurt prin transformarea celor mai lichide active curente in cash (numerar si echivalenti sau din creante). In general finantatorii considera un nivel minim general acceptabil de 80%.



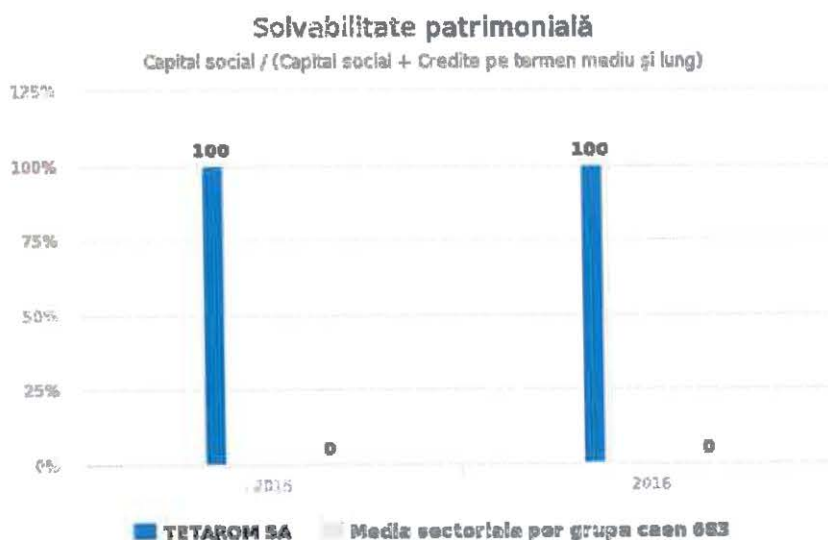
Solvabilitate este un indicator financiar care evidentiaza capacitatea unei firme de a face fata scadentelor pe termen mediu si lung si depinde de marimea datoriilor si de costul indatorarii. Solvabilitatea urmareste capacitatea firmei de a-si achita obligatiile totale din resurse totale, pe baza indicatorului putandu-se evalua riscul incapacitatii de plata pe termen lung (insolvabilitatea sau risc de faliment). In mod usual se recomanda ca intervalul de siguranta financiara: 150%-300% cu o tendinta de crestere.



Gradul de îndatorare este un indicator de risc care arata procentual cu cat este îndatorata societatea în raport cu întregul capital atât cel propriu cât și cel împrumutat. Mărima acestui indicator depinde de modelul de business adoptat și de apetitul la risc, o diminuare a nivelului reflectând o întărire a capacității de autofinanțare pe termen scurt, mediu și lung. În mod uzual, se recomandă ca un raport echilibrat între datorii și capitaluri să nu depășească 3:1..



Solvabilitatea patrimonială exprimă gradul în care din capitalul social sunt garantate obligațiile față de creditori și acționari. Se apreciază că fiind asiguratoriu pentru valori cuprinse între 40% - 60%.



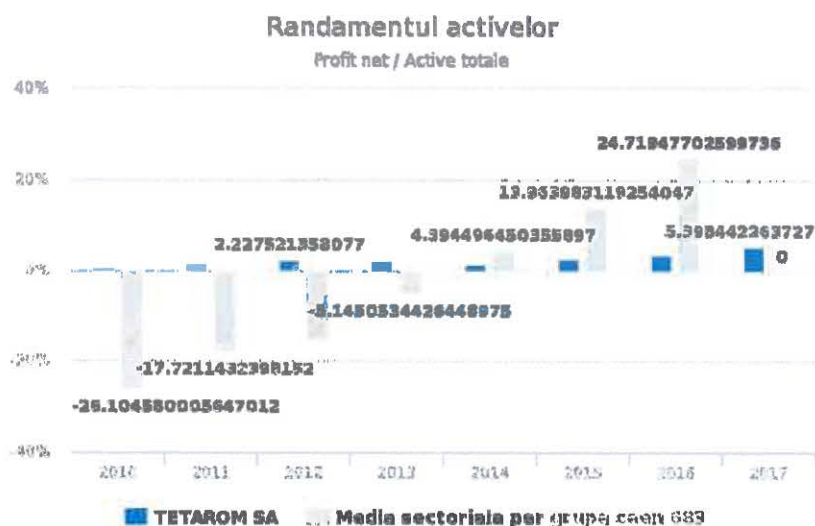
Marja profitului net este un indicator financiar de profitabilitate, care exprima in procente cat de profitabila este activitatea totala a unei companii



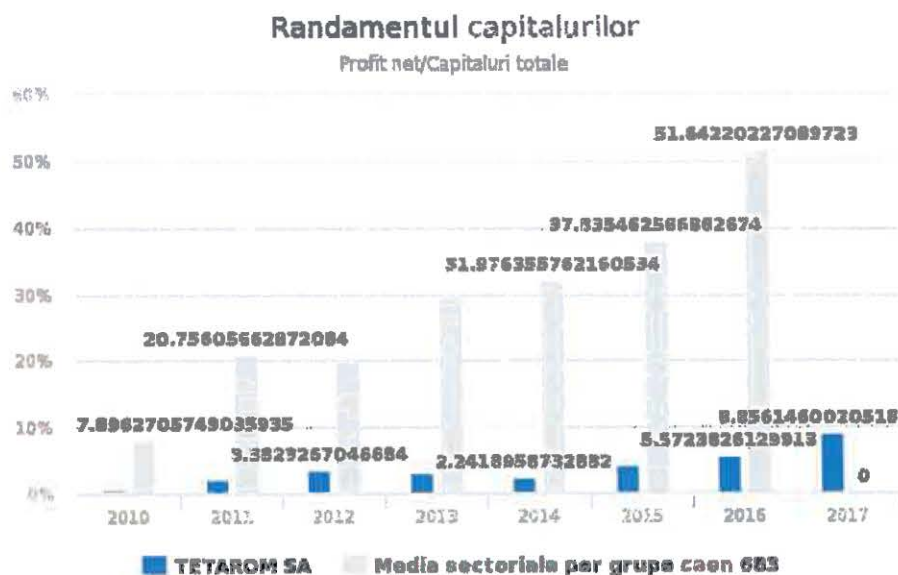
Marja profitului brut exprima cat din cifra de afaceri a companiei reprezinta profitul operational putand varia semnificativ in functie de sectorul de activitate. In care firma performeaza. O marja a profitului brut ridicata indica o combinatie de pret al produsului ridicat si un cost de productie mai scazut, totusi o scadere a procentului poate evidientia faptul ca entitatea nu este capabila sa isi controleze costurile de productie sau sa obtina un pret optim de vanzare.



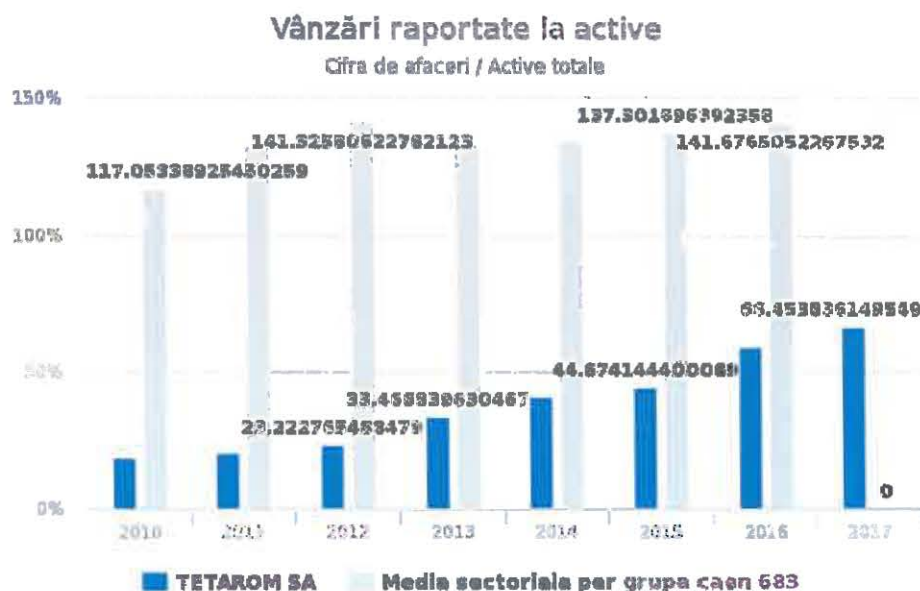
Randamentul activelor este un indicator financiar de rentabilitate si masoara eficienta utilizarii activelor din punctul de vedere al profitului obtinut si arata cati lei aduce sub forma de profit un leu investit in active.



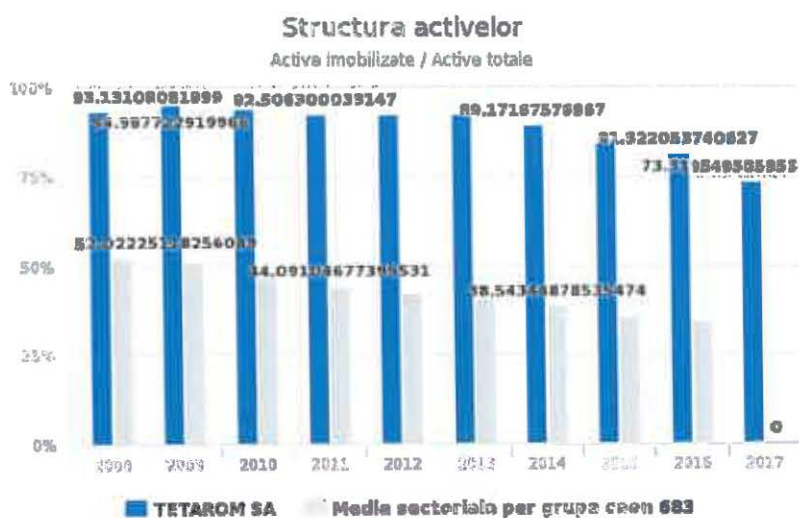
Randamentul capitalurilor (ROE), este unul dintre cei mai importanti indicatori de masurare a performantei companiei si arata profitul net adus de fiecare leu investit de actionari sub forma de capitaluri. Valoarea indicatorului poate fi crescuta prin i) marirea profitului cu pastrarea aceluasi capital propriu sau ii) micșorarea capitalului propriu in conditiile aceluasi profit net. O companie cu un grad mare de indatorare si grad mic de finantare din banii actionarilor va avea o rentabilitate mai mare a capitalurilor proprii decat o companie care se finanteaza de la actionari. Se obtine un profit mai mare pe seama aceleiasi investitii din partea actionarilor, totusi se expune unui risc mai mare avand in vedere dependentă ridicată de datorii.



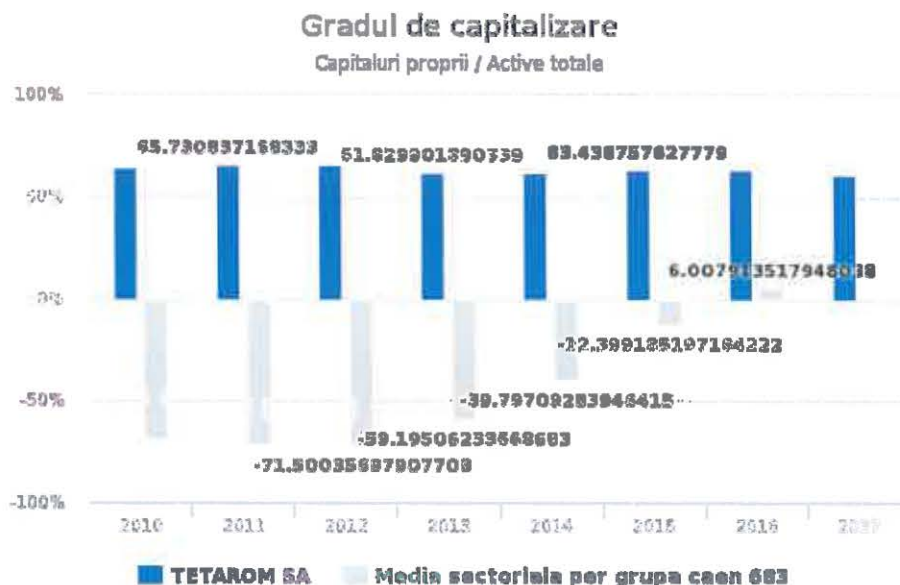
Vanzari raportate la active sau rotatia activului total, este un indicator care masoara eficienta utilizarii activelor si inseamna de cate ori sunt transformate activele in vanzari pe parcursul unui an sau cati bani rezulta din utilizarea activelor.



Structura activelor (rata activelor imobilizate), indica ponderea activelor imobilizate (permanente) In total activ, aratand gradul de investire a capitalului si gradul de imobilizare a capitalului. Se considera un nivel acceptabil de 60%. Daca nivelul ratei creste fata de perioada precedenta rezulta ca, activele imobilizate se modifica intr-o proportie mai mare ca activul total, modificarea avand un aspect pozitiv daca veniturile totale cresc Intr-o masura mai mare ca activele imobilizate.

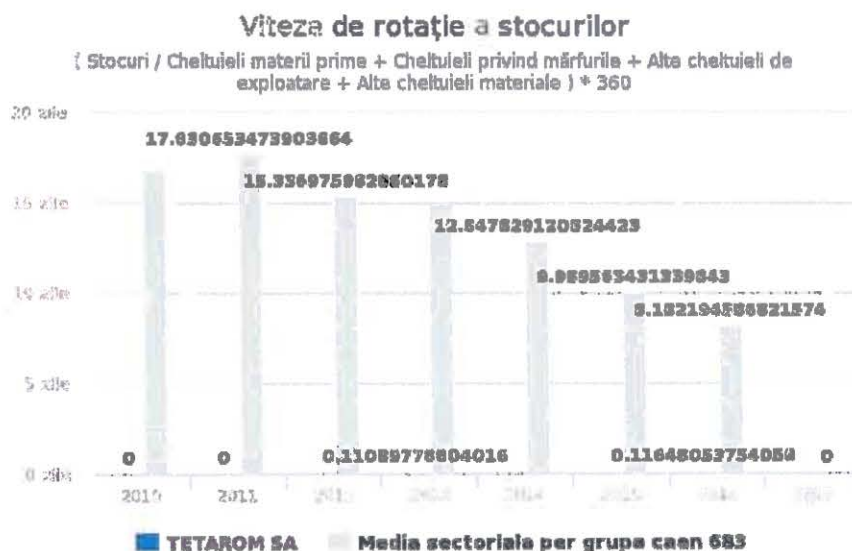


Gradul de capitalizare este expresia masurii in care capitalul propriu participa la finantarea activelor imobilizate.



Viteza de rotatie a stocurilor este un factor cheie in determinarea lichiditatii si arata numarul mediu de zile necesare pentru ca stocurile sa se transforme in bani luand in considerare toate tipurile de stocuri: de la materii prime si materiale, semifabricatele si productia in curs, respectiv marfa. Cu cat indicatorul este mai mic, cu atat imobilizarile de cash sunt mai reduse si posibilitatea ca acestea sa devina nevandabile este mai mica. Totusi, sunt sectoare cu cicluri de productie lungi care necesita stocuri tampon de materie prima si stocuri de produse in diferite faze de

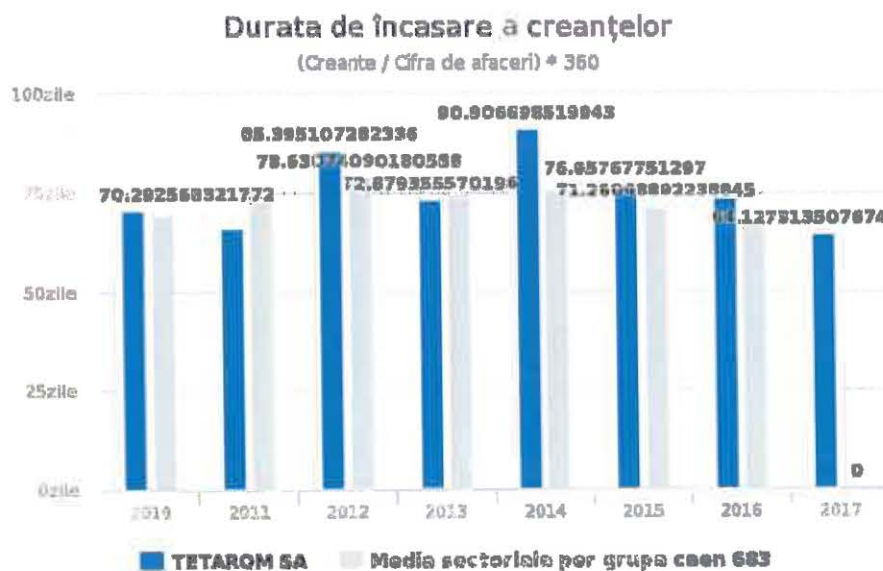
executie pentru a asigura fluenta procesului de productie.



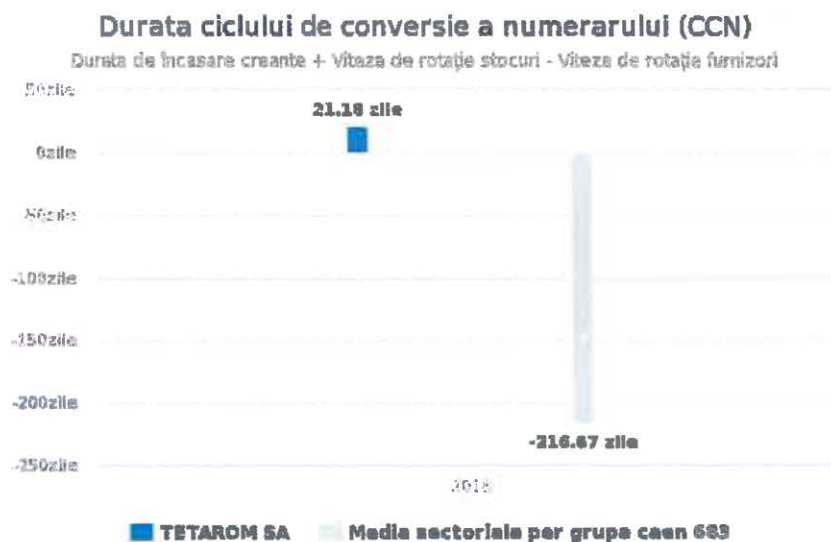
Viteza de rotatie a furnizorilor este un factor cheie In determinarea lichiditatii si exprima numarul de zile de creditare pe care entitatea il obtine de la furnizorii sai. O valoare mare a indicatorului poate fi un semnal pentru neplata furnizorilor, ceea ce poate creste riscul de insolventa. O crestere a nivelului indicatorului de la o perioada la alta Inseamna pe de alta parte ca se elibereaza cash necesar pentru companie.



Durata de incasare a creantelor este un factor cheie In determinarea lichiditatii si arata ritmul Incasarii creantelor, concretizate In clienti, debitori. Cu cat marimea acestui indicator este mai mica cu atat creantele se Incaseaza mai repede. Valoare mare sau In crestere a indicatorului arata o politica de credit comercial relaxata sau dificultati In activitatea de colectare, iar o valoare mica arata o politica comerciala mai stricta respectiv o colectare eficienta.

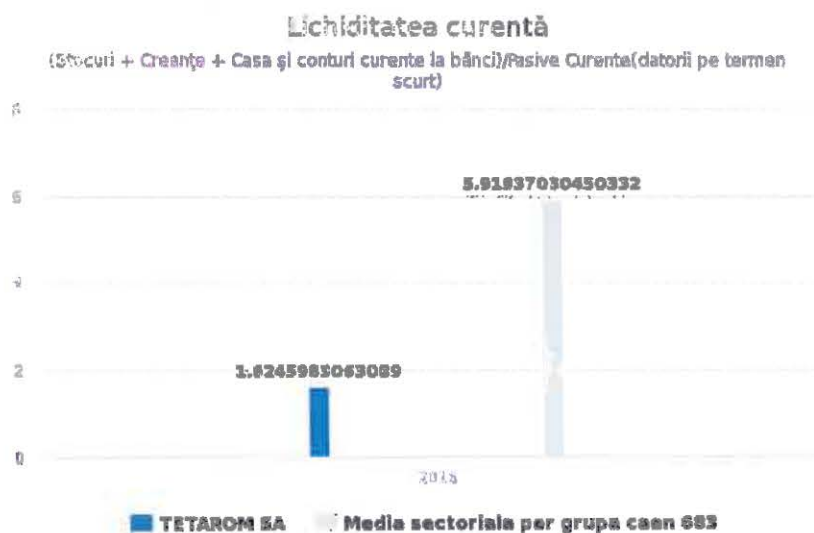
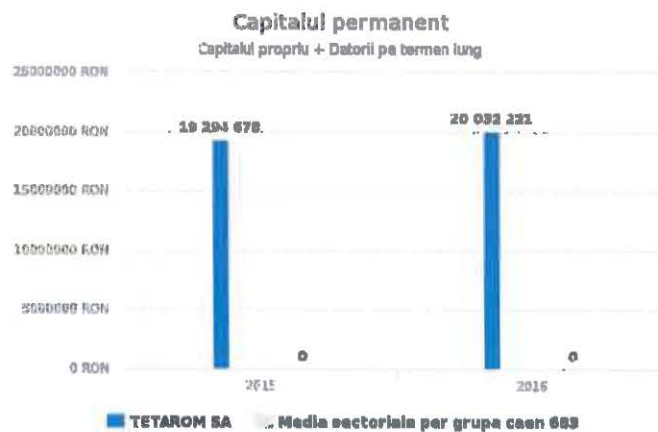


Durata ciclului de conversie al numerarului (CCN), reprezinta perioada de timp, exprimata in zile de la data efectuării plății pentru materiile prime până la data încasării pentru produsele finite vandute. Cu cât durata ciclului este mai scurtă, iar viteza de rotație a capitalului circulant este mai mare, cu atât firma generează un capital de lucru mai mare și trebuie să se împrumute mai puțin.



Capitalul de lucru (fondul de rulment), reprezinta diferenta dintre activele circulante și datoriile curente ale companiei și acopera nevoile pe termen scurt, respective finanteaza activele și nevoile pe termen scurt. Pentru o bună desfășurare a activității companiei este important ca valorile capitalului de lucru să fie estimate în mod corect și în limite acceptabile





**VII.4. ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA A SOCIETATII PE PERIOADA DE 3 ANI
(ANTERIOARA PROIECTULUI CE FACE OBIECTUL PREZENTEI OPINII)**

**Surse de informatii-Situatii financiare ale perioadelor de raportare anterioare celei de referinta:
2015, 2016, 2017.**

❖ **CIFRA DE AFACERI**

Denumire element	2015	2016	2017
Cifra de afaceri neta	13.587.486	18.599.012	23.328.051

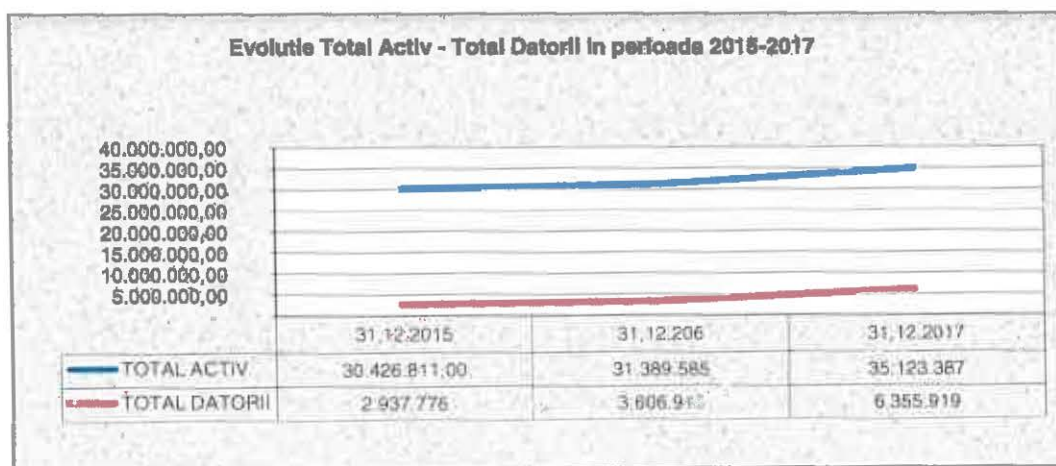


❖ **STRUCTURA ELEMENTELOR DE ACTIV SI PASIV**

Element patrimonial	2015	%	2016	%	2017	%
A.ACTIV	30.426.811	100,00%	31.389.585	100,00%	35.123.387	100,00%
A.1. ACTIVE IMOBILIZATE	25.728.941	84,56%	25.512.976	81,28%	25.738.201	73,28%
Imobilizari necorporale	5.377	0,02%	4.391	0,01%	13.480	0,04%
Imobilizari corporale	25.723.564	84,54%	25.508.585	81,26%	25.724.721	73,24%
Imobilizari financiare	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
A.2. ACTIVE CIRCULANTE	4.685.712	15,40%	5.859.788	18,67%	9.365.944	26,67%
Stocuri	0	0,00%	1.544	0,00%	1.097	0,00%
Creante	2.893.292	9,51%	3.790.448	12,08%	4.155.459	11,83%
Disponibilitati	1.792.420	5,89%	2.067.796	6,59%	5.209.388	14,83%
Investitii pe termen scurt	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

A.3.- ALTE ACTIVE	12.158	0,04%	16.821	0,05%	19.242	0,05%
B.PASIV	30.426.811	100,26%	31.389.585	100,37%	35.123.387	100,58%
B.1.CAPITAL PROPRIU	19.294.678	63,67%	20.032.221	64,19%	21.398.439	61,51%
Capital Social	15.505.510	50,96%	15.505.510	49,40%	15.505.510	44,15%
Prime de capital	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Rezerve din reevaluare	413.642	1,36%	413.642	1,32%	413.642	1,18%
Rezerve	2.530.775	8,32%	2.968.058	9,46%	3.686.312	10,50%
Rezultatul reportat	87.293	0,29%	87.293	0,28%	0	0,00%
Rezultatul ex. financiar	797.152	2,62%	1.116.272	3,56%	1.895.077	5,40%
Repartizarea profitului	39.694	0,13%	58.554	0,19%	102.102	0,29%
B.2.DATORII	2.937.776	9,66%	3.606.915	11,49%	6.355.919	18,10%
Datorii ce trebuiesc platite intr-o perioada de pana la un an	2.937.776	9,66%	3.606.915	11,49%	6.355.919	18,10%
Datorii ce trebuiesc platite intr-o perioada mai mare de un an	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
B.3. PROVIZIOANE	612.840	2,01%	544.571	1,73%	387.322	1,10%
B.4.ALTE PASIVE	7.581.517	24,92%	7.205.878	22,96%	6.981.707	19,88%

ACTIV/PASIV	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
TOTAL ACTIV	30.426.811	31.389.585	35.123.387
TOTAL DATORII	2.937.776	3.606.915	6.355.919
ACTIV NET CONTABIL	27.489.035	27.782.670	28.767.468

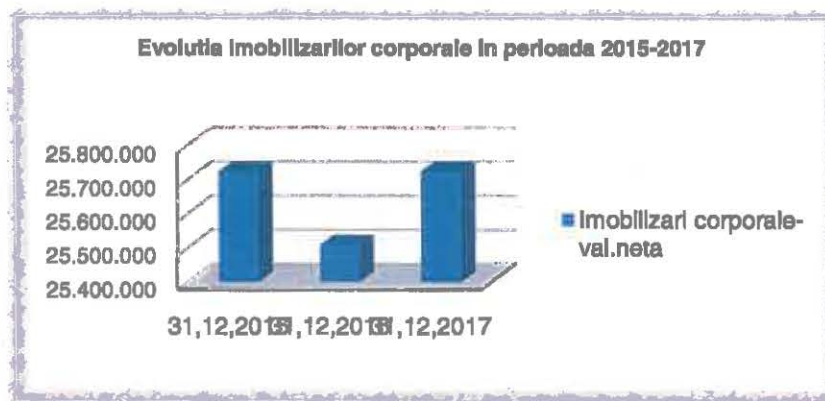


❖ STRUCTURA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Structura imobilizarilor	2015	%	2016	%	2017	%
VALOARE BRUTA	28.936.625	100,00%	29.297.003	100,00%	30.226.217	100,00%
I.IMOBILIZARI NECORPORALE	73.930	0,26%	79.416	0,27%	94.520	0,31%
Cheltuieli de constituire	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Alte imobilizari necorporale	73.930	0,26%	79.416	0,27%	94.520	0,31%
Imobilizari necorporale in curs	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
II.IMOBILIZARI CORPORALE	28.862.695	99,74%	29.217.587	99,73%	30.131.697	99,69%
Terenuri	14.483.044	50,05%	14.483.044	49,44%	14.483.044	47,92%
Constructii	10.498.089	36,28%	10.572.528	36,09%	11.525.291	38,13%
Instalatii tehnice si masini	3.614.110	12,49%	3.639.176	12,42%	3.917.570	12,96%
Alte instalatii, mobilier	126.856	0,44%	155.456	0,53%	204.196	0,68%
Avansuri si imobiliz corp. in curs	140.596	0,49%	367.383	1,25%	1.596	0,01%
III.IMOBILIZARI FINANCIARE	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Creante imobilizate	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
AMORTIZARI	3.207.684	100,00%	3.784.027	100,00%	4.488.016	100,00%
I.AMORTIZAREA IMOBILIZARI NECORPORALE	68.553	2,14%	75.025	1,98%	81.040	1,81%
II.AMORTIZAREA IMOBILIZARILOR CORPORALE	3.139.131	97,86%	3.709.002	98,02%	4.406.976	98,19%
III.AMORTIZAREA IMOBILIZARILOR FINANCIARE	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
VALOARE NETA IMOBILIZARI	25.728.941	*	25.512.976	*	25.738.201	*

Element patrimonial	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Imobilizari corporale - val.neta	25.723.564	25.508.585	25.724.721





❖ **STRUCTURA IMOBILIZARILOR CORPORALE**

DENUMIRE	2015	2016	2017
Structura imobilizari corporale (valoare neta)	25.723.564	25.508.585	25.724.721
Terenuri	14.483.044	14.483.044	14.483.044
Constructii	9.133.462	8.792.148	9.304.909
Instalatii tehnice si masini	1.965.718	1.841.383	1.875.892
Alte instalatii, mobilier	744	24.627	59.280
Avansuri si imobiliz corp. in curs	140.596	367.383	1.596

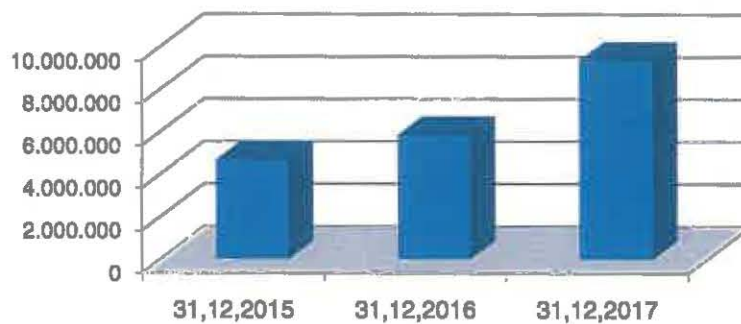


❖ **ACTIVE CIRCULANTE**

Element patrimonial	31,12,2015	31,12,2016	31,12,2017
Active circulante	4.685.712	5.859.788	9.365.944



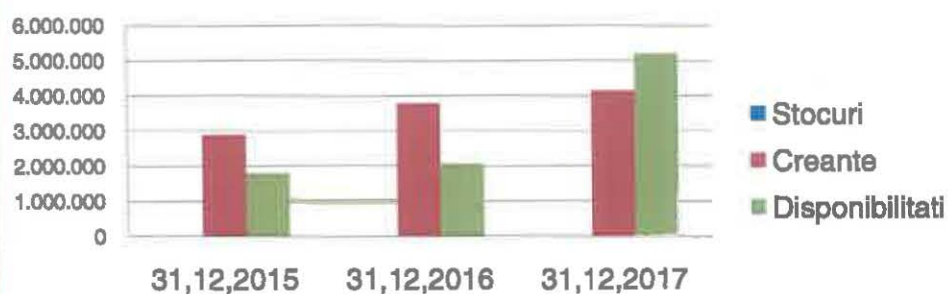
Evolutia Activelor Circulante in perioada 2015-2017



❖ **STRUCTURA ACTIVELOR CIRCULANTE**

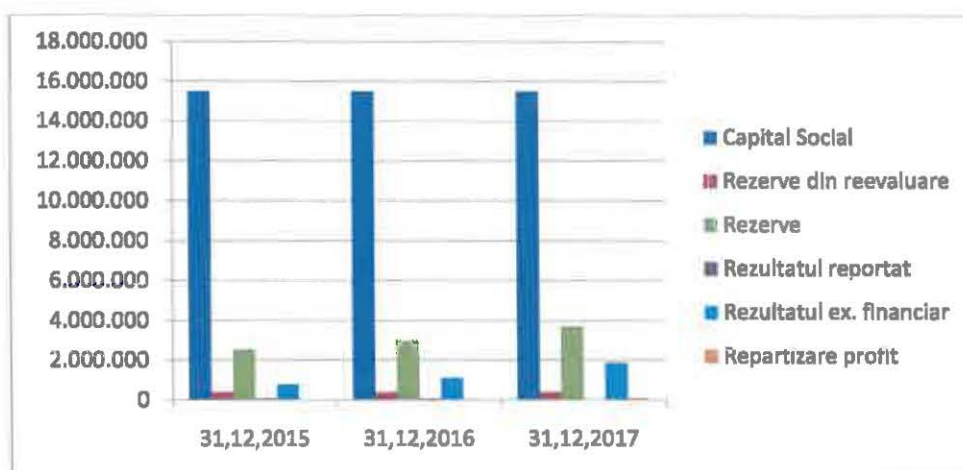
Element patrimonial	31,12,2015	31,12,2016	31,12,2017
Stocuri	0	1.544	1.097
Creante	2.893.292	3.790.448	4.155.459
Disponibilitati	1.792.420	2.067.796	5.209.388
Investitii pe termen scurt	0	0	0

Structura Activelor Circulante in perioada 2015-2017



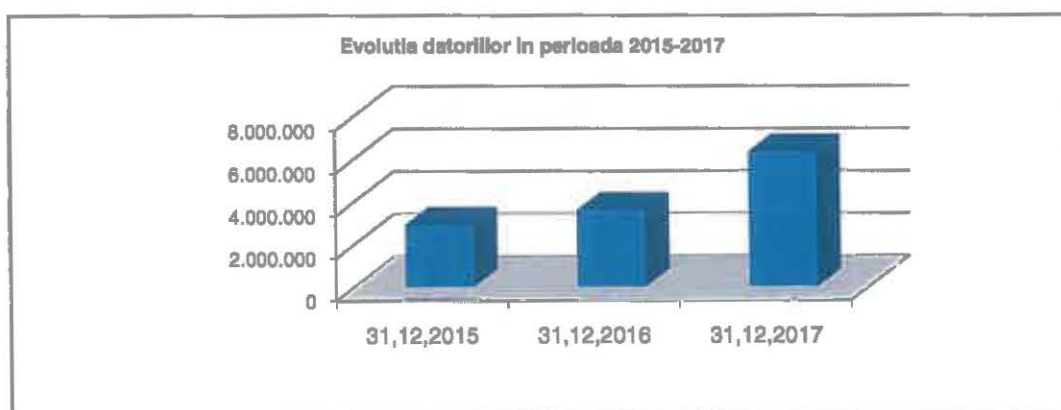
❖ STRUCTURA CAPITAL PROPRIU

Element patrimonial	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Capital Social	15.505.510	15.505.510	15.505.510
Prime de capital	0	0	0
Rezerve din reevaluare	413.642	413.642	413.642
Rezerve	2.530.775	2.968.058	3.686.312
Rezultatul reportat	87.293	87.293	0
Rezultatul ex. financiar	797.152	1.116.272	1.895.077
Repartizare profit	39.694	58.554	102.102
Total capital propriu	19.294.678	20.032.221	21.398.439



❖ DATORII

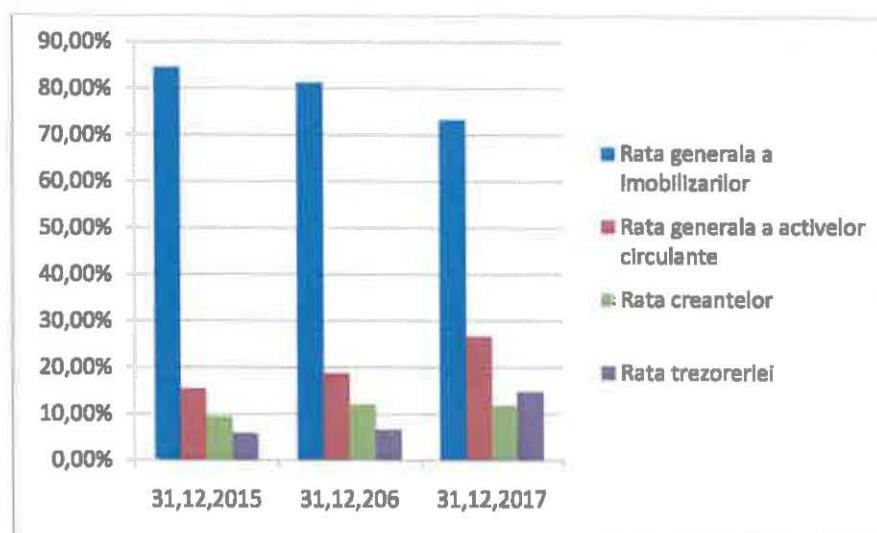
Element patrimonial	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Datorii	2.937.776	3.606.915	6.355.919



❖ ANALIZA BILANTULUI PRIN METODA RATELOR

a) RATELE DE STRUCTURA ALE ACTIVULUI

Denumire indicator	Formula de calcul	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Rata generala a imobilizarilor	Imobilizari/Activ	84,56%	81,28%	73,28%
Rata generala a activelor circulante	Active circulante/Activ	15,40%	18,67%	26,67%
Rata stocurilor	Stocuri/Activ	0,00%	0,00%	0,00%
Rata creantelor	Creante/Activ	9,51%	12,08%	11,83%
Rata trezoreriei	Disponibil/Activ	5,89%	6,59%	14,83%



b) RATELE DE STRUCTURA ALE PASIVULUI

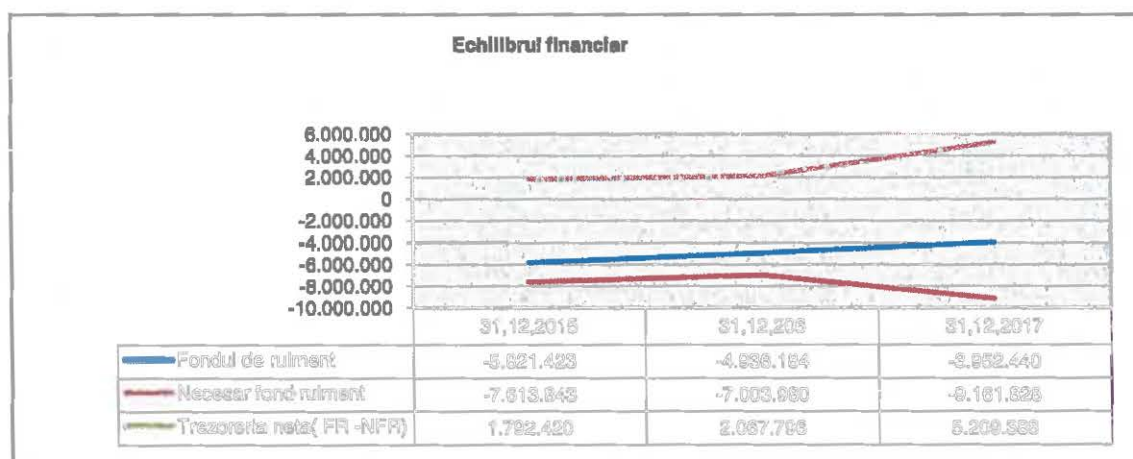
Denumire indicator	Formula de calcul	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Rata autonomiei financiare	Capitaluri Proprii/Total Pasiv	63,41%	63,82%	60,92%
Rata de indatorare globala	Datorii totale/Total pasiv	9,66%	11,49%	18,10%

c) ANALIZA ECHILIBRULUI FINANCIAR

Indicator	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Fondul de ruiment(1+2)-(3+4)	-5.821.423	-4.936.184	-3.952.440
1.Active circulante	4.685.712	5.859.788	9.365.944
2.Cheltuieli in avans	12.158	16.821	19.242
3.Datorii termen scurt	2.937.776	3.606.915	6.355.919
4.Venituri in avans	7.581.517	7.205.878	6.981.707

Indicator	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Necesar fond rulment (NFR) (1+2+3)-(4-5+6)	-7.613.843	-7.003.980	-9.161.828
1.Stocuri	0	1.544	1.097
2.Creante	2.893.292	3.790.448	4.155.459
3.Cheptuieii in avans	12.158	16.821	19.242
4.Datorii t.s.	2.937.776	3.606.915	6.355.919
5.Credite bancare curente	0	0	0
6.Venituri in avans	7.581.517	7.205.878	6.981.707

Indicator	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Fondul de rulment	-5.821.423	-4.936.184	-3.952.440
Necesar fond rulment	-7.613.843	-7.003.980	-9.161.828
Trezoreria neta(FR -NFR)	1.792.420	2.067.796	5.209.388



❖ ANALIZA LICHIDITATII SI SOLVABILITATII

a) LICHIDITATEA GENERALA

Denumire indicator	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1.Active circulante	4.685.712	5.859.788	9.365.944
2.Datorii ts	2.937.776	3.606.915	6.355.919
Lichiditatea globala 1/2	1,5950	1,6246	1,4736

Se recomanda un indicator > 1



b) LICHIDITATEA IMEDIATA

Denumire indicator	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1.Disponibilitati	1.792.420	2.067.796	5.209.388
2.Datorii ce trebuiesc platite intr-o perioada de pana la 1 an	2.937.776	3.606.915	6.355.919
Lichiditatea imediata 1/2	0,6101	0,5733	0,8196

Se recomanda un indicator >0,2

c) LICHIDITATEA PATRIMONIALA GENERALA

Denumire indicator	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1.Total Activ	30.426.811	31.389.585	35.123.387
2.Total Datorii	2.937.776	3.606.915	6.355.919
Solvabilitate generala 1/2	10,3571	8,7026	5,5261

Se recomanda un indicator >1

d) SOLVABILITATE PATRIMONIALA

Denumire indicator	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Apreciere		
1.Capitaluri proprii	19.294.678	20.032.221	21.398.439	Bun	Satisfacator	Nesatisfacator
2.Total pasiv	30.426.811	31.389.585	35.123.387	>0,5	0,3-0,5	<0,3
Solvabilitate patrimoniala generala 1/2	0,6341	0,6382	0,6092			

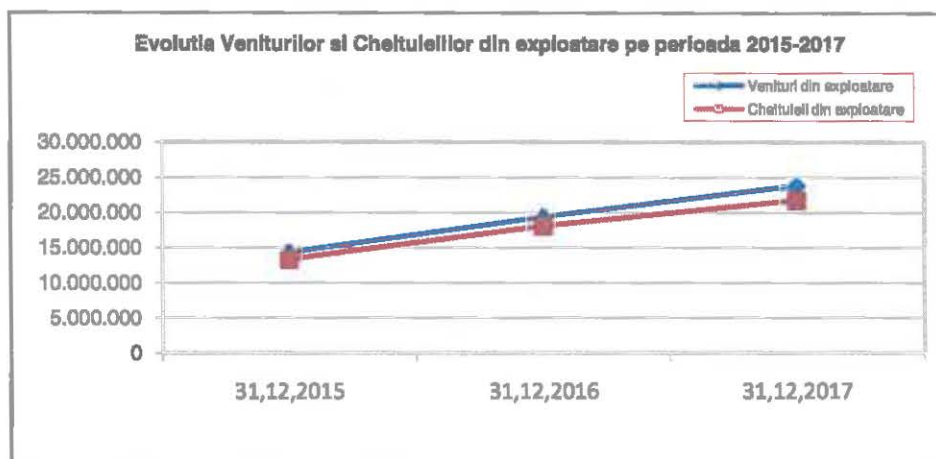
♦ EVOLUTIA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Denumirea elementului	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	13.587.486	18.599.012	23.328.051
Alte venituri din exploatare	767.460	797.792	540.332
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	14.354.946	19.396.804	23.868.383
Ch cu mat.prime si mat.consumabile	98.675	103.000	158.549
Alte cheltuieli materiale	23.748	40.406	73.778
Alte ch.externe(cu energie si apa)	5.641.973	9.100.234	11.973.333
Ch privind marfurile	0	0	0
Reduceri com. Primate	0	15.676	386
Chelt.cu personalul din care:	3.427.942	3.643.732	3.985.301
a) Salarii si indemniz.	2.808.547	2.973.068	3.261.835

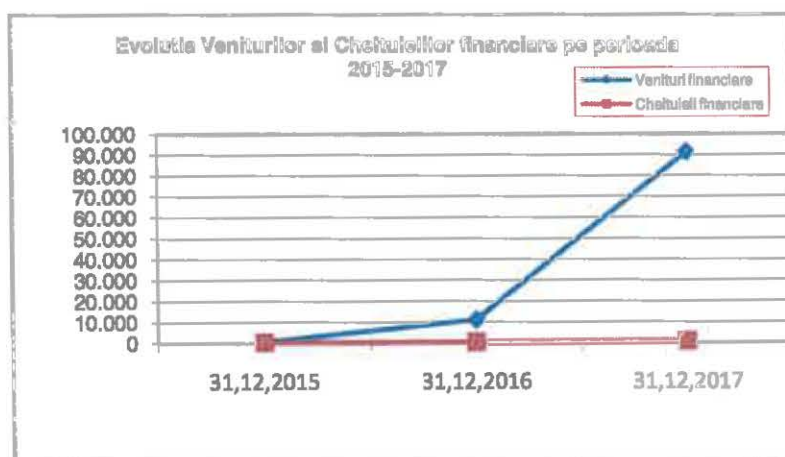
b) Chelt.cu asig.si protectia soc.	619.395	670.664	723.466
Ajustari de valoare privind imobiliz.corporale si necorporale	770.792	687.453	761.706
a.1) Cheltuieli	770.792	687.453	761.706
a.2.)Venituri	0	0	0
Ajustari de valoare privind activele circulante	28.750	12.182	0
a.1) Cheltuieli	28.750	12.182	0
a.2.)Venituri	0	0	0
Alte chelt.de exploatare	3.421.856	4.628.550	4.960.546
Chelt.priv prest.externe	3.087.270	3.885.414	4.572.686
Chelt.cu alte impoz.,tx si vars.asimilate	329.216	326.212	277.773
Alte Cheltuieli	5.370	416.924	110.087
Ajustari privind provizioanele	-10.790	-68.268	-157.250
a.1) Cheltuieli	147.615	36.685	4.238
a.2.)Venituri	158.405	104.953	161.488
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	13.402.946	18.131.613	21.755.577
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit	952.000	1.265.191	2.112.806
- Pierdere			
Venituri din dobanzi	385	1.145	1.272
Alte venituri financiare	6	9.681	90.045
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	391	10.826	91.317
Chelt.privind dobanzile	0	0	0
- din care chelt.obtinue de la entit.afiliate	0	0	0
Alte ch.financ.	113	184	604
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	113	184	604
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA:			
- Profit	278	10.642	90.713
- Pierdere			
VENITURI TOTALE	14.355.337	19.407.630	23.959.700
CHELTUIELI TOTALE	13.403.059	18.131.797	21.756.181
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:			
- Profit	952.278	1.275.833	2.203.519
- Pierdere			
Impozitul pe profit	155.126	159.561	308.442
PROFIT SAU PIERDERE NETA A EXERC.FINANCIAR			
- Profit (rd.64-65-66-67)	797.152	1.116.272	1.895.077
- Pierdere (rd.65+66+67-64)	0		0



Denumirea elementului	31,12,2015	31,12,2016	31,12,2017
Venituri din exploatare	14.354.946	19.396.804	23.868.383
Cheltuieli din exploatare	13.402.946	18.131.613	21.755.577
Profit brut din exploatare	952.000	1.265.191	2.112.806



Denumirea elementului	31,12,2015	31,12,2016	31,12,2017
Venituri financiare	391	10.826	91.317
Cheltuieli financiare	113	184	604
Profit net din activitatea financiara	278	10.642	90.713



Surse de informatii-Situatii financiare ale perioadelor de raportare anterioare celei de referinta: 2015, 2016, 2017;



VIL5. VERIFICAREA PERSPECTIVELOR DE RENTABILITATE IN CONTEXTUL MAJORARI CAPITALULUI SOCIAL IN BAZA INFORMATIILOR RELEVANTE SI PROIECTILOR FINANCIARE ARGUMENTATE PRIN PLANUL DE ADMINISTRARE

Surse de informare: Planul de administrare

Planul de administrare ce sta la baza analizei efectuate, anexat prezentului studiu, a fost elaborat in baza OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice si HG nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Acest Plan serveste ca model de investitii in initiative de dezvoltare economica, programe si proiecte pentru perioada 2018-2021, stabilind o fundatie vitala pentru dezvoltarea Parcurilor Industriale Tetarom, definind viziunea, misiunea si valorile societatii. Prezentul Plan prevede de asemenea, directii specifice in anticiparea schimbarilor din economia locala si masuri de adaptare la acestea.

Cadrul legal in baza caruia a fost intocmit planul de administrare este urmatorul:

- Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice Legea nr. 111/2016 pentru aprobarea OUG nr. 109/2011
- HG nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale Legea 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public
- HG nr. 123/2002 - Norma metodologica de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public
- Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice, cu modificarile ulterioare Legea nr. 82/1991 - Legea contabilitatii
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile ulterioare
- HG nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta Guvernului nr. 119/1999 privind controlul intern si controlul financiar preventiv Legea nr. 672/2002 privind auditul public intern, cu modificarile si completarile ulterioare Ordinul MFP nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind efectuarea inventarierii elementelor de activ si pasiv
- Ordinul MFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate
- Ordinul SGG nr. 400/2015 pentru aprobarea Codului controlului intern managerial al entitatilor publice
- Legea nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat in active corporale si imortale, republicata
- Legea nr. 319/2006 - Legea securitatii si sanatatii in munca



- HG nr. 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securitatii si sanatatii in munca
- Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentele de referinta ce au stat la baza intocmirii planului de administrare sunt urmatoarele:

- Actul constitutiv al societatii
- Regulamentul intern al societatii
- Regulamentul de organizare si functionare al societatii
- Contractul colectiv de munca
- Standardul ISO 9001:2008 - Sistem de management al calitatii

Valorile TETAROM SA in contextul dezvoltarii economice locale:

Stimularea economiei locale, extinderea bazei de impozitare, crearea de locuri de munca de calitate, precum si mentinerea unui echilibru pozitiv intre cresterea economica si echilibrul social, sunt elemente necesare pentru o economie infloritoare generatoare de venituri stabile pentru bugetul local.

Pe acest fond, necesitatea unui efort concentrat de a directiona investitiile spre proiecte, programe si initiative care au ca rezultat generarea de valoare adaugata pentru Cluj-Napoca este o componenta critica a acestui plan care isi propune sa ofere o directie clara si un plan de actiune pentru politicile de dezvoltare locala si regionala.

Dezvoltarea economica, deziderat inca de la infiintare, continua sa reprezinte linia principala de actiune pentru Societate, prin angajarea de valori si principii directoare de retentie a afacerilor rezidente, atractie de noi afaceri, expansiune si imbunatatirea infrastructurii existente.

Retentia afacerilor rezidente implica un proces de sustinere a companiilor prin luarea de masuri administrative care sa vina in intampinarea nevoilor acestora, prin oferirea de servicii de mentenanta, lobby-ing si consultanta.

Atragerea investitiilor presupune in prima faza identificarea investitiilor private care vizeaza stimularea economiei locale si crearea de noi oportunitati de angajare.

Prin politica deschisa practicata, Societatea mizeaza atat pe companiile cu traditie cat si pe companiile emergente atata timp cat acestea sunt pregatite sa creasca si sa investeasca in operatiunile lor.

Aceste valori de baza sunt puse in practica zilnic de catre managementul Societatii in evaluarea punctelor forte, punctelor slabe, a oportunitatilor si amenintarilor din mediul economic national si transfrontalier.

Prezentarea Parcurilor Industriale Tetarom

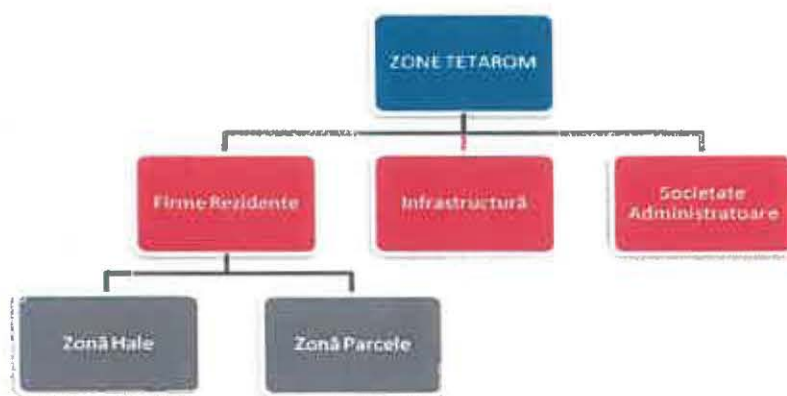
- Parc industrial Tetarom I - Situat in Cluj-Napoca, pe strada Taietura Turcului Nr. 47; Suprafata: 31,9 ha - 4 terenuri-10893 mp-304469;75.440 mp-325764;
- Parc industrial Tetarom II - Situat in Cluj-Napoca, pe strada Emerson Nr. 4; Suprafata: 12 ha;



- Parc industrial Tetarom III - Situat in Comuna Jucu, Judetul Cluj; Suprafata: 154,562 ha - 2 terenuri-40.000 mp-849;10.000-852;
- Parc industrial Tetarom IV - Localizare: Comuna Feleacu, judetul Cluj; Suprafata: 85 ha

Parcurile industriale TETAROM sunt constituite din trei zone distincte:

- a. Zona Firmelor Rezidente - cuprinde:
 - i. Zona de hale multifunctionale si birouri - functioneaza firme ale rezidentilor PI Tetarom care inchiriaza spatiile de la TETAROM SA
 - ii. Zona de parcele de teren - sunt puse la dispozitia Rezidentilor parcele pentru constructia spatiilor de productie, birouri sau warehouse
- b. Zona Societatii de Administrare
- c. Terenuri ocupate de Infrastructura aferenta parcurilor industriale (drumuri, trotuare, alimentare cu gaze, energie electrica, retele de apa si canalizare, statie de epurare, telecomunicatii, retele de apa pluviala si drenuri, iluminat, parcare, etc)



A. Parcul Industrial Tetarom I

In 15 februarie 2002 Consiliul National pentru Dezvoltare Regionala aproba lista proiectelor de infrastructura finantate din programul PHARE 2000 printre care figureaza si proiectul numit "Dezvoltarea zonei economice de Vest Cluj" - Parc Industrial pentru Tehnologii Avansate - PHARE RO 0007.02.03.03, in valoare de 6.464.945 €.

Investitia a fost finalizata in anul 2005, avand o suprafata data spre folosinta de 20 ha, la care s-a adaugat ulterior o suprafata de aproape 12 ha, fara infrastructura aferenta, care va face ulterior obiectul proiectului european "Extinderea infrastructurii parcului industrial Tetarom I". Acest proiect implementat de CJ Cluj va fi finalizat la finele anului 2018.

Parc industrial Tetarom 1 gazduieste sediul administrativ al Societatii, avand un spatiu alocat pentru aceasta activitate de aproximativ 1300 m².

In momentul de fata exista un numar de cereri de pe toate segmentele (spatii pentru incubare, birouri, productie, depozitare si parcele pentru cesiune), care depaseste cu mult capacitatea de acomodare curenta.

Sumar date



- situat in Cluj-Napoca. str. Taietura Turcului nr.47
- suprafata de 31,9 ha
- stare PI: operational 100%
- titlu de parc industrial prin Ordinul MDP nr. 319/2002 si Ordinul MIRA nr. 470/2008
- grad de ocupare (la 31.10.2017):
- Teren - 100%
- birouri si spatii inchiriate in cladirea HI 100%
- spatii inchiriate in cladirea AI (birouri-Hncubare) - 94%
 - clienti semnificativi: Energobit, Agressione, Banca Transilvania, EGH Import-Export, RCC Consulting, Electroglobal, Krisia West, Suprem Office, GMG Logistic Park SRL, Luca Prest, PMA, PP Protect, Mega Property, Net Brinel, Marcegaglia Romania, Clever Media Network, Studio Impress, Hunnebeck Romania, Netrom Comunicatii, etc.
 - i n 4 iulie 2014 are loc inaugurarea lucrarilor de extindere si modernizare a PI Tetarom I.

In prezent, lucrarile de extindere sunt la un stadiu de finalizare de 95%, cuprinzand 2 hale de depozitare, o cladire de birouri si un sediu administrativ. De asemenea a fost extinsa infrastructura parcului (cuprinzand drumuri, retele electrice, alimentare cu apa, alimentare cu gaze naturale, canalizare menajera, etc.).

- proprietar:
- Judetul Cluj - pe teren si cladirea HI
- Societatea - pe cladirea AI
 - utilitati: a se vedea Tabelul 2
 - infrastructura:
- 48 parcele de teren cu suprafete intre 561 m² 44.138 m²
- 2 cladiri cu spatii de birou, productie, depozit:
 - cladirea AI - suprafata 3.198,08 m², din care:
 - spatii birouri (clienti si Societate): 1.773,06 m²
 - alte spatii (Sala conferinte, adapost, garaj): 556,79 m²
 - spatii comune: 868,23 m²
 - cladirea HI - suprafata 4.886,64 m², din care:
 - spatii birouri: 1.266,8 m²
 - spatii productie/depozit: 2.778,7 m²
 - spatii comune: 841,14 m²

B. Parcul Industrial Tetarom II

Prin HCJ Nr. 95/27.04.2005, Societatii i se atribuie inca un teren in suprafata de 12 ha, situat in Bulevardul Muncii f.n., Zona Depoului de tramvaie, pentru a acoperi necesarul de cereri de teren ale investitorilor. Acesta se va numi TETAROM II.

Pe data de 17 ianuarie 2006 se semneaza contractul de asociere in participatiune cu SC EMERSON SRL, reprezentantul legal al Corporatiei americane EMERSON care ocupa azi PI Tetarom II, urmand ca pe 15.04.2008 se aiba loc inaugurarea oficiala a fabricii Emerson.



Sumar date

- situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emerson 4;
- suprafața de 12 ha, ocupate integral -11 ha au fost cesionate și ulterior vândute către Emerson SRL;
- stare PI: operational 100%;
- titlul de parc industrial prin Ordinul MAI nr. 1152/2006;
- grad de ocupare: 100%;
- clienți: Emerson, E.On Gaz, Orange;
- proprietar pe teren: Emerson și Societatea;
- utilități: a se vedea Tabelul 2;
- infrastructura: 9 cladiri:
 - Unitati de productie - 7 cladiri
 - Centru de cercetare (peste 2000 de angajati cu studii superioare) - 1 cladire
 - Cladiri de birouri - 1 cladire
- activități principale desfășurate în PI:
 - Productia reguletoarelor de gaz cu destinatie industrială și casnică
 - Echipamente pentru medii periculoase
 - Echipamente profesionale pentru construcții
 - Generatoare de mare putere pentru centrale eoliene
 - Echipamente pentru energia fotovoltaică

C. Parcul Industrial Tetarom III

Prin H CJ nr. 150/28.06.2007 se hotărâște construirea PI Tetarom III în Comuna Jucu, Județul Cluj, proiect finalizat în februarie 2008.

Sumar date:

- situat în Comuna Jucu, jud. Cluj
- suprafața de 154,562 ha
- stare PI: operational 100%
- titlul de parc industrial prin Ordinul MAI nr. 462/2008
- grad de ocupare (la 30.09.2017): 96,98%
- nr. de firme: 20 firme (din care 4 operatori)
- clienți: Robert Bosch, De'Longhi, Imperial Development, Impro, Karl Heinz Dietrich International Exped, Star Storage, Contrast Import Export, II Caffè, Transilvania Construcții, Cosmetic Plant, ES Elektro Romania, Proxima Tapes, LS International, Castolin Logistic, Papilion Cosmetics, Carbia Company
- proprietar pe teren: Societatea
- utilități: a se vedea Tabelul 2 o infrastructura:



- 56 parcele de teren cu suprafete intre 2.124 m² 214.999 m²
- activitati principale desfasurate in PI:
 - productia de aparatura electrocasnica
 - productia de componente auto
 - operatiuni de mecanica generala
 - productie, comercializare, transport, distributie energie electrica
 - logistica, etc.
- oportunitati de dezvoltare:
 - 10.000 m² teren disponibil pentru dezvoltarea unor noi investitii
 - Investitii mai mici de 10 milioane € - licitatie publica. Dupa realizarea integrala a investitiei, terenul poate fi cumparat.
 - Investitii mai mari de 10 milioane € - negociere directa. Dupa realizarea a 15% din investitie, terenul poate fi cumparat. in ambele situatii, pretul de vanzare a terenului va fi stabilit in urma unei expertize.

D. Parcul Industrial Tetarom IV

- este situat in comuna Feleacu, jud. Cluj
- terenul are o suprafata de 85 ha
- stare PI: greenfield
- titlul de parc industrial prin Ordinul MDRAP nr. 2137/2013
- stadiul actual de dezvoltare al PI: lucrarile de constructie sunt sistate.

Realizarea acestui Parc industrial s-a demarat prin proiect PIDU (Axa 1 POR "Sprijinirea dezvoltarii durabile a oraselor - Poli Urbani de crestere "), proiect care s-a sistat. Prin HCJ Cluj nr. 102/30.04.2015 s-au initiat demersurile in vederea incetarii Contractului de finantare nr. 3665 din 29.03.2013, aferent Proiectului "Parc Industrial TETAROM IV".

E. Parcul Stiintific si Tehnologic - TETAPOLIS STP

- autorizatie de functionare nr. 9/28.08.2013 prin Ordinul Ministrului delegat pentru invatamant superior, cercetare stiintifica si dezvoltare tehnologica nr. 4902MD/2013
- stadiul actual de dezvoltare:

TETAPOLIS STP este o asociere in participatiune intre: TETAROM SA, Primaria Municipiului Cluj-Napoca si Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca.

In acest moment TETAROM SA, impreuna cu Universitatea Tehnica Cluj-Napoca, deruleaza un proiect guvernamental si European pentru cercetare-dezvoltare (PECSA).

TETAROM SA impreuna cu IASP (International Association of Science Parks) au semnat un Memorandum of Understanding pentru dezvoltarea la Cluj-Napoca a unui parc stiintific si tehnologic. IASP a realizat studiul de



prezezabilitate a acestui parc urmand ca, dupa dobandirea terenului de 8.6 ha conform Legii nr. 227 din 17.11. 2016, sa fie realizat si studiul de fezabilitate.

Sinteze date Parcuri Industriale Tetarom

Sinteza date specifice Parc industrial Tetarom

Anumite date specifice celor trei PI Tetarom, privind nivelul investitiilor si a locurilor de munca create sunt prezentate in Tabelul 1.

Parcul Industrial	Valori investiti (aproximative)	Nr. locuri de munca	Nr. clienti (inclusiv subchiriasi)
Tetarom I	50.000.000	2.500	90
Tetarom II	100.000.000	3.000	3
Tetarom III	250.000.000	4.000	21

Tabelul 1 - Sinteza date specifice PI Tetarom

Crearea PI Tetarom a generat numeroase efecte pozitive asupra economiei la nivel local, regional si national. Pana in prezent s-au creat peste 9.500 locuri de munca. Resursa umana aferenta activitatilor din PI Tetarom III este colectata de pe un radius de peste 100 de km de pe raza judetelor Cluj, Alba, Bistrita-Nasaud, Mures si Salaj.

Sinteza utilitati existente in Parc industrial Tetarom

Utilitati	Tetarom I	Tetarom II	Tetarom III
<i>Retele:</i>			
Electricitate	alimentare dubla, 2 linii de 8 MW, 10 KV	8 MW, 10 KV	16,5 MW, 20 KV
Telecomunicatii - fibra optica	7 operatori	1 operator	3 operatori
Gaze naturale	2.580 m ³ /h	2.500 m ³ -Vh	5.000 m ³ /h
Alimentare apa	3.000 ml conducte, debit 180 m ³ /h	150 m ³ /h	250 m ³ /h
Canalizare menajera	4.000 ml conducte	DA	1.800 m ³ /h
Canalizare pluviala	3.500 ml rigole deschise	DA	Rigole perimetrare
Drumuri	1.877,5 ml	450 ml	9.100 ml
Colectare deseuri menajere	DA	DA	DA



<i>Alte lucrari executate/dotari existente:</i>			
Post transformare	PA + 5 PT	PA	PA + 6 PT
Statie epurare a apelor uzate	NU	NU	DA*
Statie pompare apa	NU	NU	DA*
Parcare	225 locuri	1100 locuri	DA*
Statie reglare gaz *	5.000 nrVh	800 m ³ /h	2.500 m ³ /h
<i>Servicii oferite: **</i>			
Sala conferinte	56,25 nr	NU	NU
Spatiu expozitional	311,42 m ²	NU	NU
Paza	DA	NU	NU
Iluminat exterior	DA	DA	DA
Curatenie exterioara	DA	DA	DA
Transport in comun	DA	DA	NU
Cantina - prin clienti	DA	DA	DA

Tabelul 2 - Sinteza utilitati existente in PI Tetarom

*nu este in proprietatea TETAROM SA

** servicii oferite de Societate.

VII.6. ANALIZA S.W.O.T.

La baza stabilirii obiectivelor Societatii se afla o analiza S.W.O.T. (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) comprehensiva care furnizeaza date relevante pentru definirea obiectivelor. Prin aceasta analiza s-a studiat si evaluat impactul punctelor forte si a slabiciunilor interne, a oportunitatilor si a amenintarilor ce provin din mediul extern. Partea principala a acestei analize reprezinta identificarea si evaluarea acestor puncte:

a. **Punctele forte:** punctele tari sunt acei factori care fac ca o organizatie sa fie mai competitiva decat concurentii sai de pe piata. Punctele tari pot lua forma unor servicii pentru care Societatea are un avantaj competitiv, sau detinerea strategica a unor resurse in plus fata de concurenta. In esenta, punctele forte sunt resurse, capacitati si competente de baza pe care Societatea le are in posesie si pe care le poate utiliza in mod eficient pentru a-si atinge obiectivele de performanta.

b. **Slabiciuni:** un punct slab reprezinta o limitare, un defect in cadrul organizatiei, care o va impiedica in realizarea obiectivelor sale: capacitati inferioare, resurse insuficiente in comparatie cu concurenta etc.

c. **Oportunitati:** oportunitatile includ orice perspectiva favorabila in mediul organizatiei, precum o tendinta, o piata, o schimbare sau o nevoie trecuta cu vederea, care sustine cererea pentru un produs sau serviciu si permite organizatiei sa-si consolideze pozitia concurentiala.

d. **Amenintari:** O amenintare include orice situatie nefavorabila, tendinta sau modificare iminenta in mediul organizatiei, care este daunatoare sau pune in pericol capacitatea companiei de a concura pe piata. Aceasta



poate lua forma unei bariere, a unei constrangeri, sau orice altceva care ar putea cauza probleme, daune sau prejudicii organizatiei.

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
- Situarea PI Tetarom pe axa de S-E a Judetului Cluj cu acces la principalele trasee rutiere, ferate si aeriene de intrare dinspre Vest in Romania - Existenta unei infrastructuri de sustinere a activitatii ce cuprinde incubatoare de afaceri, firme de consultanta - Situarea PI Tetarom pe axa de S-E a Judetului Cluj cu acces la principalele trasee rutiere, ferate si aeriene de intrare dinspre Vest in Romania - Existenta unei infrastructuri de sustinere a activitatii ce cuprinde incubatoare de afaceri, firme de consultanta - Experienta indelungata in managementul PI (PI Tetarom III este in continuare cel mai marc parc operational din Transilvania) - Transparenta in serviciile oferite clientilor nostri Oferta complexa pentru clientii Societatii: spatii de birou, spatii de productie, superficie teren, infrastructura, utilitati - Oferta complexa pentru clientii Societatii: spatii de birou, spatii de productie, superficie teren, infrastructura, utilitati - Rețele dezvoltate de furnizare energie electrica si gaze naturale si distributie energie electrica (Societatea detine licente de furnizare si distributie) - Istoricul unei bune colaborari cu universitatile clujene. - Colaborarea buna cu PI din tarile invecinate, fapt care duce la un foarte bun transfer de know-how - Capital uman propriu	- Slaba cooperare intre industrie si cercetare - Lipsa unei baze de date privind cererea si oferta fortei de munca, pe meserii - Fonduri insuficiente pentru dezvoltarea PI Tetarom - Spatii si terenuri insuficiente in PI Tetarom.

OPORTUNITATI	AMENINTARI
- Cresterea numarului de investitori in judet, ca urmare a fenomenului de migrare a acestora de pe piata europeana - Acces la forta de munca calificata bine definita prin universitatile din Cluj-Napoca - Calificarea profesionala prin formare initiala in Judetul Cluj se realizeaza prin sistemul de invatamant public, acesta asigurand o acoperire buna a tuturor domeniilor de	- Cresterea nivelului de trai, respectiv cresterea salariilor va conduce la mutarea in alte regiuni ale Europei a firmelor reprezentate in Romania - Politica tarilor din UE de a atrage investitiile in tarile de origine prin ajutoare de stat



calificare (specializari in meserii) si la toate nivelele de calificare - Existenta unor scoli internationale - Dezvoltare puternica a sectorului privat in comert si servicii - Sprijin din partea autoritatilor locale si nationale pentru dezvoltarea retelei de PI - Sprijin din partea autoritatilor locale, inclusiv financiar, pentru actiunile stiintifice - Cresterea numarului de locuri de munca bine platite si cu valoare adaugata mare - Reteaua de transport regionala dezvoltata si in curs de dezvoltare - Numarul companiilor care gasesc in zona Clujului conditii de stabilitate si resurse umane utilizabile pentru investitii este in crestere - Ponderea nevoilor de calificare arata o tendinta de crestere pentru calificari tehnice cu studii medii si studii superioare in raport cu calificarile inferioare - Valorificarea activelor de teren disponibile in judetul Cluj - Transferul de tehnologie si know-how dinspre diversele parcuri din tarile invecinate spre Societate - Mediatizarea oportunitatilor de afaceri in PI Tetarom - Extinderea PI Tetarom - Existenta finantarii nerambursabile, pentru investitii care sustin cresterea competitivitatii sectoarelor <u>publice si private</u> - Valorificarea resurselor umane - Clujul este un important centru universitar (peste 10 000 absolventi de studii superioare anual) - Oferirea de programe de training si/sau internship-uri studentilor din ultimul an ai universitatilor clujene - Stabilirea de parteneriate viabile cu universitatile clujene pentru dezvoltarea unor structuri de cercetare si inovare in cadrul incubatorului - Cresterea gradului de inovare in firme, prin investitii - Finalizarea autostrazii Transilvania, fapt care va duce la cresterea atractivitatii judetului pentru potentialii investitori - Reorientarea bancilor in vederea sprijinirii infiintarii si	- Posibilitatea neadaptarii la conditiile de calitate impuse de UE - Lipsa unor corelari ale programelor de dezvoltare a infrastructurii si nevoile de echipare a zonelor cu potential de dezvoltare a IMM - Fiscalitatea in crestere - Forta de munca angajata la negru - Instabilitatea legislativa - Competitia cu alte PI (din tara si din Europa) care beneficiaza de o pozitionare geografica mai buna decat Cluj-Napoca - Inexistenta unei infrastructuri de cercetare performante scade posibilitatile si apetitul tinerilor cercetatori valorosi de a ramane in Romania - Migratia de specialisti, in special a tinerilor absolventi de studii superioare Coexistenta fenomenelor aparent contradictorii de somaj, excedent de forta de munca si cerere de forta de munca calificata - Inexistenta unui sistem stimulatoriu pentru infiintarea de IMM-uri in domeniile economice deficitare - Gama redusa a serviciilor bani raportat la cerintele dezvoltarii - Regresul pietei traditionale interne - Lipsa unui sistem informational adecvat sustinerii activitatilor din toate ramurile economiei, in vederea diversificarii gamei serviciilor si activitatilor productive - Inexistenta unei autostrazi conectate la reseaua europeana - Investitii scazute in perfectionarea personalului angajat - Competitia neloiala din partea altor PI din Romania -Lipsa unui terminal cargo
--	--



dezvoltarii sectorului IMM prin diversificarea serviciilor bancare - Intarirea/specializarea institutiilor care ofera servicii de consultanta - Cresterea plafonului fondurilor Uniunii Europene pentru Romania - Macrostabilizarea economica si scaderea inflatiei in limite acceptabile poate creste apetitul pentru credite <u>si</u> <u>investitii in productie si servicii</u>	
---	--

VII.7. OBIECTIVELE SOCIETATII

1. Construirea de relatii strategice cu partenerii interni si externi prin incurajarea si sprijinirea comunitatilor de afaceri si de dezvoltare care sa duca la investitii in PI Tetarom
2. Permanenta monitorizare a situatiei economice locale pentru a putea avea o reactie rapida la oportunitatile si amenintarile din piata
3. Facilitarea dezvoltarii de noi parcuri industriale
4. Mentinerea/asigurarea unui grad maxim de ocupare a PI Tetarom

Dupa cum s-a putut vedea in capitolele anterioare la ora actuala in cele trei PI Tetarom gradul de ocupare este aproape 100%, atat la terenuri cat si la spatiile de inchiriat. Ca urmare, ne propunem in acest mandat sa finalizam licitatiile pentru terenul liber din PI Tetarom III de 4,661 ha, moment in care nu va mai fi teren disponibil. in ceea ce priveste spatiile de inchiriat, gradul de ocupare este fluctuant (spre deosebire de terenuri), scopul Societatii fiind gasirea cat de repede posibil de noi rezidenti, cand se elibereaza un spatiu, astfel incat acesta sa ramana neocupat cat mai putin timp. Acest obiectiv se poate indeplini prin:

- diversificarea si completarea serviciilor oferite de catre Societate
- ofertarea spatiilor si terenurilor libere sau devenite libere
- atragerea de investitori si mentinerea colaborarii optime cu cei existenti
- promovarea imaginii societatii
- colaborarea cu autoritatile locale
- actiuni de socializare cu clientii Societatii pentru consolidarea networking-ului existent - intalniri informale, activitati sportive etc.

Ulterior primirii in administrare a extinderii din PI Tetarom I se va aplica aceeasi strategie pentru asigurarea unui grad maxim de ocupare si pentru aceasta.



5. Dezvoltarea de parteneriate cu universitatile clujene in vederea dezvoltarii Parcului Stiintific si Tehnologic

Linii de actiune pentru dezvoltarea Parcurilor Industriale Tetarom si a TETAPOLIS STP

Datorita unicitatii ca marime, localizare si scop, pentru fiecare PI Tetarom, s-au elaborat obiective de dezvoltare specifice. Aceste obiective maximizeaza potentialului fiecarui PI si se adreseaza problemelor specifice de infrastructura, zonare si marketing. Obiectivele de dezvoltare pentru fiecare PI Tetarom sunt urmatoarele:

Parcul Industrial Tetarom I

Societatea va continua sa lucreze indeaproape cu investitorii din PI pentru a mentine acest centru de activitate economica complet ocupat, vibrant, curat si atractiv.

Pentru realizarea acestui obiectiv, Societatea isi propune urmatoarele linii de actiune:

1. Mentinerea unei infrastructuri functionale si adaptate la nevoile clientilor
2. Extinderea infrastructurii PI
3. Realizarea de investitii pentru imbunatatirea serviciilor oferite in special realizarea de noi locuri de parcare.

Infrastructura din PI Tetarom I a fost descrisa in capitolele anterioare.

La momentul de fata, reseaua de utilitati existenta acomodeaza necesarul generat de companiile prezente in PI Tetarom I.

Proiectul de extindere a infrastructurii aferente PI Tetarom I este finalizat in proportie de 95%. Proiectul este finantat prin POR- Axa prioritară - "Sprijinirea dezvoltării durabile a oraşelor - Poli Urbani de creştere", având o valoare de 68.516.932,99 lei.

Proiectul se încadrează în categoriile de operațiuni ale Programului Operational Regional 2007- 2013, program ce implementează elemente ale Strategiei Nationale de Dezvoltare Regionala, a Planului National de Dezvoltare (PND), contribuind, alaturi de celelalte Programe Operationale (PO), la realizarea obiectivului Strategiei Nationale de Dezvoltare regionala a PND si al Cadrului National Strategic de Referinta, respectiv diminuarea disparitatilor de dezvoltare economica si sociala dintre Romania si media dezvoltarii statelor membre ale UE.

Proiectul dovedeste capacitate sporita de a contribui la cresterea calitatii vietii si crearea de noi locuri de munca, prin reabilitarea infrastructurii urbane, imbunatatirea serviciilor urbane si prin dezvoltarea structurilor de sprijinire a afacerilor si a antreprenoriatului, raspunzand astfel obiectivului major al Axei prioritare I „Sprijinirea dezvoltării durabile a oraşelor - poli urbani de creştere ” Domeniul major de interventie specific acestui proiect, in cadrul axei prioritare este: 1.1- „Planuri integrate de dezvoltare urbana”.

Proiectul se propune a fi finantat prin alocarea fondurilor din Instrumente Structurale si cofinan[^]are de la Bugetul de Slat, in conformitate cu Axa prioritara I „Sprijinirea dezvoltării durabile a oraşelor - poli urbani de creştere”, Domeniul major de interventie specific acestui proiect, in cadrul axei prioritare: 1.1 - „Planuri integrate de dezvoltare urbana”.



Prin acest proiect se vizeaza interventia pe o suprafata de 168.077 m², proprietate a beneficiarului, din care:

1. amenajare prin constructie - 24.119 m²
2. pregatire parcele pentru suprafata - 82.056 m², astfel: 44.500 m², 17.412 m², 16.774 m², 3.370 m²

Echipa TETAROM SA este bine pregatita si are capacitatea de a gestiona proiectul atat in faza de investitie cat si in cea de operare. Proiectul poate fi implementat in 18 luni.

Beneficiari:

1. Judetul Cluj
2. Comunitatea Clujeana
3. Regiunea de dezvoltare Nord-Vest
4. Autoritatile Publice - prin taxele si impozitele percepute in urma activitatilor economice desfasurate in infrastructura de sprijinire a afacerilor.
5. Societatea

Infrastructura de sprijinire a afacerilor propusa

Valoarea totala a investitiei	13.003.048,53 e
Spatii de birouri si incubare	3.463,84 m ²
Sediu Administrativ	1.631,71 m ²
Spatii de productie si depozitare	4.493,49 m ²
Parcele de teren pentru cesiune	82.056 m ²
INDICATORI DE REZULTAT	
Numar de firme atrase	73
Numar de angajati	435

Plan grafic extindere



Parcul Stiintific si Tehnologic - TETAPOLIS STP

TETAROM SA impreuna cu IASP (International Association of Science Parks) au semnat un Memorandum of Understanding pentru dezvoltarea la Cluj-Napoca a unui parc stiintific si tehnologic.

IASP a realizat studiul de prefezabilitate a acestui parc urmand ca, dupa dobandirea terenului de 8.6 hectare conform Legii nr. 227 din 17.11. 2016, sa fie realizat si studiul de fezabilitate.

TETAROM SA doreste sa aplice pe programele nationale de dezvoltare POC sau POR pentru dobandirea unei finantari de peste 30 de milioane de euro pentru realizarea infrastructurii complete a TETAPOLIS STP conform standardelor internationale

Societatea isi propune sa lucreze indeaproape cu CJC pentru a imbunatati infrastructura necesara dezvoltarii proiectelor de tip CDI, in scopul de a atrage venituri generate de catre companiile dispuse sa investeasca in dezvoltarea de noi tehnologii.

De asemenea, Societatea isi propune sa initieze un dialog cu Universitatile din Cluj pentru a identifica structuri de cercetare viabile care sa rezulte in dezvoltarea de patente si brevete dezvoltate in parteneriat cu acestea. Universitatile vor participa cu know-how si personal calificat in derularea proceselor de cercetare si dezvoltare.

Societatea isi va concentra atentia pe rafinarea conceptelor preliminare de proiectare, inclusiv in ceea ce priveste reabilitarea cladirilor si spatiilor existente cu scopul de a dezvolta spatii de lucru verzi, nepoluante cu un grad ridicat de autonomie, care sa sustina atragerea de companii care activeaza in life science si clean technology R&D.

VII.8. Strategii TETAROM

Strategiile vor urmari in principal:

- Promovarea brand-ului TETAROM ca etalon de structura de afaceri;
- Permanenta monitorizare a situatiei economice locale, regionale si nationale pentru a putea avea o reactie rapida la oportunitatile si amenintarile din piata;
- Dezvoltarea unui sistem de marketing care sa vizeze target-ul specific al fiecarui PI;
- Sprijinirea afacerilor de tip start-up din incubator;
- Strategia de PR, care defineste modul de reprezentare al Societatii in pietele interne si externe;
- Dezvoltarea unui brand adecvat pentru centrul de CDI care sa se bazeze pe unicitatea caracterului firmelor care vor activa in cadrul acestuia (life science, cercetare medicala, clean energy sau tehnologie verde) si promovarea centrului ca un "Habitat pentru inovare.";
- Elaborarea unei strategii nationale pentru parcurile industriale impreuna cu M.A.I. si M.D.R.A.P.;
- Marketarea TETAROM ca o locatie potrivita companiilor-care activeaza in CDI si life sciences.

Strategia de administrare pentru 2018 – 2021

Asigurarea unor servicii eficiente cantitativ si calitativ, responsabile la adresa mediului inconjurator, decurge in conditiile unei reale si permanente preocupari pentru nevoile si doleantele clientilor sai.



Administratorii Societatii (membrii CA) vor acorda o atentie deosebita implementarii propriei politici referitoare la calitate, ca parte integranta a politicii generale a organizatiei si isi propun sa atinga obiectivele stabilite, prin mentinerea si imbunatatirea continua a SMC implementat in Societate in conformitate cu standardul ISO 9001 si a SCIM - implementat conform Ordinului nr. 400/2015. Societatea a manifestat o preocupare continua pentru obtinerea satisfactiei clientilor si prin controlarea activitatilor si a proceselor din cadrul organizatiei, cu scopul de a spori eficienta si eficacitatea cu care se raspunde solicitarilor/cerintelor inaintate de catre consumatori.

Principiile directoare privind administrarea Societatii in perioada 2017-2021, obiectivele fundamentale, tintele de performanta si prioritatile strategice prevazute in prezentul Plan de administrare reprezinta parte a politicilor de dezvoltare a Societatii.

Strategia de administrare pentru atingerea obiectivelor si criteriilor de performanta reflecta viziunea, misiunea si principalele directii de dezvoltare a serviciilor.

Obiective si criterii de performanta

Nr. crt.	Criteriu / Obiectiv de performanta	U M		Prevederi					Formula de calcul	Coef. de pondere
			2017 (prin ctr de mandat)	2017 (preliminat)	2018	2019	2020	2021		
Criterii de performanta specifice										
1.	Realizarea gradului de ocupabilitate Sp. inchiriate in HI	%	77	90	92	94	97	100	Supraf. ocupata Supraf. existenta	15
2.	Realizarea gradului de ocupabilitate Sp. inchiriate in AI	%	85	90	90	92	95	100	Supraf. ocupata Supraf. existenta	16
3.	Cresterea gradului de ocupabilitate in PI Tetarom - Terenuri inchiriate in anul n fata de anul n-1	%	75	97	97	98	99	100	Supraf. ocupata / Supraf. existenta	17
Obiective cuantificabile										
4.	incadrarea in durata de recuperare a creantelor propusa pentru anul n	zile	45	41	41	41	33	29,75	Creante x 365 / CA	12
5.	incadrarea in perioada de rambursare a datoriilor propusa pentru anul n	zile	30	34	33	31	31	29,04	Datorii x 365 / CA	21
6.	Ponderea salariului brut, inclusiv tichete de masa. in total cheltuieli	%	24	19	22	22	22	22	(Salarii+tichete masa) / total chelt.	12
7.	Reducerea cheltuielilor din exploatare la 1000 lei venituri din exploatare	lei	892	931	919	911	903	892	Chelt. din expl. x 1000/ Venituri din expl.	10

Tabelul 3 - Previziune obiective de performanta (anexa la contractele de mandat)



*in anii 2018 si 2019 cheltuielile din exploatare cresc intr-o proportie mai mare decat veniturile din exploatare datorita cheltuielilor pe care Societatea le va avea dupa preluarea in administrare, de la CJC, a extinderii din PI TI. Veniturile din exploatare vor creste pe masura ce spatiile nou create vor fi date in chirie.

Criterii de performanta specifice

Alaturi de obiectivele de mai sus, prin Scrisoarea de asteptari CJC a stabilit pentru mandatul de patru ani al CA-ul Societatii indeplinirea unei serii de criterii de performanta in masura sa asigure indeplinirea scopurilor strategice ale Societatii, dupa cum urmeaza:

- Cresterea cifrei de afaceri - >10%;
- Cresterea productivitatii muncii - >400.000 lei/sal/an;
- Cresterea ratei profitului net - >5%;
- Reducerea perioadei de rambursare a datoriilor restante fata de indicatorul aprobat - < 30 zile;
- Reducerea perioadei de recuperare a creantelor - < 30 zile;
- Ponderea drepturilor salariale brute, inclusiv tichete de masa - 20%;
- Reducerea cheltuielilor din exploatare la 1000 lei - 892;
- Mentinerea lichiditatii generale ->1,5;
- Cresterea gradului de ocupabilitate Birouri si Spatii inchiriate in Hala Multifunctionala (HM) - 100;
- Realizarea gradului de ocupabilitate Spatii inchiriate in Incubatorul de Afaceri (IA) la nivelul realizat in 2016;
- Cresterea gradului de ocupabilitate in parcurile industriale TETAROM - Terenuri inchiriate fata de nivelul realizat in 2016 cu 5%.

Evolutia acestor indicatori pentru perioada de mandate 2018-2021 este prezentata in Tabelul 4

Nr crt.	Indicatori ec-fin (recomandati prin Scrisoarea de asteptari)	31.12.2017 (preliminat)	2018	2019	2020	2021	Valori stabilite prin Scrisoarea de asteptari	Valori pre vizionate la sfarsitul mandatului
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Cresterea cifrei de afaceri	22930	23550	25150	25150	25150	> 10%	10
2.	Productivitatea muncii (Venit/nr.mediu sal.)	401	412	417	417	417	> 400 mii lei	417 mii lei
3.	Rata profitului net (profit net/chelt totale* 100)	6,47	7,56	8,40	9,18	10,37	> 5 %	10,37
4.	Perioada de rambursare a datoriilor restante fata de indicatorul aprobat	34	33	31	31	29,04	< 30 zile	29,04 zile
5.	Perioada de recuperare a	41	41	41	33	29,75	< 30 zile	29,75 zile



6.	Ponderea drepturilor salariale brute, inclusiv tichete de masa	19	22	22	22	22	20%	22% *
7.	Cheltuieli la 1000 lei venituri exploatare	931	919	911	903	892	892 lei	892
8.	Lichiditate generala (active crt./datorii crt.)	3,00	3,01	3,06	3,06	3,25	> 1,5	3,25
9.	Cresterea gradului de ocupabilitate Birouri si Spatii inchiriate in Hala Multifunctionala (HM)	90	92	94	97	100	100	100
10.	Realizarea gradului de ocupabilitate Spatii inchiriate in Incubatorul de Afaceri (IA) la nivelul realizat in 2016	90	90	92	95	100	100	100
11.	Cresterea gradului de ocupabilitate in parcurile industriale TETAROM - Terenuri inchiriate fata de nivelul realizat in 2016	97	97	98	99	100	82,48 %	100

Tabelul 4 — Criterii de performanta evidentiata in Scrisoarea de asteptari

VII.9. STRATEGIA DE MANAGEMENT PENTRU ATINGEREA OBIECTIVELOR SI A CRITERIILOR DE PERFORMANTA

Strategii privind aspectele institutionale

Sistemul de Management al Calitatii

Societatea manifesta o preocupare continua pentru obtinerea satisfactiei clientilor sai, prin monitorizarea activitatilor si a proceselor din cadrul organizatiei, cu scopul de a spori eficienta si eficacitatea cu care se raspunde solicitarilor, cerintelor sau asteptarilor acestora, in acest context, societatea a implementat la nivelul organizatiei un Sistem de Management al Calitatii.

Generalitati privind SMC implementat

Pentru realizarea unor servicii prin care sa se asigure indeplinirea intr-o masura cat mai mare a cerintelor si asteptarilor tuturor partilor interesate (clienti, actionari, colectivitata locala si regionala, personalul propriu, furnizori/prestatori/executanti, etc.) in conditiile respectarii cerintelor de reglementare, in cadrul Societatii a fost proiectat si implementat in 2007 un SMC in conformitate cu cerintele standardelor ISO 9001, certificat in aprilie 2008.

SMC implementat este urmarit si evaluat anual pentru urmarirea mentinerii si imbunatatirii continue cu succes a acestuia, precum si a performantei generale a societatii.



Responsabilitatea managementului

Conducerea Societatii si-a luat angajamentul pentru dezvoltarea si implementarea SMC si imbunatatirea continua a eficacitatii sale prin:

- recunoasterea importantei indeplinirii cerintelor clientilor, a cerintelor legale si reglementate in vigoare si informarea angajatilor in acest sens;
- stabilirea si actualizarea Politicii referitoare la calitate si a obiectivelor calitatii ori de cate ori este necesar;
- evaluarea functionarii si a eficacitatii SMC si stabilirea directiilor de imbunatatire in cadrul analizei efectuate de management;
- asigurarea resurselor necesare functionarii si imbunatatirii SMC.

Asteptarile si cerintele clientilor (inclusiv cerintele legale si reglementate aferente) sunt clarificate cu ocazia intelegerilor intre parti si sunt transpuse in cerinte documentate intr-o forma care asigura indeplinirea intocmai a acestora in domeniile implicate.

Managementul resurselor

Resursele necesare functionarii organizatiei:

- resurse umane;
- infrastructura;
- mediul de lucru;
- resursele financiare,

sunt stabilite astfel incat sa asigure functionarea eficace si imbunatatirea continua a SMC.

Identificarea resurselor se realizeaza prin:

- planificarile SMC, in care sunt identificate toate resursele necesare indeplinirii obiectivelor strategice, generale si specifice;
- analizele de management, prin care se stabilesc resursele necesare mentinerii si imbunatatirii SMC, cresterii performantei organizatiei si satisfactiei clientilor;
- programele anuale de instruire;
- procedurile si instructiunile specifice de lucru, precum si cerintele pentru mediul de lucru. Directorul general raspunde, impreuna cu sefi serviciilor, de asigurarea resurselor necesare pentru functionarea SMC si pentru realizarea serviciilor in conditii corespunzatoare.

Cerinta fundamentala pentru fiecare angajat al Societatii care efectueaza activitati ce influenteaza conformitatea cu cerintele referitoare la serviciile desfasurate este sa dispuna de calificarea, cunostintele, abilitatile si experienta necesare functiei pe care o indeplineste, sa cunoasca, in concordanta cu Politica referitoare la calitate, obiectivele stabilite, cerintele concrete si reglementarile care se refera la activitatile in care este implicat si prevederile aferente privind securitatea si sanatatea in munca. Cu alte cuvinte, prin instruirea angajatilor sai, Societatea se asigura ca personalul este constient de relevanta si importanta activitatilor pe care le desfasoara si de modul in care contribuie la realizarea obiectivelor calitatii. Pentru angajati conducerea Societatii



asigura conditiile de munca necesare realizarii eficace a activitatilor, luand in considerare reglementarile in vigoare aferente SSM, sau cele reglementate in vigoare specifice domeniului de activitate.

Pentru buna desfasurare a proceselor in Societate, pentru a realiza conformitatea serviciilor oferite cu cerintele clientilor si in vederea cresterii gradului de satisfactie a acestora, conducerea determina, asigura si mentine o infrastructura adecvata care cuprinde:

- cladiri, spatii de lucru si utilitatile asociate
- echipamente necesare realizarii serviciilor legate de obiectele principale de activitate
- servicii suport pentru realizarea proceselor (transport, comunicatii, sisteme informatice). Mediul de lucru necesar functionarii proceselor (inclusiv factori fizici, de mediu si alti factori) trebuie sa corespunda principiilor practicii generale specifice realizarii eficace a serviciilor oferite de organizatie, care au fost si sunt luate in considerare la crearea mediului de lucru existent in Societate.

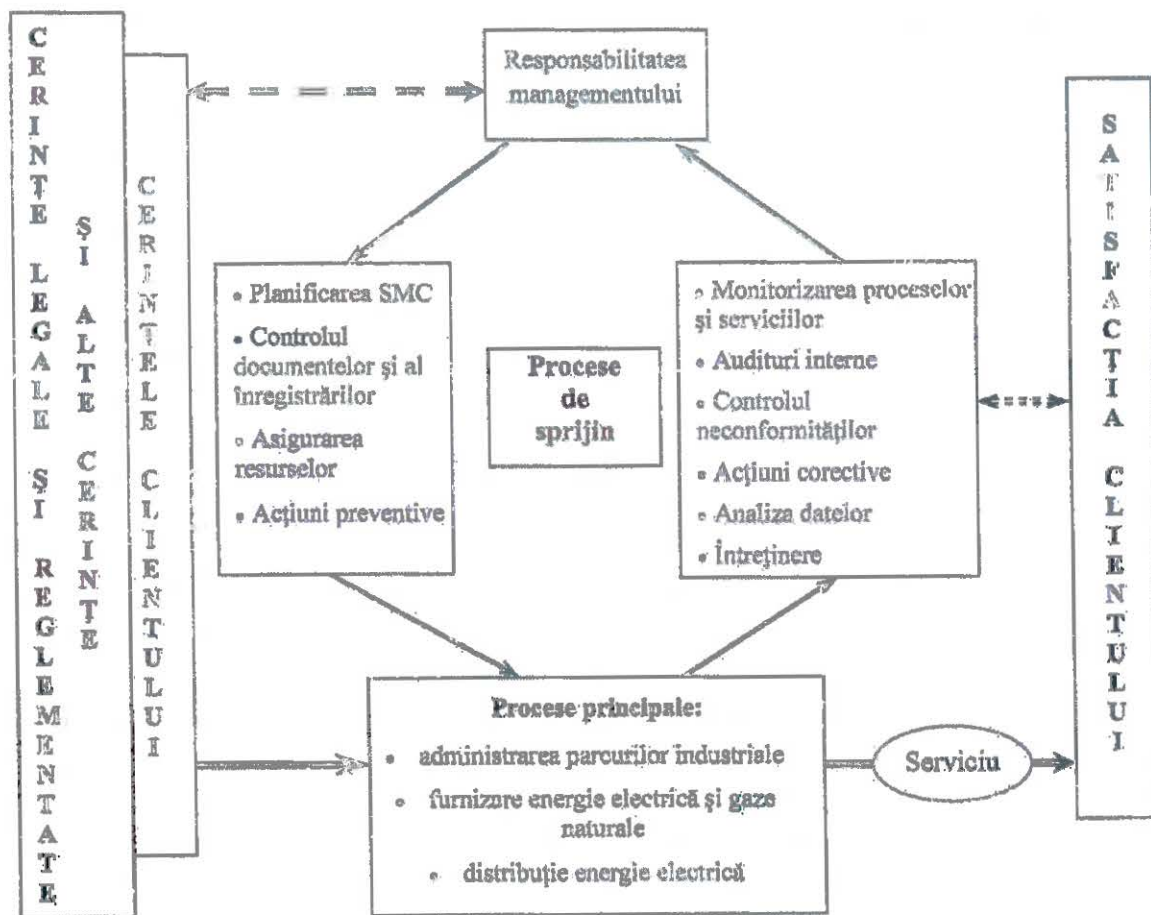


Figura 1 - Structura SMC al TETAROM SA



Realizarea serviciului

Procesele SMC sunt realizate in conditii reglementate, luand in considerare cerintele legale si reglementate in vigoare referitoare la domeniile acreditate: administrarea PI, furnizarea energiei electrice si a gazelor naturale, distributia energiei electrice. In acest sens:

- sunt definite obiectivele calitatii si cerintele pentru activitatea desfasurata
- procesele, documentele, metodele si resursele specifice necesare realizarii proceselor sunt stabilite astfel incat sa se asigure satisfacerea cerintelor legale si reglementate in vigoare, respectiv satisfacerea cerintelor clientilor
- sunt stabilite si asigurate metodele si mijloacele de verificare, monitorizare, masurare, inspectie si incercare specifice activitatilor desfasurate, precum si criteriile de acceptare
- sunt mentinute inregistrările necesare pentru a dovedi ca activitățile realizate satisfac cerințele.

Masurare, analiza si imbunatatire

Pentru a demonstra conformitatea SMC, a proceselor si a serviciilor cu cerintele si cu obiectivele stabilite, respectiv pentru a imbunatati continuu eficacitatea SMC, organizatia aplica metode si mijloace de monitorizare, masurare si evaluare adecvate, cum ar fi:

- Evaluarea satisfactiei clientilor
- Auditul intern privind calitatea
- Masurarea si monitorizarea proceselor si serviciilor
- Controlul neconformitatilor
- Analiza datelor si imbunatatirea continua
- Actiuni corective si preventive.

Sistemul de Control Intern Managerial

Generalitati privind SCIM

Conform OG nr. 119/1999, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, controlul intern managerial este definit ca reprezentand ansamblul formelor de control exercitate la nivelul entitatii publice, inclusiv auditul intern, stabilite de conducere in concordanta cu obiectivele acesteia si cu reglementarile legale, in vederea asigurarii administrarii fondurilor publice in mod economic, eficient si eficace; acesta include, de asemenea, structurile organizatorice, metodele si procedurile.

Ca si definitie data de Comisia Europeana, controlul intern reprezinta ansamblul politicilor si procedurilor concepute si implementate de catre sistemul de management, in vederea furnizarii unei asigurari rezonabile pentru:

- atingerea obiectivelor societatii intr-un mod economic si eficient
- respectarea regulilor externe a politicilor si regulilor managementului;
- protejarea bunurilor si a informatiilor;
- prevenirea si depistarea fraudelor si greselilor;
- calitatea documentelor de contabilitate si producerea in timp util de informatii de incredere, referitoare la segmentul financiar si de management.

In contextul principiilor generale de buna practica regasite in legislatia comunitara, controlului intern i se asociaza o acceptie mai larga, acesta fiind privit ca o functie manageriala, si nu ca o operatiune de verificare. Prin



exercitarea functiei de control, conducerea constata abaterile rezultatelor de la tintele stabilite, analizeaza cauzele care le-au determinat si dispune masurile corective sau preventive care se impun.

Prin Ordinul secretarului general al Guvernului (SGG) nr. 400/2015 pentru aprobarea Codului controlului intern managerial al entitatilor publice, *"Conducatorul fiecarei entitati publice dispune, tinand cont de particularitatile cadrului legal de organizare si de functionare, precum si de standardele de control intern managerial, masurile de control necesare pentru implementarea si dezvoltarea sistemului de control intern managerial, inclusiv pentru actualizarea registrelor de riscuri si a procedurilor formalizate pe procese sau activitati, care pot fi proceduri de sistem si proceduri operationale"*.

Ca urmare, la nivelul Societatii s-a constituit o structura interna cu atributii in monitorizarea, coordonarea si indrumarea metodologica a implementarii si dezvoltarii unui SCIM, denumita *Comisia de monitorizare*, care functioneaza dupa un Regulament propriu, respectand cerintele si obligatiile stipulate in Ordin.

Standardele de CIM, aprobate prin Ordinul 400/2015, definesc un minimum de reguli de management, pe care toate entitatile publice trebuie sa le urmeze. Scopul acestora este de a crea un model de CIM uniform si coerent, care sa permita comparatii intre entitati de acelasi fel sau in cadrul aceleiasi entitati, la momente diferite, si sa faca posibila evidentiarea rezultatelor entitatii si a evolutiei sale. Standardele constituie un sistem de referinta. in raport cu care se evalueaza SCIM. se identifica zonele si directiile de schimbare. Formularea cat mai generala a acestora a fost necesara pentru a da posibilitatea tuturor conducatorilor sa le aplice, in pofida deosebirilor semnificative intre diferitele entitati publice.

Stabilirea SCIM intra in responsabilitatea conducerii Societatii si are la baza standardele de CIM promovate de SGG, in temeiul legii. SCIM a fost dezvoltat tinand cont de specificul legal, organizational, de personal, de finantare al Societatii.

Controlul este prezent pe toate structurile ierarhice ale societatii si se manifesta sub forma:

- autocontrolului
- controlului in lant (pe faze ale procesului)
- controlului ierarhic.

Printre activitatile de control curente, identificate la nivelul Societatii, se regasesc: observarea, compararea, aprobarea, raportarea, coordonarea, verificarea, analiza, autorizarea, supervizarea, examinarea, separarea functiunilor si monitorizarea. In afara activitatilor de control integrate in linia de management, pot fi organizate controale specializate, efectuate de componente structurate anume constituite (de ex.: comisiile, autoritati de control, etc.), a caror activitate se desfasoara in baza unui plan conceput prin luarea in considerare a riscurilor.

Standardele dupa care Societatea a dezvoltat SCIM sunt grupate in cadrul a cinci elemente-cheie ale CIM:

1. Mediul de control - acesta grupeaza problemele legate de organizare, managementul resurselor umane, etica, deontologie si integritate.
2. Performante si managementul riscurilor - acest element-cheie vizeaza problematica managementului legata de fixarea obiectivelor, planificare (planificarea multianuala), programare (planul de management) si performante (monitorizarea performantelor)
3. Activitati de control - standardele grupate in acest element-cheie al CIM se focalizeaza asupra documentarii procedurilor, continuitatii operatiunilor, inregistrarii exceptiilor (abaterilor de la proceduri), separarii atributiilor, supravegherii etc.



4. Informarea si comunicarea - in aceasta sectiune sunt grupate problemele ce tin de crearea unui sistem informational adecvat si a unui sistem de rapoarte privind executia planului de management, a bugetului, a utilizarii resurselor, a gestionarii documentelor
5. Evaluare si audit - aceasta problematica priveste dezvoltarea capacitatii de evaluare a CIM, in scopul asigurarii continuitatii procesului de perfectionare a acestuia.

Conform Ordinului 400/2015, prin functia de control managementul constata abaterile rezultatelor de la obiective, analizeaza cauzele care le-au determinat si dispune masurile corective sau preventive ce se impun. Controlul intern se aplica pe tot parcursul activitatilor desfasurate de Societate si permite actiuni de eficientizare atat a acestuia cat si a activitatilor derulate.

SCIM dezvoltat in Societate a fost astfel conceput incat:

- sa fie definite responsabilitatile, resursele, modalitatile si sistemele de informare si instrumentele corespunzatoare;
- sa existe o difuzare interna de informatii fiabile, pertinente, a caror cunoastere sa permita fiecarui angajat sa-si exercite responsabilitatile;
- sa identifice principalele riscuri ce pot sa apara in atingerea obiectivelor, pe care sa le analizeze si gestioneze;
- sa stabileasca activitati corespunzatoare de control concepute pentru a reduce aceste riscuri;
- sa asigure o supraveghere si o examinare permanenta a functionalitatii acestuia;

Pentru aceasta, pe parcursul vechiului mandat, s-au realizat diverse activitati pentru implementarea, dezvoltarea si eficientizarea SCIM, conform Ordinului 945/2005, respectiv a Ordinului 400/2015, dintre care amintim:

- au fost stabilite Comisia de monitorizare si Echipa de gestionare a riscurilor, care pe parcursul perioadei au suferit diverse modificari;
- au fost elaborate Regulamente de functionare pentru aceste doua structuri;
- au avut loc sedinte ale Comisiei de monitorizare si ale Echipei de Gestionare a riscurilor, ori de cate ori a fost nevoie;
- anual s-au elaborat Obiectivele si Planul de masuri corespunzator;
- s-au intocmit Planurile de dezvoltare a SCIM anuale si s-a urmarit pe parcursul anului corespunzator indeplinirea activitatilor;
- s-au facut autoevaluarile anuale a stadiului de implementare a standardelor de control intern managerial, la nivelul compartimentelor;
- s-au intocmit Situatiile sintetice a rezultatelor autoevaluarii (Anexa 4.2. la Ordinul 400/2015);
- s-au realizat diverse analize ale indicatorilor de performanta asociati obiectivelor si activitatilor;
- s-au realizat sau modificat proceduri de sistem si operationale;
- s-au identificat riscurile activitatilor desfasurate;
- s-a facut evaluarea riscurilor, conform programarilor, ca urmare a aplicarii masurilor preventive si a celor de minimizare a riscurilor;
- s-au facut informari semestriale privind procesul de gestionare a riscurilor;



- s-au facut raportarile conform legislatiei sau solicitate de CJC;
- s-a studiat periodic legislatia in vigoare in domeniu si se realizeaza modificarile corespunzatoare.

In dezvoltarea si implementarea SCIM se acorda o atentie deosebita identificarii si monitorizarii riscurilor. Desfasurarea procesului de gestionare si monitorizare a riscurilor din cadrul Societatii se face in baza unei proceduri interne (care este in continua optimizare) si consta in acceptarea riscurilor si implementarea masurilor de control intern conform Standardelor si a legislatiei in vigoare, cu conditia mentinerii lor sub o permanenta supraveghere. Ca urmare, la datele programate, au fost realizate evaluarile riscurilor identificate.

Strategie si marketing teritorial

Odata cu dezvoltarea de clustere, parcuri stiintifice, parcuri industriale, parcuri de business, zone asistate, defavorizate sau alte categorii de infrastructuri de afaceri, toate cu ajutor din partea guvernelor nationale, regionale sau locale, "oferta teritoriala" este din ce in ce mai ampla.

Infrastructurile de afaceri cum sunt parcurile industriale au devenit sectoare economice puternic dezvoltate, chiar in conditiile in care difera modul de abordare de la o tara la alta si in orice caz au devenit subiectul unei competitii cateodata lipsita de fairplay pentru atragerea de investitii, mai ales straine.

In conditiile in care aceste infrastructuri au beneficiat de stimulente, ajutoare de stat, scutiri de taxe, etc, se constata ca nu au ajutat la maximizarea sinergiilor intr-o regiune.

Asa a aparut notiunea de marketing teritorial prin care se cauta solutii pentru punerea la maximum in valoare a resurselor unui teritoriu, incercand in acest fel sa se gaseasca raspunsuri la intrebari de genul: *Cum poate Clujul sau alta regiune din Romania sa concureze cu alte regiuni europene?* Raspunsul ar fi unul simplu si anume: dezvoltarea unei strategii de dezvoltare economica pentru captarea si directionarea efectiva a potentialilor investitori.

O astfel de strategie, care intotdeauna va avea la baza o analiza SWOT, are urmatoarele considerente:

- coeziunea teritoriala si avantajele competitivitatii teritoriale;
- modelul strategic cu accent pe *People Intensive* si nu pe *Capital Intensive*
- dezvoltarea sustenabila;
- se va acorda o atentie deosebita faptului ca unele companii multinationale au tendinta de a devia de la negocierea contractuala si planul initial de dezvoltare a unei investitii (marje mari, exploatare intensiva a resurselor, etc.);
- calitatea vietii, performanta economica, "talente" (atragerea si pastrarea competentelor inalte si a talentelor);
- industrii si sectoare (servicii) motoare;
- principala motivatie a constituirii unor infrastructuri de afaceri este aceea de a creste bunastarea si calitatea vietii locuitorilor;
- stabilirea unor tinte pentru PIB-ul local;
- dinamica populatiei (demografic);
- cresterea exportului;
- mixt-ul de angrenare rural/urban.



Strategia trebuie sa aiba la baza urmatoarele criterii:

A. Criterii principale (strategie si viziune pe termen lung)

☐ Calitatea vietii prin dezvoltare durabila

Aceasta trebuie sa fie subordonata scopului ridicarii calitatii vietii locuitorilor dintr-un areal studiat. Dezvoltarea durabila trebuie sa genereze externalitati negative la un nivel minim si sa pastreze echilibru intre aspectele de ordin economic, social si un mediu natural curat, cu rezerve protejate. Dezvoltarea durabila presupune existenta unor sectoare economice nepoluante si eficiente din punct de vedere energetic. Va asigura coeziune sociala printr-un nivel mediu ridicat al veniturilor salariale, iar valoarea adaugata creata este de dorit sa fie distribuita cu precadere pe plan local.

☐ Dezvoltarea IMM-urilor

Conform definitiei CE, IMM-urile sunt intreprinderi autonome, cu mai putin de 250 de salariati si care au o cifra de afaceri anuala de pana la 50 de milioane de Euro si/sau detin active totale de pana la 43 de milioane de Euro. In aceste conditii, in Europa, peste 95% din intreprinderile din sectoarele vizate sunt IMM-uri, acestea generand 90% din cifra de afaceri a industriilor motoare.

☐ Inovatie si tehnologii inalte

Din punct de vedere al dezvoltarii strategice si durabile atunci cand vorbim de inovatie si tehnologii inovationale trebuie sa vorbim despre acele intreprinderi care isi construiesc avantajul competitiv pe inovatie si genereaza proprietate intelectuala industrială sau utilizeaza intensiv inovatia. Aceste firme nu sunt intensive din punctul de vedere al utilizarii fortei de munca ieftine, ci utilizeaza o forta de munca inalt calificata si, respectiv, utilizeaza/antreneaza activitati de cercetare in si din mediul universitar pentru generarea de inovatie industrială.

☐ Atragerea si retentia tinerilor

Un scop cheie trebuie sa-l constituie ocuparea a aproximativ 25% din forta de munca tanara. Intreprinderile despre care faceam vorbire mai sus trebuie sa fie capabile sa absoarba anual 5-10% din forta de munca tanara nou intrata pe piata muncii.

B. Criterii secundare - rezultate

Criteriile secundare de care trebuie sa se tina cont, respectiv rezultatele dorite a fi obtinute in activitatea de dezvoltare strategica a unei zone (infrastructuri de afaceri) sunt urmatoarele:

- ☐ sa aiba potential de impact semnificativ in economia locala;
- ☐ sa aiba potential de dezvoltare/integrare de clustere competitive;
- ☐ sa genereze prosperitate economica;
- ☐ sa fie durabile:
 - expunere mica la riscuri de de-localizare;
 - sa aiba un potential de dezvoltare pe termen lung, adica dezvoltarea sa nu se bazeze pe un context speculativ;
 - ar fi ideal ca un minim de 85% din companiile din industriile motoare sa fie detinute de antreprenori locali;
 - sa satisfaca in primul rand exporturile.
- ☐ sa aiba dinamism si performanta economica, adica sa aiba o evolutie economica ascendenta care sa antreneze crestere economica cu rate medii anuale de 4-5%.



- sa fie promovate acele industrii sau sectoare motoare care sa sustina atingerea unui PIB/Locuitor de 110 % din media UE-27 in perspectiva anului 2020.

C. Criterii de baza - conditii

Aceste criterii trebuie astfel stabilite incat sa genereze valoare adaugata mare, ca atare rezultatele trebuie sa fie situate spre finalul lantului valoric, sa aiba o complexitate ridicata si sa tinteasca pietele si clienti cu putere ridicata de cumparare.

In conformitate cu modelul Diamond al lui Porter si strategia europeana a agendei Lisabona, trebuie create conditii locale propice dezvoltarii unor clustere competitive, respectiv conditii locale dezvoltarii unor industrii motoare. In acest sens trebuie sa se verifice daca exista conditii locale propice, astfel se va verifica existenta urmatoarelor:

- factori de competitivitate necesari dezvoltarii (resurse umane, resurse fizice, cunoastere, capital, infrastructura);
- piata locala sau de proximitate accesibila si suficient de sofisticata sa sustina dezvoltarea;
- competenta de management si strategie, conditii de concurenta;
- sustinere publica (guvern/administratie, politici publice de sustinere);
- traditie si dezvoltare incipienta ca baza de plecare;
- exista o oportunitate de piata dovedita (sectorul sa nu fie in declin).

D. Elaborarea de masuri care vor servi strategiei concepute

Punerea in practica a strategiei dupa analize si decizii se va face prin stabilirea de masuri concrete, detaliate intr-un proiect. In cele ce urmeaza prezentam cateva posibilitati:

1. stabilirea schemei organizationale a institutiei responsabile cu toate aspectele rezultate din SWOT;
2. stabilirea bugetelor;
3. stabilirea responsabilitatilor;
4. elaborarea fiselor de post;
5. stabilirea obiectivelor si termenelor;
6. stabilirea criteriilor de performanta si de evaluare a performantei pentru manageri;
7. participarea la cursuri de specialitate pentru marketing, negociere, contracte, ajutor de stat, legislatie si practica europeana;
8. participarea la actiuni de promovare specializate (targuri, conferinte, seminarii, etc.).

E. Metode si procese specifice de marketing teritorial care vor fi puse in practica

Principalele actiuni care trebuie sa faca parte din arsenalul de marketing sunt: publicitatea; promovarea; stabilirea tintelor; strategia; planificarea in timp; implicatiile sociale; stabilirea bugetelor; alegerea instrumentelor (mass-media, internet, institutii, firme, organizatii, asociatii, cooperari, conferinte, targuri specializate, brosure, pliante, afise, cataloage, CD, etc.); repartizarea geografica (teritoriul de diseminare); campanii; analize si evaluari; contracte.

Strategii comerciale si de marketing

Desfasurarea cu succes a activitatii societatii TETATROM SA depinde de modul in care aceasta reuseste sa coreleze oportunitatile pietei cu liniile directoare de dezvoltare a societatii, tinand cont in permanenta de schimbarile mediului de afaceri.



În esență, prin procesul de planificare strategică se formulează obiectivele și strategiile societății pe un orizont de timp dat, punând în legătură resursele proprii cu oportunitățile existente, în scopul realizării misiunii propuse, dobândirii poziției competitive dorite, sau altor interese specifice.

Planificarea strategică comercială și de marketing

Strategiile de marketing constituie nucleul strategiilor manageriale ale firmei și vizează modul în care TETAROM SA își direcționează activitatea astfel încât să dobândească poziția propusă pe piață.

Instrumentul prin intermediul căruia se materializează procesul de planificare strategică este planul de marketing.

Planul de marketing se elaborează pentru intervale de timp diferite, de-a lungul cărora este permanent revizuit; astfel, există planuri anuale, care au valoare operațională și planuri prin care se vizează perioade mai lungi de timp (planuri strategice), care contribuie la direcționarea activității de marketing.

În esență, întreprinderea publică TETAROM SA își desfășoară activitatea prestand servicii de administrare pe o piață largă: locală, regională dar și internațională. Ca urmare, adresabilitatea serviciilor prestate are în vedere cerințele acestei piețe extinse. Segmentul de piață vizat este cel al parcurilor industriale și al parcurilor științifice și tehnologice, iar grupul țintă îl constituie orice tip de companie, de la societatea de tip start-up până la companiile multinaționale, care desfășoară activități acceptate prin Regulamentele de Acces în Parcurile Industriale Tetarom (înaltă tehnologie, nepoluante).

Strategiile comerciale și de marketing țin seama de capacitatea și modalitățile de care dispune TETAROM SA pentru a-și face cunoscută oferta de servicii desfășurate:

- colaborare cu structuri de afaceri similare din țară și străinătate (parcuri industriale, științifice, asociații de profil, etc.)
- parteneriate cu autorități publice pe diferite proiecte de interes local și regional
- participare și/sau organizare de evenimente de profil, în țară și străinătate: seminarii, work- shop-uri, conferințe, târguri, misiuni economice
- promovare intensiva în mass-media, locală și națională
- colaborare cu agenții imobiliare din țară pentru identificarea potențialilor clienți
- participare în anumite structuri de tip think-tank.

Categoria de clienți țintă ai societății este reprezentată de investitorii români și străini care doresc să dezvolte o afacere în Parcurile Industriale Tetarom, de firmele locale, regionale, naționale sau străine care solicită un spațiu de închiriat în clădirile puse la dispoziție în acest scop de către societate, acestora oferindu-li-se un raport bun calitate/preț.

În ceea ce privește grupul țintă ce cuprinde investitorii, managementul societății a implementat strategia negocierii directe în ceea ce privește tarifele de cesiune și administrare, funcție de aportul investiției și de numărul de locuri de muncă pe care aceștia le vor dezvolta.

TETAROM SA a fost creată în scopul principal de sprijinire a dezvoltării economice a Municipiului Cluj-Napoca, a județului Cluj și chiar a Regiunii de Nord-Vest a României. În acest scop, chiar de la bun început nu s-a urmărit obținerea de rezultate financiare proprii pozitive ci crearea unei infrastructuri de afaceri, prin atragerea de investiții în această zonă, investiții care, prin activitatea comercială desfășurată pe diferite categorii de piețe, să aducă venituri în bugetul de stat și implicit la bugetele locale.



Din punct de vedere social s-a avut in vedere crearea de noi locuri de munca, cu personal bine pregatit - acest lucru contribuind la cresterea nivelului mediu de salarizare si, implicit, a nivelului de trai (lucru evidentiat in toate datele statistice) si chiar la pastrarea in tara (in aceasta zona) a specialistilor, absolventi ai Universitatilor Clujene.

Societatea are ca obiective cresterea cifrei de afaceri si a numarului de locuri de munca a firmelor localizate in Parcurile Industriale Tetarom. Dar acest lucru nu poate fi realizat prin interventia directa a societatii in activitatea manageriala a clientilor sai si nici prin implicarea in diferitele categorii de piete in care acestia isi desfasoara activitatea comerciala

Strategii specifice TETAROM

Strategiile reprezinta nucleul planului de afaceri. Acestea definesc initiativele de dezvoltare economica, programe si proiecte specifice si sprijina obiectivele de dezvoltare economica ale fiecarui PI Tetarom in parte. La nivel local, prin implementarea eficienta a strategiilor de mai jos se urmareste furnizarea de plus valoare judetului Cluj, prin imbunatatirea climatului de afaceri si sporirea sanatatii fiscale a orasului Cluj-Napoca, care va duce la cresterea veniturilor autoritatilor locale.

In cele ce urmeaza sunt prezentate principalele strategii pentru realizarea obiectivelor propuse:

- ☐ Promovarea brand-ului TETAROM ca etalon de structura de afaceri
- ☐ Permanenta monitorizare a situatiei economice pentru a putea avea o reactie rapida la oportunitatile si amenintarile din piata
- ☐ Dezvoltarea unui sistem de marketing care sa vizeze target-ul specific al fiecarui PI Tetarom
- ☐ Elaborarea unei strategii nationale pentru parcurile industriale impreuna cu Ministerul Afacerilor Interne si Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice
- ☐ Implementarea si dezvoltarea TETAPOLIS STP.

Consideram ca dezvoltarea TETAPOLIS STP in municipiul Cluj-Napoca ar fi o resursa cheie in procesul de productie, alaturi de capital, piata, resurse naturale si alti factori determinanti in cresterea economica. Utilizarea cunostintelor si a capacitatii de inovare pe care un PST le poate aduce poate constitui un element competitiv, important pe langa dezvoltarea de noi idei, asimilarea de noi tehnologii, fabricatie de noi produse si furnizarea de noi servicii. Prin intermediul PST dorim sa asiguram functionarea punctelor de referinta ale cresterii infrastructurii necesare inovarii, precum:

Parcul va urmari realizarea si formarea bazei materiale, tehnice, socio - culturale, de servicii financiare pentru dezvoltarea eficienta a intreprinderilor inovationale mici si mijlocii din Cluj-Napoca si nu numai. PST promoveaza modalitati inovatoare de dezvoltare, ofera oportunitati de crestere a capitalului uman si de cultivare a valorilor de afaceri prin furnizarea de servicii proprii si a unei infrastructuri moderne, cu accent pe inovare si cercetare. Prin intermediul TETAPOLIS STP putem contribui la reducerea numarului cercetatorilor care emigreaza din Romania, prin punerea la dispozitie a unei infrastructuri moderne de cercetare si posibilitatea de a colabora cu mediul antreprenorial pentru realizarea transferului rezultatelor cercetarilor in economie.

Toate acestea vor aduce un supliment important in ceea ce priveste dezvoltarea ulterioara a zonei de Nord Vest, cu premisele extinderii rezultatelor chiar si la nivel national. Un astfel de parc va duce cu siguranta la cresterea aportului pe care activitatile de CDI il au in plan economic national.

TETAPOLIS STP are in vedere dezvoltarea urmatoarelor aspecte:



- Crearea conditiilor necesare dezvoltarii activitatilor de CDI prin oferirea unei infrastructuri moderne destinate unor astfel de activitati prin crearea unui model de bune practici la nivel national
- Cresterea colaborarii dintre mediul economic si cel universitar in vederea dezvoltarii economice durabile la nivel local
- Cresterea aportului activitatilor de CDI in plan regional si national
- Sustinerea si stimularea companiilor in vederea dezvoltarii activitatilor de CDI
- Crearea de legaturi cu parcuri stiintifice si tehnologice la nivel international
- Promovarea si sustinerea activitatilor de CDI prin conferinte si schimburi de experienta
- Promovarea unui model de bune practici in privinta colaborarii dintre sectorul academic si cel economic
- Stimularea si gestionarea fluxului de cunostinte si tehnologie intre universitati si companii
- Facilitarea crearii de noi intreprinderi in domeniul CDI, precum si accelerarea cresterii acestora.

PST va fi dezvoltat in stransa colaborare cu mediul local (autoritati publice) pentru a se putea avea in vedere o dezvoltare integrata si de durata. Dupa cum reiese si din statisticile furnizate de catre IASP, o mare parte dintre PST de la nivel international sunt dezvoltate de catre institutii publice, mai ales datorita posibilitatii crescute de finantare si de dezvoltare a investitiei.

Un astfel de proiect are rolul de a dezvolta legatura dintre mediul academic privat sau public si sectorul de business in vederea dezvoltarii economiei si a cercetarii de varf. Avantaje TETAPOLIS STP:

- Printre avantajele construirii unui PST in zona Cluj-Napoca se numara succesele pe care le-a inregistrat aceasta zona in ceea ce priveste atragerea si sustinerea investitiilor majore, dar si eficienta cu care Societatea a reusit sa administreze PI pe care le are in subordine. Acestea, alaturi de infrastructura de transport dezvoltata si de puternicul centru universitar, constituie elemente importante in vederea obtinerii de rezultate pozitive ca urmare a infiintarii PST.
- Parteneriatul pe care Societatea il are cu Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, prin care isi propune sa sustina activitatile CDI, este inca un punct forte in acest sens. Asocierea s-a concretizat prin depunerea, castigarea si derularea unui proiect de cercetare vizand dezvoltarea unei platforme de calcul de inalta performanta pentru cercetare stiintifica si dezvoltare antreprenoriala. Proiectul, depus la Ministerul Educatiei si Cercetarii, s-a derulat in cadrul Planului National de CDI, Program Parteneriate - Proiecte colaborative de cercetare aplicativa, Domeniul Cercetare socio-economica si umanista.
- Un alt aspect important de luat in calcul este parteneriatul semnat intre Societate si IASP, alaturi de care isi propune o colaborare in vederea dezvoltarii unui parc de succes in domeniul CDI.

Strategii/Actiuni propuse pentru realizarea obiectivelor din Planul de administrare

1. Permanenta monitorizare a clientilor prin chestionare de masurare a gradului de satisfactie si prin intalniri periodice sau la cerere intre managementul Societatii si acestia.

Datele obtinute prin chestionare sunt validate printr-un sistem de evaluare progresiva care permit monitorizarea evolutiei relatiei dintre client si Societate de-a lungul timpului.

Societatea isi propune organizarea de intalniri cu reprezentantii companiilor pentru a discuta si pentru a gasi solutii la nevoile acestora. intalnirile vor avea loc sau la sediul companiilor in cauza, rezultatul acestora urmand sa fie prezentat in CA.



2. Diversificarea si imbunatatirea serviciilor oferite clientilor pentru a intalni expectantele acestora. Asa cum reiese si din planul de masuri/liniile de actiune specifice fiecarui PI Tetarom, inclus in prezentul Plan de administrare, Societatea urmareste o serie de obiective menite sa creasca gradul de satisfactie al clientilor actuali pe de o parte si sa isi mareasca gradul de incredere pentru potentiali clienti. Lista completa a investitiilor propuse se gaseste in prezentul plan, pentru fiecare PI in parte.

3. Continua promovare a PI - Societatea isi propune sa continue politica de promovare a oportunitatilor de faceri din PI Tetarom, folosind toate mijloacele disponibile in acest sens: aducerea la zi a site-ului Societatii pentru a putea furniza informatii complete si corecte potentialilor investitori, participarea la targuri de profil, conferinte si seminarii, contact cu PI si PST din tara si strainatate. In continuare, Societatea promoveaza o legatura deschisa cu mass-media pentru a disemina eficient informatiile cu valoare pentru potentialii investitori.

4. Societatea dezvolta in prezent un sistem intern de monitorizare a potentialilor clienti prin crearea unei baze de date cu firmele care au solicitat spatii in PI Tetarom. Acest sistem permite accesul facil la datele companiilor - domeniul de activitate al acestora, investitii preconizate de catre acestea, necesar de teren etc.

5. Societatea este permanent racordata la realitatile din piata, reusind astfel sa implementeze cu succes o politica de preturi adaptata atat la situatia din teritoriu cat si la concurenta. Ne propunem sa continuam monitorizarea pietei in acest sens, pentru a putea face corectii in timp real la preturile practicate de Societate, corectii necesare pentru pastrarea unui grad de competitivitate cat mai ridicat.

6. Societatea are un istoric pozitiv in relationarea cu mediul universitar clujean. Ne propunem sa dezvoltam in continuare aceasta relatie urmarind cateva directii in acest sens:

6.1 Reluarea concursurilor de proiecte organizate impreuna cu universitatile clujene si incubarea proiectelor castigatoare in Incubatorul de afaceri Tetarom din TETAPOLIS STP.

6.2 Aducerea mediului universitar mai aproape de mediul de afaceri, urmarind sprijinirea universitatilor in elaborarea unor linii de actiune, pe care le voi prezenta mai jos.

a) Servicii de consultanta

Descriere

- Aceasta este una dintre modalitatile cele mai simple de a incuraja interactiunile dintre mediul business si universitatile clujene
- Universitatile vor avea un centru sau un birou de "business engagement - angajament de afaceri" prin intermediul caruia intreprinderile pot solicita sprijin de specialitate in depasirea a ceea ce este de obicei o problema imediata care necesita o solutie pe termen scurt. Proiectele sunt semnate de regula pe durata determinata, cu etape, obiective si costuri clar specificate.
- Acest sistem permite companiilor sa acceseze resursele si know-how-ul universitatilor, iar pe de alta parte ajuta la incorporarea expertizei universitare in cadrul sectorului privat. intreprinderile care dezvoltă parteneriate cu universitatile beneficiaza de un grad mai ridicat de inovare si orientare spre crestere, prin urmare, au potentialul de a aduce o contributie economica mai mare la nivel local si regional.
- Multe companii considera dificil procesul de abordare al universitatilor, mai ales tinand cont de faptul ca nu exista un birou specializat care sa raspunda acestui tip de solicitari.
- Universitatile trebuie sa isi promoveze in mod proactiv serviciile pentru intreprinderi locale, dar si sa se asigure ca exista contacte clare si puncte de intrare usor identificabile pentru companii.



- Exista adesea o ciocnire a culturilor intre mediul universitar si cel privat, cauzata de diferenta dintre motivatia intreprinderilor. Acesta diferenta este dictata mai ales de nevoia mediului privat de a gasi solutii imediate la probleme punctuale, spre deosebire de personalul universitar care poate fi mai mult motivat de activitati de cercetare cu rezultate pe termen lung. in acest sens, trebuie formulat un protocol de referinta clar pentru a se asigura ca asteptarile sunt impartasite si realiste.
- Furnizarea serviciilor de consultanta se intermediaza pe ipoteza ca intreprinderile stiu deja exact ceea ce au nevoie pentru a depasi propriile problemele si /sau pentru a-si creste afacerea. In unele cazuri poate exista o lipsa de capacitate in cadrul IMM-urilor de a-si diagnostica in mod eficient nevoile ceea ce face dificil procesul de identificare a unor posibile solutii la acestea.

b. Servicii de dezvoltare - cercetare

Aceasta varianta permite IMM-urilor sa acceseze sprijin de specialitate din partea universitatilor. Acest serviciu difera de serviciile de consultanta prezentate anterior intrucat este menit sa ajute la dezvoltarea de noi produse, servicii si/sau procese tehnologice.

Impactul potential pentru dezvoltarea regionala

Acesta este un serviciu complex si presupune mult mai mult decat un simplu raspuns care ar fi suficient in cazul prestarii unui serviciu de consultanta. incurajarea intreprinderilor de se angaja in procese de inovare este pentru multi un pas in necunoscut. Cu toate acestea stim din experienta faptul ca regiunile in care exista un nivel ridicat de inovare in randul intreprinderilor, inregistraza cresteri economice net superioare zonelor in care gradul de inovare este scazut. Este de la sine inteles faptul ca universitatile orientate catre cercetare detin un rol important de in ceea ce priveste stimularea inovarii in regiune.

Probleme si provocari:

- Pentru multe intreprinderi, in special pentru IMM-uri, rezolvarea problemelor de zi cu zi, le ocupa majoritatea timpului. Inovarea poate fi privita ca un concept esoteric, poate un fel de "lux" atunci cand exista apasarea unor decizii de ordin comercial/administrativ care urmeaza sa fie facute, intreprinderile se concentreaza adesea pe "aici si acum", in timp ce investitiile in inovare, din perspectiva acestora nu sunt doar relativ scumpe, dar pot fi vazute si ca avand rezultate pe termen foarte lung.
- Este posibil ca cercetatorii din cadrul universitatilor sa se concentreze mai mult pe rezultate academice (de exemplu, publicatii, studii de caz, etc) si nu pe a "vinde" beneficiile obtinute din angajarea in procese de inovare si cercetare pentru intreprinderi. Uneori, chiar si limbajul diferit sau terminologia pot fi dezarmante.
- Inovarea stimuleaza inovarea. Desi exista exemple de colaborari eficiente intre universitati si intreprinderi, de cele mai multe ori primul pas este facut de catre intreprinderi, nu de catre universitati. Responsabilitatea dezvoltarii de parteneriate ar trebui sa fie echitabil distribuita intre cei doi jucatori, fiecare avand un interes in derularea cu succes a acestor parteneriate.
- O provocare ramane insa si modalitatea prin care universitatile pot sa promoveze inovatia in randul intreprinderilor care sunt putin sau deloc implicate in procese de inovare (si care au nevoie de inovare cel mai mult).



c) Parteneriate de tip KTP (Knowledge Transfer Partnerships)

Descriere

Parteneriatele de tip "Transfer de cunostinte" (KTPs) sunt un instrument utilizat cu precadere in Marea Britanie, unde acestea au reusit sa atraga investitii semnificative din partea guvernului. KTP permite intreprinderilor care au o nevoie strategica sa acceseze expertiza si cunostintele unei Universitatii pentru a-si imbunatati competitivitatea, productivitatea si performanta. Schema acestui sistem implica participarea unui absolvent de calibru (asociat KTP) care sa lucreze intr-o companie sub directa supervizare a universitatii.

Acest lucru duce adesea la avantaje strategice pentru companie, beneficii academice pentru universitate si o experienta valoroasa pentru asociatul KTP. in functie de nevoile companiei si de rezultatele dorite, un program KTP poate varia de la unu la trei ani.

Impactul potential pentru dezvoltarea regionala:

Parteneriatele KTP sunt un instrument important in diseminarea rezultatelor obtinute de universitati catre intreprinderi si comunitatile locale.

- Pe de alta parte, cercetatorii care nu sunt supusi presiunilor zilnice de a mentine o afacere pe linia de plutire se pot dovedi a fi extrem de calificati in a ajuta la identificarea si depasirea problemelor endemice. De asemenea, universitatile pot colabora cu mai multe intreprinderi care activeaza in acelasi sector industrial, facilitand astfel difuzarea informatiilor intre acestea. Cercetatorii din cadrul universitatilor pot sa opereze intr-o sfera geografica mult mai mare decat IMM-urile si, prin urmare, pot aduce o experienta si o expertiza globala pentru a ajuta la rezolvarea problemelor locale.

Probleme si provocari:

Exista riscul ca universitatile sa fie tentate sa dezvolte asemenea proiecte exclusiv cu intreprinderi de top in detrimentul companiilor mici dar cu potential ridicat.

De asemenea, procesul de desemnare si monitorizare al persoanei care va detine rolul de Asociat KTP va trebui sa fie riguros gestionat de catre universitate, prin reglementari si proceduri interne.

d) Parcuri stiintifice si tehnologice

Descriere

- Parcurile stiintifice si tehnologice sunt locatii create pentru a oferi un "hub" pentru mediul de afaceri intr-un anumit domeniu sau sector de activitate;
- Serviciile acestora pot include managementul de specialitate, incubarea si sprijinirea afacerilor, crearea de link-uri catre universitati si alte centre de cercetare, precum si sprijin de tip "soft" cum ar fi mentoratul, networking-ul, si asa mai departe;
- Universitati, autoritati locale, companii private si dezvoltatori pot fi implicati in diferite moduri si la diferite niveluri;
 - Impactul potential pentru dezvoltarea regionala;
- Parcurile stiintifice au de obicei legaturi formale si operationale cu universitatile precum si posibilitatea de a crea un mecanism de a exploata comercial rezultatele cercetarilor desfasurate de catre acestea. Parcurile stiintifice sunt adesea construite in jurul unui tip de industrie specializata pe care o regiune sau o zona incearca sa o dezvolte sau sa o exploateze si ca atare, poate actiona ca un exemplu pentru regiune in comercializarea propriilor servicii si atragerea investitiilor straine;



- Realitatea ne arata faptul ca succesul parcurilor stiintifice este intr-o mare masura determinat de conditiile economice ale regiunii in care activeaza precum si de pool-ul de forta de munca calificata disponibila prin intermediul universitatilor prezente in regiune.

Probleme si provocari

- Pe fondul constrangerilor financiare existente de ambele parti (atat in mediul economic cat si in cel academic) exista un pericol real ca parcurile stiintifice sa devina simple parcuri de afaceri, pierzandu-se astfel legatura dintre cercetare si mediul de afaceri.

e) Centre de cercetare si tehnologie

Descriere

Centrele de Cercetare si Tehnologie creaza o masa critica pentru inovarea si cercetare in afaceri concentrandu-se pe o tehnologie specifica pentru care exista o piata cu potential ridicat. Acestea ofera o "infrastructura translationala" concentrata pe mediul de afaceri care sa creeze o legatura intre cercetare - tehnologie si comercializarea rezultatelor obtinute;

- Centrele sunt in general axate pe exploatarea noilor tehnologii; atat pe cele deja dezvoltate prin intermediul domeniilor tehnologice stabilite cat si pe noile tehnologii emergente. Modele de succes din Europa includ: Technology Innovation Centers (TICs), in Marea Britanie, Fraunhofer Gesellschaft din Germania si TNO si in Tarile de Jos.

Impactul potential pentru dezvoltarea regionala

- Aceste centre sunt o parte importanta a sistemului de inovare, cu potential de a aduce o contributie majora pe termen lung la cresterea economica locala si regionala. Prin intermediul acestor centre companiile pot sa acceseze echipamente si expertiza avizata care in mod normal ar fi greu de obtinut;
- Centrele pot ajuta, de asemenea intreprinderile sa acceseze noi surse de finantare si le pot orienta catre atingerea unui potential care sa le permita dezvoltarea unor tehnologii inovative;
- Probleme si provocari;
 - Pentru a functiona, aceste centre trebuie sa fie integrate intr-un sistem national de inovare care sa acorde o atentie ridicata cerintelor mediului de afaceri precum si localizarea regiunilor care pot oferi o expertiza relevanta companiilor;
- Factorii de decizie locali si regionali vor trebui sa ia in considerare impactul si efectul unei strategii nationale de inovare in raport cu propriile obiective de dezvoltare.

Strategii de resurse umane si materiale

Managementul strategic al resurselor umane este procesul prin care managementul resurselor umane se racordeaza la strategia generala a societatii, in vederea realizarii misiunii, scopurilor si obiectivelor societatii.

Strategia de resurse umane a Societatii a fost adoptata astfel incat sa realizeze armonizarea dintre individ, post, organizatie si mediu, prin intermediul a *cinci politici principale*:

- politica de asigurare a personalului necesar prin angajare
- politica de management al performantei
- politica de dezvoltare a angajatilor
- politica de recompensare - motivare



- politica de schimbare organizationala.

In prezent managementul societatii a asigurat, prin politicile de resurse umane, un nucleu stabil de personal, salariati angajati cu contract individual de munca pe durata nedeterminata.

Societatea are, in prezent, 62 de angajati din 77 cat prevede organigrama Societatii si este condusa de un Consiliu de Administratie format din sapte membri, din care unul este presedinte.

Structura organizatorica a fost imbunatatita pe parcursul vechiului mandat in scopul asigurarii implementarii strategiilor specifice referitoare la:

- mediu si calitatea serviciilor;
- controlul si reducerea consumurilor si pierderilor;
- raportare si relatii cu publicul;
- pregatire profesionala si motivarea personalului.

Regulamentul de organizare si functionare a societatii permite realizarea urmatoarelor functii: functia operationala, functia de dezvoltare, functia comerciala, functia financiara, functia de resurse umane, functia de relatii publice.

VII.10. ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA A INVESTITIEI PROPUSE RAPORTATA LA DATELE DIN BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI PE PERIOADA 2018-2020

Surse de informatii - BVC al societatii pe perioada 2018-2020

Situatia dividendelor estimate a fi repartizate CJ Cluj in perioada 2018-2020

Situatia fluxurilor de numerar

Prezentam in cele ce urmeaza datele financiare estimate aferente perioadei 2018-2020

A. Dividende estimate a fi repartizate CJ Cluj in perioada 2018 – 2020

Perioada	2018	2019	2020
Suma – lei-	462.338	867.000	936.000

B. Situatie fluxurilor de trezorerie

Metoda directa

* Fluxuri de numerar din activitati de exploatare

lei

Nr. crt.	Denumire indicator	Sold initial 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1	Incasarile in numerar din vanzarea de bunuri si prestarea de servicii	32.232.688	32.778.600	33.725.500	33.725.500
2	Incasarile in numerar din redevente, onorarii, comisioane si alte venituri	0	0	0	0
3	Platile in numerar catre furnizorii de bunuri si servicii	-22.328.380	-21.600.000	-22.020.000	-21.800.000



4	Platile in numerar catre si in numele salariatilor	-3.802.293	-5.046.000	-5.344.000	-5.344.000
5	Plati taxe si impozite	-277.773	-347.000	-360.000	-360.000
6	Alte plati din exploatare	-3.698.002	-2.080.000	-2.000.000	-2.000.000
NUMERAR GENERAT DIN EXPLOATARE		2.126.240	3.705.600	4.001.500	4.221.500
7	Dobanzi incasate	1.272	50.000	50.000	50.000
8	Dobanzi platite	0	0	0	0
9	Platile in numerar sau restituirii de impozit pe profit	-232.650	-300.000	-395.000	-426.000
NUMERAR NET DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE		1.894.862	3.455.600	3.656.500	3.845.500

*** Fluxuri de numerar din activitati de investitii**

lei

Nr. crt.	Denumire indicator	Sold initial 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1	Incasarile de numerar din vanzarea de terenuri si cladiri, instalatii si echipamente, active necorporale si alte active pe termen lung	0	0	0	0
2	Platile in numerar pentru achizitionarea de terenuri si mijloace fixe, active necorporale si alte active pe termen lung	-714.292	-1.767.000	-1.843.000	-1.922.000
3	Platile in numerar pentru achizitia de instrumente de capital propriu si de creanta ale altor intreprinderi				
4	Incasarile in numerar din vanzarea de instrumente de capital propriu si de creanta ale altor intreprinderi				
5	Avansurile in numerar si imprumuturile efectuate catre alte parti				
6	Incasarile in numerar din rambursarea avansurilor si imprumuturilor efectuate catre alte parti				
NUMERAR NET DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII		-714.292	-1.767.000	-1.843.000	-1.922.000

*** Fluxuri de numerar din activitati de finantare**

lei

Nr. crt.	Denumire indicator	Sold initial 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1	Veniturile in numerar din emisiunea de actiuni si alte instrumente de capital propriu				
2	Platile in numerar catre actionari pentru a achizitiona sau a rascumpara actiunile intreprinderii				
3	Veniturile in numerar din emisiunea de obligatiuni, credite, ipoteci si alte imprumuturi				
4	Rambursarile in numerar ale unor sume imprumutate				
5	Platile in numerar ale locatarului pentru reducerea obligatiilor legate de o operatiune de leasing financiar				
6	Dividende platite	-528.859	-957.000	-1.033.000	-1.112.000
NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE		-528.859	-957.000	-1.033.000	-1.112.000



Fluxuri de numerar - TOTAL:	651.711	731.600	780.500	811.500
Total flux numerar:	651.711	731.600	780.500	811.500
Numerar la inceputul perioadei	2.067.796	5.205.809	5.937.409	6.717.909
Numerar la sfarsitul perioadei	5.205.809	5.937.409	6.717.909	7.529.409

C. Bugetul de venituri si cheltuleli pe anul 2018

		INDICATORI	Nr. ran d	Realizat/ prelimina t an precedent 2017	Propuner i an curent 2018	%	Estim ari 2019	Estimar i 2020	9=7/5 (%)	10=8/7 (%)
0	1	2	3	4	5	6=5/4	7	8	9	10
I		VENITURI TOTALE (Rd. 1=rd. 2+Rd.5+Rd. 6)	1	24.072	24.990	103,81%	26.500	26.500	106,04%	100,00%
	1	Venituri totale din exploatare, din care:	2	23.981	24.940	104,00%	26.450	26.450	106,05%	100,00%
		a)subventii, cf prevederilor legale in vigoare	3	29	0	0,00%	0	0	0,00%	0,00%
		b)transferuri, cf prevederilor legale in vigoare	4	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0,00%
	2	Venituri financiare	5	91	50	54,95%	50	50	100,00%	100,00%
	3	Venituri extraordinare	6	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0,00%
II		CHELTUIELI TOTALE (Rd.7=Rd.8+Rd.20+Rd.21)	7	22.402	22.660	101,15%	23.910	23.710	105,52%	99,16%
	1	Cheltuieli de exploatare, din care:	8	22.401	22.658	101,15%	23.908	23.708	105,52%	99,16%
	A	cheltuieli cu bunuri si servicii	9	17.384	16.512	94,98%	17.299	17.099	104,77%	98,84%
	B	cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	10	178	347	194,94%	360	360	103,75%	100,00%
	C	cheltuieli cu personalul, din care:	11	4.140	5.046	121,88%	5.344	5.344	105,91%	100,00%
		C0) Cheltuieli de natura salariala (Rd.13+Rd.14)	12	3.053	4.357	142,71%	4.628	4.628	106,22%	100,00%
		C1) Cheltuieli cu salarile	13	2.765	3.906	141,27%	4.039	4.039	103,41%	100,00%
		C2) Bonusuri	14	288	451	156,60%	589	589	130,60%	100,00%
		C3) Alte chelt cu personalul, din care:	15							
		- chelt cu plati compensatorii aferente	16							

		disponibilizarilor de personal								
		C4) Chelt aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control, comisii si comitete	17	353	555	157,22%	578	578	104,14%	100,00%
		C5) Chelt cu contributiile datorate de angajator	18	734	134	18,26%	138	138	102,99%	100,00%
	D	alte cheltuieli de exploatare	19	699	753	107,73%	905	905	120,19%	100,00%
	2	Cheltuieli financiare	20	1	2	200,00%	2	2	100,00%	100,00%
	3	Cheltuieli extraordinare	21							
III		REZULTATUL BRUT (PROFIT/PIERDERE)	22	1.670	2.330	139,52%	2.590	2.790	111,16%	107,72%
IV		IMPOZIT PE PROFIT	23	222	300	135,14%	395	426	131,67%	107,85%
V		PROFITUL CONTABIL RAMAS DUPA DEDUCEREA IMPOZITUL PE PROFIT, din care:	24	1.448	2.030	140,19%	2.195	2.364	108,13%	107,70%
	1	Rezerve legale	25	84	117	139,29%	130	140	111,11%	107,69%
	2	Alte rezerve reprezentand facilitati fiscale prevazute de lege	26							
	3	Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti	27							
	4	Constituirea surselor proprii de finantare pentru proiectele cofinantate din imprumuturi externe, precum si pentru constituirea surselor necesare rambursarii ratelor de capital, platii dobanzilor, comisioanelor si altor costuri aferente acestor imprumuturi	28							
	5	Alte repartizari prevazute de lege	29							
	6	Profitul contabil ramas dupa deducerea sumelor de la Rd. 25, 26, 27, 28, 29	30	1.364	1.913	140,25%	2.065	2.224	107,95%	107,70%
	7	Participarea salariatilor la profit in limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul unui salariu de baza mediu lunar realizat la	31							

		nivelul operatorului economic in exercitiul financiar de referinta								
	8	Minim 50% varsaminte la bugetul de stat sau local in cazul regiilor autonome, ori dividende cuvenite actionarilor, in cazul societatilor/companiilor nationale si societatiilor cu capital integral sau majoritar de stat, din care:	32	682	957	140,32%	1.033	1.112	107,94%	107,65%
	a)	dividende cuvenite bugetului de stat	33							
	b)	dividende cuvenite bugetului local	33a	682	957	140,32%	1.033	1.112	107,94%	107,65%
	c)	dividende cuvenite altor actionari	34							
	9	Profitul nerepartizat pe destinatiile prevazute la Rd. 31-Rd.32 se repartizeaza la alte rezerve si constituie sursa proprie de finantare	35	682	957	140,32%	1.033	1.112	107,94%	107,65%
VI		VENITURI DIN FONDURI EUROPENE	36							
VII		CHELTUIELI ELIGIBILE DIN FONDURI EUROPENE, din care	37							
	a)	cheltuieli materiale	38							
	b)	cheltuieli cu salariile	39							
	c)	cheltuieli privind prestarile de servicii	40							
	d)	cheltuieli cu reclama si publicitate	41							
	e)	alte cheltuieli	42							
VII I		SURSE DE FINANTARE A INVESTITIILOR, din care:	43	1.444	1.767	122,37%	1.843	1.922	104,30%	104,29%
	1	Alocatii de la buget	44							
		alocatii bugetare aferente platii angajamentelor din anii anteriori	45							
IX		CHELTUIELI PENTRU INVESTITII	46	1.444	1.767	122,37%	1.843	1.922	104,30%	104,29%

X	DATE DE FUNDAMENTARE	47							
1	Nr. de personal prognozat la finele anului	48	61	76	124,59%	76	76	100,00%	100,00%
2	Nr. mediu de salariați total	49	60	60	100,00%	63	63	105,00%	100,00%
3	Castigul mediu lunar pe salariat (lei/persoana) determinat pe baza chelt de natura salariala*	50	4.165,28	5.947,22	142,78%	6.121,69	6.121,69	102,93%	100,00%
4	Castigul mediu lunar pe salariat (lei/persoana) determinat pe baza chelt de natura salariala recalcultat cf. Legii anuale a bugetului de stat **	51	4.165,28	4.790,28	115,00%	5.342,59	5.342,59	111,53%	100,00%
5	Productivitatea muncii in unitati valorice pe total personal mediu (mii lei/persoana) (Rd.2/Rd.49)	52	400	416	104,00%	420	420	100,96%	100,00%
6	Productivitatea muncii in unitati valorice pe total personal mediu recalcultat cf. Legii anuale a bugetului de stat	53	400	415	103,75%	420	420	101,20%	100,00%
7	Productivitatea muncii in unitati fizice pe total personal mediu (cantitate produse finite/persoana)	54							
8	Cheltuieli totale la 1000 lei venituri totale (Rd. 7/Rd.1)x1000	55	931	907	97,42%	902	895	99,45%	99,22%
9	Plati restante	56							
10	Credite restante	57	585	425	72,65%	306	210	72,00%	68,63%
	* Rd. 50= Rd. 154 din anexa de fundamentare nr. 2								
	* Rd. 51= Rd. 155 din anexa de fundamentare nr. 2								



In baza datelor mai sus mentionate, prezentam calculul indicatorilor de rentabilitate pe perioada 2018-2020, ce vor fi luati in calculul scenariilor ce fac parte integranta din testul investitorului privat diligent.

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	2018	2019	2020
MARJA PROFIT BRUT	PROFIT BRUT/CIFRA DE AFACERI	9,3424	9,7736	10,5283
MARJA PROFIT NET	PROFIT NET/CIFRA DE AFACERI	8,1395	8,2830	8,9208

Marja profitului brut exprima cat din cifra de afaceri a companiei reprezinta profitul operational putand varia semnificativ in functie de sectorul de activitate in care firma performeaza. O marja a profitului brut ridicata indica o combinatie de pret al produsului ridicat si un cost de productie mai scazut, totusi o scadere a procentului poate evidientia faptul ca entitatea nu este capabila sa isi controleze costurile de productie sau sa obtina un pret optim de vanzare.



Marja profitului net este un indicator financiar de profitabilitate, care exprima in procente cat de profitabila este activitatea totala a unei companii.



ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA EFECTUATA IN POTEELE MAJORARI DE CAPITAL SOCIAL PRIN APORTAREA CELOR 6 TERENURI

IDENTIFI	2017	2018	2019	2020
CAPITALURI PROPRII INAINTE DE DISTRIBUIRE DIVIDENDE	22.080.439	23.428.439	24.666.439	25.997.439
CAPITALURI PROPRII DUPA DISTRIBUIREA DE DIVIDENDE	21.398.439	22.471.439	23.633.439	24.885.439
PROFIT NET AN CURENT	1.895.077	2.030.000	2.195.000	2.364.000
REPARTIZARI DIVIDENDE	682.000	957.000	1.033.000	1.112.000
PROFIT NET OBTINUT CA URMARE A REALIZARII INVESTITIEI		275.000	351.000	430.000
REPARTIZARI DIVIDENDE CONSTITUIE JUDETEAN	617.852	866.986	935.837	1.007.406
CAPITAL SOCIAL INITIAL IN URMA EVALUARII ACTIVULUI NET	21.398.439			
CAPITAL SOCIAL CONSTITUIE JUDETEAN	19.385.723			
APORT CAPITAL TETAROM 1		21.179.002	21.179.002	21.179.002
APORT CAPITAL TETAROM 3		3.496.425	3.496.425	3.496.425
CAPITAL SOCIAL MAJORAT TETAROM 1		42.577.441	42.577.441	42.577.441
CAPITAL SOCIAL MAJORAT TETAROM 3		24.894.864	24.894.864	24.894.864
CAPITAL SOCIAL MAJORAT 1+3		46.073.866	46.073.866	46.073.866
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1 INAINTE DISTRIB DIVIDENDE	22.080.439	45.289.441	46.802.441	48.209.441
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 3 INAINTE DISTRIB DIVIDENDE		27.606.864	29.119.864	30.526.864
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1+3 INAINTE DISTRIB DIVIDENDE		48.785.866	50.298.866	51.705.866
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1 DUPA DISTRIB DIVIDENDE	21.398.439	43.650.441	44.812.441	46.064.441
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 3 DUPA DISTRIB DIVIDENDE		25.967.864	27.129.864	28.381.864
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1+3 DUPA DISTRIB DIVIDENDE		47.146.866	48.308.866	49.560.866
APORT CONSTITUIE JUDETEAN CS TETAROM 1(SUMA)		40.564.725	40.564.725	40.564.725
APORT CONSTITUIE JUDETEAN CS TETAROM 3(SUMA)		22.882.148	22.882.148	22.882.148
APORT CONSTITUIE JUDETEAN CS TETAROM 1+3(SUMA)		44.061.150	44.061.150	44.061.150
APORT CONSTITUIE JUDETEAN CS TETAROM 1(PPROCENT)		95.2728%	95.2728%	95.2728%
APORT CONSTITUIE JUDETEAN CS TETAROM 3(PPROCENT)		91.9151%	91.9151%	91.9151%
APORT CONSTITUIE JUDETEAN CS TETAROM 1+3(PPROCENT)		95.6315%	95.6315%	95.6315%
DIVIDENDE CS IN IPOTEZA TETAROM 1	682.000	911.761	984.168	1.059.434
DIVIDENDE CS IN IPOTEZA TETAROM 3	682.000	879.628	949.483	1.022.096
DIVIDENDE CS IN IPOTEZA TETAROM 1+3	682.000	915.194	987.874	1.063.423
COTA REZIDUALA CS CLUI INITIATA	19.385.723	20.357.798	21.410.501	22.544.739
COTA REZIDUALA CS CLUI TETAROM 1	19.385.723	41.587.002	42.694.073	43.886.888
COTA REZIDUALA CS CLUI TETAROM 3	19.385.723	23.868.398	24.936.452	26.087.229
COTA REZIDUALA CS CLUI TETAROM 1+3	19.385.723	45.087.277	46.198.515	47.395.822
DIFERENTE DIVIDENDE TETAROM 1		44.775	48.331	52.027
DIFERENTE DIVIDENDE TETAROM 3		12.642	13.646	14.690
DIFERENTE DIVIDENDE TETAROM 1+3		48.208	52.037	56.016
DIFERENTE COTA REZIDUALA 1		21.229.205	21.283.571	21.342.149
DIFERENTE COTA REZIDUALA 3		3.510.600	3.525.950	3.542.490
DIFERENTE COTA REZIDUALA 1+3		24.729.479	24.788.014	24.851.083
DIFERENTE TOTALE 1		21.273.980	21.331.902	21.394.176
DIFERENTE TOTALE 3		3.523.242	3.539.596	3.557.179
DIFERENTE TOTALE 1+3		24.777.687	24.840.051	24.907.099



VII.11. ANALIZA DATELOR REZULTATE DIN RAPORTUL DE EVALUARE ANEXAT PREZENTEI OPINII

Surse de informatii: rapoartele de evaluare ce fac parte integranta din prezenta opinie

Parc industrial	Nr. Cadastral	Nr. Carte Funciara	Supraf.	U M	Pret/mp/ euro	Valoare euro	Valoare lei	Observatii
TETAROM I	327642	327642	7.001	mp	55	385.055	1.795.088	provenit din dezmembrarea CF 327674
	327643	327643	68.439	mp	52	3.558.828	16.590.900	provenit din dezmembrarea CF 327674
	327675	327675	1.275	mp	55	70.125	326.916	provenit din dezmembrarea CF 304469
	327676	327676	9.618	mp	55	528.990	2.466.098	provenit din dezmembrarea CF 304469
TOTAL						4.542.998	21.179.002	
Parc industrial	Nr. Cadastral	Nr. Carte Funciara	Supraf.	UM	Pret/m p/ euro	Valoare euro	Valoare lei	Observatii
TETAROM III	852	52062	10.000	mp	15	150.000	699.285	
	52058	52058	40.000	mp	15	600.000	2.797.140	
TOTAL						750.000	3.496.425	
Curs BNR la data evaluarii 05.07.2018					1 euro =		4,6619 lei	

VII.12. ANALIZA VARIANTEI APORTARII TERENURILOR LA CAPITALUL SOCIAL SI A SCENARIILOR ALTERNATIVE PE CARE LE-AR AVEA LA DISPOZITIE UN INVESTITOR PRIVAT DILIGENT

Surse de informare-rapoarte de evaluare -a caror sinteza este prezentata la capitolul X.

Sinteza analizelor efectuate la punctele 1-7 din prezenta opinie

Temei legal aplicabil calculelor ce stau la baza analizei efectuate

- Legea societatilor nr. 31/1990;
- Legea contabilitatii: nr.82/1991;
- Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate;
- Anexa;
- Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate din 29.12.2014;
- Ministerul Finantelor Publice – MFP;
- Anexele nr. 1 si 2 la Ordinul ministrului finantelor publice nr. 897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea in contabilitate a principalelor operatiuni de fuziune, divizare, etc.



dizolvare si lichidare a societatiilor, precum si de retragere sau excludere a unor asociati din cadrul societatiilor.

Prezentam in sinteza extras din legislatia aplicabila analizei efectuate:

- a) calculului valorii de aport a terenurilor, dividendelor si a valorii reziduale a actiunilor;
- b) calculului profitului/pierderii Tetarom in ipotezele analizate

Legea societatiilor nr. 31/1990

“Art. 67. – (1) Cota-parte din profit ce se plateste fiecarui asociat constituie dividend.

2) Dividendele se distribuie asociatiilor proportional cu cota de participare la capitalul social varsat, optional trimestrial pe baza situatiilor financiare interimare si anual, dupa regularizarea efectuata prin situatiile financiare anuale, daca prin actul constitutiv nu se prevede altfel. Acestea se pot plati in mod optional trimestrial in termenul stabilit de adunarea generala a asociatilor sau, dupa caz, prin legile speciale, regularizarea diferentelor rezultate din distribuirea dividendelor in timpul anului urmand sa se faca prin situatiile financiare anuale. Plata diferentelor rezultate din regularizare se face in termen de 60 de zile de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar incheiat. In caz contrar, societatea datoreaza, dupa acest termen, dobanda penalizatoare calculata conform art. 3 din Ordonanta Guvernului nr. 13/2011 privind dobanda legala remuneratorie si penalizatoare pentru obligatii banesti, precum si pentru reglementarea unor masuri financiar- fiscale in domeniul bancar, aprobata prin Legea nr. 43/2012, cu completarile ulterioare, daca prin actul constitutiv sau prin hotararea adunarii generale a actionarilor care a aprobat situatiile financiare aferente exercitiului financiar incheiat nu s-a stabilit o dobanda mai mare.

Art. 68. - Aportul asociatilor la capitalul social nu este purtator de dobanzi.

Art. 268. - (1) Dupa terminarea lichidarii, lichidatorii intocmesc situatia financiara finala, aratand partea ce se cuvine fiecarei actiuni din repartizarea activului societatii, insotita de raportul cenzorilor sau, dupa caz, raportul auditorilor financiari.

Legea contabilitatii: nr.82/1991

Art. 2- (1) Contabilitatea este o activitate specializata in masurarea, evaluarea, cunoasterea, gestiunea si controlul activelor, datoriilor si capitalurilor proprii, precum si a rezultatelor obtinute din activitatea persoanelor prevazute la art. 1. In acest scop, contabilitatea trebuie sa asigure inregistrarea cronologica si sistematica, prelucrarea, publicarea si pastrarea informatiilor cu privire la pozitia financiara, performanta financiara si alte informatii referitoare la activitatea desfasurata, atat pentru cerintele interne ale acestora, cat si in relatiile cu investitorii prezenti si potentiali, creditorii financiari si comerciali, clientii, institutiile publice si alti utilizatori.

Art. 7(1) Persoanele prevazute la art. 1 au obligatia sa efectueze inventarierea generala a elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii detinute la inceputul activitatii, cel putin o data pe an, la sfarsitul exercitiului financiar, precum si in cazul fuziunii, divizarii sau lichidarii si in alte situatii prevazute de



Art. 13- Inregistrarea, evaluarea si prezentarea elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii se efectueaza conform reglementarilor contabile aplicabile.

Art. 15 - Valoarea actiunilor emise sau a altor titluri, precum si varsamintele efectuate in contul capitalului subscris se reflecta distinct in contabilitate.

Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate

Anexa

Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate din 29.12.2014.

SECTIUNEA 1.2 Definitii

8. - In intelesul prezentelor reglementari se aplica urmatoarele definitii:

1. entitati de interes public inseamna societatile/companiile nationale, societatile cu capital integral sau majoritar de stat si regiile autonome;

2. interes de participare inseamna drepturi in capitalul altor entitati, reprezentate sau nu prin certificate, care, prin crearea unei legaturi durabile cu aceste entitati, sunt destinate sa contribuie la activitatea entitatii care detine drepturile respective. Detinerea unei parti din capitalul unei alte entitati reprezinta un interes de participare, daca depaseste un prag procentual de 20%;

18. - (1) Elementele direct legate de evaluarea pozitiei financiare, reflectate prin bilant, sunt activele, datoriile si capitalurile proprii.

(2) In intelesul prezentelor reglementari:

a) un activ reprezinta o resursa controlata de catre entitate ca rezultat al unor evenimente trecute, de la care se asteapta sa genereze beneficii economice viitoare pentru entitate. Un activ este recunoscut in contabilitate si prezentat in bilant atunci cand este probabila realizarea unui beneficiu economic viitor de catre entitate si activul are un cost sau o valoare care poate fi evaluat/evaluata in mod credibil;

b) o datorie reprezinta o obligatie actuala a entitatii ce decurge din evenimente trecute si prin decontarea careia se asteapta sa rezulte o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice. O datorie este recunoscuta in contabilitate si prezentata in bilant atunci cand este probabil ca o iesire de resurse incorporand beneficii economice va rezulta din decontarea unei obligatii prezente si cand valoarea la care se va realiza aceasta decontare poate fi evaluata in mod credibil;

c) capitalurile proprii reprezinta interesul rezidual al actionarilor sau asociatilor in activele unei entitati dupa deducerea tuturor datoriilor sale.

(3) Beneficiile economice reprezinta potentialul de a contribui, direct sau indirect, la fluxul de numerar sau echivalente de numerar catre entitate. Aceasta contributie se reflecta fie sub forma cresterii intrarilor de numerar, fie sub forma reducerii iesirilor de numerar, de exemplu, prin reducerea costurilor de productie.



Astfel, potentialul poate fi unul productiv, atunci cand activul este utilizat separat sau impreuna cu alte active pentru prestarea de servicii ori producerea de bunuri destinate vanzarii de catre entitate. De asemenea, potentialul poate imbraca forma convertibilitatii in numerar sau echivalente de numerar.

CAPITOLUL 3 Reguli generale de evaluare

SECTIUNEA 3.1 Evaluarea la data intrarii in entitate

75. -(1) La data intrarii in entitate, bunurile se evalueaza si se inregistreaza in contabilitate la valoarea de intrare, care se stabileste astfel:

- a)** la cost de achizitie - pentru bunurile procurate cu titlu oneros;
- b)** la cost de productie - pentru bunurile produse in entitate;
- c)** la valoarea de aport, stabilita in urma evaluarii - pentru bunurile reprezentand aport la capitalul social;
- d)** la valoarea justa - pentru bunurile obtinute cu titlu gratuit sau constatate plus la inventariere.

In cazurile mentionate la lit. c) si d), valoarea de aport si, respectiv, valoarea justa se substituie costului de achizitie.

(2) Valoarea justa a activelor se determina, in general, dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata, de regula, de evaluatori autorizati, potrivit legii.

In situatia in care nu exista date pe piata privind valoarea justa, din cauza naturii specializate a activelor si a frecventei reduse a tranzactiilor, valoarea justa se poate determina prin alte metode utilizate, de regula, de catre evaluatori autorizati, potrivit legii.

Investitii imobiliare

197. -(1) Investitia imobiliara este proprietatea (un teren sau o cladire - ori o parte a unei cladiri - sau ambele) detinuta (de proprietar sau de locatar in baza unui contract de leasing financiar) mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru:

- a)** a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative; sau
- b)** a fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

(2) O proprietate imobiliara utilizata de posesor este o proprietate imobiliara detinuta (de proprietar sau de locatar in temeiul unui contract de leasing financiar) pentru a fi utilizata la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau in scopuri administrative.

198. - Urmatoarele constituie exemple de investitii imobiliare:

a) terenurile detinute, mai degraba, in scopul cresterii pe termen lung a valorii capitalului, decat in scopul vanzarii pe termen scurt, pe parcursul desfasurarii normale a activitatii;

b) terenurile detinute pentru o utilizare viitoare inca nedeterminata. In cazul in care o entitate nu a hotarat daca va utiliza terenul fie ca pe o proprietate imobiliara utilizata de posesor, fie in scopul vanzarii pe termen scurt



in cursul desfasurarii normale a activitatii, atunci terenul este considerat ca fiind detinut in scopul cresterii valorii capitalului;

c) o cladire aflata in proprietatea entitatii (sau detinuta de entitate in temeiul unui contract de leasing financiar) si inchiriata in temeiul unui sau mai multor contracte de leasing operational; Reviste (1)

d) o cladire care este libera, dar care este detinuta pentru a fi inchiriata in temeiul unui sau mai multor contracte de leasing operational;

e) proprietatile imobiliare in curs de construire sau amenajare in scopul utilizarii viitoare ca investitii imobiliare.

99. - Urmatoarele constituie exemple de elemente care nu sunt investitii imobiliare:

a) proprietatile imobiliare detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii sau in procesul de constructie ori de amenajare in vederea unei astfel de vanzari, de exemplu, proprietatile imobiliare dobandite cu scopul exclusiv de a fi cedate ulterior, in viitorul apropiat, sau cu scopul de a fi amenajate si revandute. Acestea reprezinta, din punct de vedere contabil, stocuri;

b) proprietatile imobiliare care sunt in curs de construire sau amenajare in numele unor terte parti. Acestea reprezinta pentru entitate servicii in curs de executie;

c) proprietatile imobiliare utilizate de posesor, incluzand (printre altele) proprietatile detinute in scopul utilizarii lor viitoare ca proprietati imobiliare utilizate de posesor, proprietatile detinute in scopul amenajarii viitoare si utilizarii ulterioare ca proprietati imobiliare utilizate de posesor, proprietatile utilizate de salariati (indiferent daca acestia platesc sau nu chirie la cursul pietei) si proprietatile imobiliare utilizate de posesor care urmeaza a fi cedate.

200. - Anumite proprietati includ o parte care este detinuta pentru a fi inchiriata sau cu scopul cresterii valorii capitalului si o alta parte care este detinuta pentru a fi utilizata la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau in scopuri administrative. Daca aceste parti pot fi vandute separat (sau inchiriate separat in temeiul unui contract de leasing financiar), o entitate le contabilizeaza separat. Daca partile nu pot fi vandute separat, proprietatea imobiliara constituie o investitie imobiliara doar in cazul in care o parte nesemnificativa este detinuta pentru a fi utilizata la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau in scopuri administrative.

201. - (1) In unele situatii, o entitate furnizeaza servicii auxiliare ocupantilor unei proprietati imobiliare pe care o detine. O entitate trateaza o astfel de proprietate imobiliara ca investitie imobiliara, daca respectivele servicii reprezinta o componenta nesemnificativa a intregului contract. Un exemplu este situatia in care proprietarul unei cladiri de birouri furnizeaza servicii de paza si intretinere locatarilor care ocupa cladirea.

(2) In alte situatii, serviciile furnizate reprezinta o componenta semnificativa. De exemplu, daca o entitate are in proprietate si administreaza un hotel, serviciile furnizate oaspetilor reprezinta o componenta semnificativa a intregului contract. Prin urmare, un hotel administrat de proprietar reprezinta mai degraba o proprietate imobiliara utilizata de posesor decat o investitie imobiliara.



202. - Pentru a stabili dacă o proprietate imobiliară constituie o investiție imobiliară este nevoie de raționament profesional. Entitățile trebuie să elaboreze criterii astfel încât să își poată exercita în mod consecvent raționamentul, în conformitate cu definiția investiției imobiliare.

203. - În anumite cazuri, o entitate poate avea o proprietate imobiliară care este închiriată și ocupată de societatea-mamă sau de o altă filială. Proprietatea imobiliară nu îndeplinește condițiile unei investiții imobiliare în situațiile financiare anuale consolidate, deoarece proprietatea imobiliară în cauză este, din punctul de vedere al grupului, o proprietate imobiliară utilizată de posesor. Cu toate acestea, din punctul de vedere al entității care o deține, proprietatea imobiliară este o investiție imobiliară dacă corespunde definiției de la pct. 197 alin. (1).

241. - (1) Terenurile nu se amortizează.

(2) Investițiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, baltilor, iazurilor, terenurilor și pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile de exploatare potrivit politicilor contabile aprobate, pe baza duratelor de viață utile ale acestora.

264. - (1) Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, acțiunile deținute la entități asociate și entități controlate în comun, împrumuturile acordate entităților asociate și entităților controlate în comun, alte investiții deținute ca imobilizări, alte împrumuturi.

(2) Diferența dintre valoarea imobilizărilor financiare dobândite și valoarea neamortizată a imobilizărilor care au constituit obiectul participării în natură la capitalul altor entități, precum și diferența dintre valoarea participațiilor primite ca urmare a participării cu active pe termen scurt (creante) și valoarea activelor care fac obiectul participății se înregistrează pe seama veniturilor (contul 768 "Alte venituri financiare"), la data dobândirii acelor titluri.

(3) Acțiunile și alte imobilizări financiare primite fără plată, potrivit legii, se evidențiază în conturile de active și venituri (contul 768 "Alte venituri financiare").

(3¹) Acțiunile primite de entitate ca urmare a incorporării rezervelor sau a primelor de capital, în capitalul social al societății la care sunt deținute participațiile, se evidențiază în contabilitate pe seama conturilor de active corespunzătoare naturii participăției deținute, respectiv de rezerve (contul 106 "Rezerve"). La cedarea acțiunilor respective, contravaloarea rezervelor corespunzătoare se transferă la venituri (articol contabil 106 "Rezerve" = 768 "Alte venituri financiare").

SECȚIUNEA 4.13 Capitaluri proprii

408. - Capitalul și rezervele (capitaluri proprii) reprezintă dreptul acționarilor asupra activelor unei entități, după deducerea tuturor datoriilor. Capitalurile proprii cuprind: aporturile de capital, primele de capital, rezervele, rezultatul reportat, rezultatul exercitiului financiar.

409. - La elaborarea situațiilor financiare, entitățile adoptă conceptul financiar de capital. Conform acestui concept, capitalul este sinonim cu activele nete sau cu capitalurile proprii ale entității.

4.13.1. Capital



410. - Capitalul este reprezentat de capitalul social, patrimoniul regiei etc., in functie de forma juridica a entitatii.

411. - Bunurile de natura patrimoniului public, primite in administrare, nu se evidentiaza in conturi bilantiere. La cedarea bunurilor respective, entitatile care au evidentiate aceste bunuri in conturi de imobilizari, in corespondenta cu contul 1016 "Patrimoniul public", scot din evidenta imobilizarile prin diminuarea patrimoniului public, cu aprobarea organelor competente.

412. - Reviste (1) Capitalul social subscris si varsat se inregistreaza distinct in contabilitate, pe baza actelor de constituire a persoanei juridice si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

(2) Contabilitatea analitica a capitalului social se tine pe actionari sau asociati, cuprinzand numarul si valoarea nominala a actiunilor sau a partilor sociale subscrise si varsate.

(3) Principalele operatiuni care se inregistreaza in contabilitate cu privire la majorarea capitalului sunt: subscrierea si emisiunea de noi actiuni, incorporarea rezervelor si alte operatiuni, potrivit legii.

417. - (1) Primele legate de capital cuprind primele de emisiune, fuziune, aport si de conversie.

(2) Conturile corespunzatoare primelor legate de capital pot avea numai sold creditor.

(3) Prima de emisiune se determina ca diferenta intre pretul de emisiune de noi actiuni sau parti sociale si valoarea nominala a acestora.

(4) Prima de fuziune se determina ca diferenta intre valoarea aportului rezultat din fuziune si valoarea cu care a crescut capitalul social al societatii absorbante.

(5) Prima de aport se calculeaza ca diferenta intre valoarea bunurilor aportate si valoarea nominala a capitalului social cu care au fost remunerate aceste aporturi.

(6) Prima de conversie a obligatiunilor in actiuni se calculeaza ca diferenta intre valoarea nominala a obligatiunilor corespunzatoare imprumuturilor obligatare si valoarea actiunilor emise potrivit prevederilor contractuale, atunci cand valoarea obligatiunilor depaseste valoarea actiunilor corespunzatoare.

417¹. - Entitatile care participa la operatiuni de reorganizare, potrivit legii, si decid sa pastreze rezervele constituite pentru scopuri fiscale, pot repune rezervele respective pe seama primelor de capital (articol contabil 1042 "Prime de fuziune/divizare" = 1068 "Alte rezerve"), in limita primelor aferente operatiunilor respective.

Ministerul Finantelor Publice - MFP

Anexele nr. 1 si 2 la Ordinul ministrului finantelor publice nr. 897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea in contabilitate a principalelor operatiuni de fuziune, divizare, dizolvare si lichidare a societatilor, precum si de retragere sau excludere a unor asociati din cadrul societatilor



CAPITOLUL II DIZOLVAREA CU LICHIDARE SI FALIMENTUL SOCIETATILOR

Partajul capitalului propriu (activului net) al societatii, rezultat din lichidarea acesteia, se efectueaza in functie de:

- a) prevederile statutului si/sau ale contractului de societate;
- b) hotararea adunarii generale a actionarilor, consemnata in registrul sedintelor adunarii generale a actionarilor;
- c) cota de participare la capitalul social.

Partajul consta in impartirea capitalului propriu (activului net), rezultat din lichidare, intre actionarii societatii.

Codul fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015

Calculul rezultatului fiscal

Art. 19. - Reguli generale

(1) Rezultatul fiscal se calculeaza ca diferenta intre veniturile si cheltuielile inregistrate conform reglementarilor contabile aplicabile, din care se scad veniturile neimpozabile si deducerile fiscale si la care se adauga cheltuielile nedeductibile. La stabilirea rezultatului fiscal se iau in calcul si elemente similare veniturilor si cheltuielilor, potrivit normelor metodologice, precum si pierderile fiscale care se recupereaza in conformitate cu prevederile art. 31. Rezultatul fiscal pozitiv este profit impozabil, iar rezultatul fiscal negativ este pierdere fiscala.

(2) Rezultatul fiscal se calculeaza trimestrial/anual, cumulat de la inceputul anului fiscal.

Art. 25. - Cheltuieli Pentru determinarea rezultatului fiscal sunt considerate cheltuieli deductibile cheltuielile efectuate in scopul desfasurarii activitatii economice, inclusiv cele reglementate prin acte normative in vigoare, precum si taxele de inscriere, cotizatiile si contributiile datorate catre camerele de comert si industrie, organizatiile patronale si organizatiile sindicale.

(1) Art. 17. - Cota de impozitare

(2) Cota de impozit pe profit care se aplica asupra profitului impozabil este de 16%.

Asa cum rezulta din analiza efectuata in capitolele anterioare, ipoteza supusa compararii cu variantele alternative este cea a aportarii la capitalul social a celor 4 terenuri evaluate, la valoarea de piata (aport), astfel:

- valoare totala de aport: 21.179.002 lei

In urma aportarii terenurilor la capitalul social, participatia la capitalul social al CJ CLUJ va fi in procent de 95,2728%, fata de cea actuala care este in procent de 90,5941%.

Conform actelor normative in vigoare, recalcularea participatiei se face prin raportare la activul net reevaluat.

In calculul estimarilor, activul net a fost recalculat astfel:

- pentru terenurile nou aportate - valoarea luata in calcul a fost cea rezultata din rapoartele de evaluare ce fac parte integranta din prezentul studiu, respectiv 21.179.002 lei;
- pentru celelalte elemente de activ, valorile din ultima raportare anuala, respectiv bilantul contabil la data de 31.12.2017; datoriile din bilantul contabil incheiat la data de 31.12.2017.



Active - Datorii = Activ net contabil, respectiv capitaluri proprii (dupa distribuirea de dividende aferente anului 2017).

- Activ net contabil la finele anului 2017 - 21.398.439 lei;
- Capital social la finele anului 2017 - 15.505.510 lei;

Aport net al Consiliului Judetean la finele anului 2017 (calculat conform participatiei de 90,5941% la nivelul activului net recalculat) - 19.385.723 lei.

In urma aportarii celor 4 terenuri (aport numit in anexe TETAROM 1, estimate la valoarea din raportul de evaluare), situatia aporturilor se prezinta astfel:

- procent redimensionat detinut de Consiliul Judetean: 95,2728%.

In estimarile activului net pe perioada 2018-2020, au fost luate in calcul, asa cum rezulta din capitolele anterioare:

- profiturile nete din bugetul de venituri si cheltuieli;
- repartitiile de dividende, conform BVC, conform noii participatii - 95,2728%.

Intrucat Consiliul Judetean intentioneaza sa aiba si o alta participatie la capitalul social al TETAROM, constand in aportarea a altor 2 terenuri (in valoare totala de 3.496.425 lei, conform rapoartelor de evaluare anexate, aport numit in anexe Tetarom 3), in prezenta opinie, au fost efectuate atat estimari in ipoteza individuala a aportului numit Tetarom 1, cat si in ipoteza ambelor aporturi (conform anexe, Tetarom 1 +3).

In urma realizarii investitiei, conform analizei efectuate in baza BVC si a calculelor economice, rezulta urmatoarele date:

- profituri nete obtinute de catre societate in urma continuarii activitatii, inclusiv in urma investitiilor efectuate ulterior aportarii:
 - 2018 - 2.030.000 lei;
 - 2019 - 2.195.000 lei;
 - 2020 - 2.364.000 lei.

Total profit obtinut in perioada 2018-2020 - 6.589.000 lei.

Data fiind calitatea de actionar a Consiliului Judetean, din profiturile realizate rezulta dividende repartizate, conform BVC, in sumele rezultate din analiza efectuata in capitolele anterioare.

Dividende repartizate CJ CLUJ conform BVC:

- 2018 - 866.986 lei;
- 2019 - 935.837 lei;
- 2020 - 1.007.406 lei.

Total: 2.810.229 lei

Din care:

- dividende aferente diferentei de procent de participatie (95,2728%, fata de 90,5941%) obtinute ca urmare aportarii terenurilor: 145.133 lei, astfel:
 - 2018 - 44.775 lei;
 - 2019 - 48.331 lei;



- 2020-52.027 lei.
- dividende obtinute ca urmare a realizarii de profituri suplimentare lei - **956.673** lei, calculate ca diferenta intre distribuirile la nivelul anterior realizarii investitiie (1.853.556 lei) si cele estimate prin buget (2.810.229 lei).

DENUMIRE	2017	2018	2019	2020
CAPITALURI PROPRII INAINTE DE DISTRIBUIRE DIVIDENDE	22.080.439	23.428.439	24.666.439	25.997.439
CAPITALURI PROPRII DUPA DISTRIBUIREA DE DIVIDENDE	21.398.439	22.471.439	23.633.439	24.885.439
PROFIT NET AN CURENT	1.895.077	2.030.000	2.195.000	2.364.000
REPARTIZARI DIVIDENDE	682.000	957.000	1.033.000	1.112.000
PROFIT NET OBTINUT CA URMARE A REALIZarii INVESTITIEI		275.000	351.000	430.000
REPARTIZARI DIVIDENDE CONSILIUL JUDETEAN	617.852	866.986	935.837	1.007.406
CAPITAL SOCIAL INITIAL IN URMA EVALUARII ACTIVULUI NET	21.398.439			
CAPITAL SOCIAL CONSILIUL JUDETEAN	19.385.723			
APORT CAPITAL TETAROM 1		21.179.002	21.179.002	21.179.002
CAPITAL SOCIAL MAJORAT TETAROM 1		42.577.441	42.577.441	42.577.441
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1 INAINTE DISTRIB DIVIDENDE	22.080.439	45.289.441	46.802.441	48.209.441
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1 DUPA DISTRIB DIVIDENDE	21.398.439	43.650.441	44.812.441	46.064.441
APORT CONSILIUL JUDETEAN TETAROM 1(SUMA)		40.564.725	40.564.725	40.564.725
APORT CONSILIUL JUDETEAN TETAROM 1(PROCENT)		95,2728%	95,2728%	95,2728%
DIVIDENDE CJ IN IPOTEZA TETAROM 1	682.000	911.761	984.168	1.059.434
COTA REZIDUALA CJ CLUJ INITIALA	19.385.723	20.357.798	21.410.501	22.544.739
COTA REZIDUALA CJ CLUJ TETAROM 1	19.385.723	41.587.002	42.694.073	43.886.888
DIFERENTE DIVIDENDE TETAROM 1		44.775	48.331	52.027
DIFERENTE COTA REZIDUALA 1		21.229.205	21.283.571	21.342.149
DIFERENTE TOTALE 1		21.273.980	21.331.902	21.394.176

Asa cum am mentinat anterior, au fost efectuate simulari si in ipoteza realizarii ambelor majorari de capital social prin aport in terenuri (24.675.427 lei, aport total conform anexe TETAROM 1+3), ceea ce ar conduce la o participatie din partea Consiliului Judetean in procent de 95,6315 %.

In aceasta ipoteza, dividendele aferente diferentei de participatie (95,6315% fata de 90,5941%) sunt urmatoarele:

- 2018 - 48.208 lei;
- 2019-52.037 lei;
- 2020-56.016 lei.

Total 156.261 lei



DENUMIRE	2017	2018	2019	2020
CAPITALURI PROPRII INAINTE DE DISTRIBUIRE DIVIDENDE	22.080.439	23.428.439	24.666.439	25.997.439
CAPITALURI PROPRII DUPA DISTRIBUIREA DE DIVIDENDE	21.398.439	22.471.439	23.633.439	24.885.439
PROFIT NET AN CURENT	1.895.077	2.030.000	2.195.000	2.364.000
REPARTIZARI DIVIDENDE	682.000	957.000	1.033.000	1.112.000
PROFIT NET OBTINUT CA URMARE A REALIZARII INVESTITIEI		275.000	351.000	430.000
REPARTIZARI DIVIDENDE CONSILIUL JUDETEAN	617.852	866.986	935.837	1.007.406
CAPITAL SOCIAL INITIAL IN URMA EVALUARII ACTIVULUI NET	21.398.439			
CAPITAL SOCIAL CONSILIUL JUDETEAN	19.385.723			
APORT CAPITAL TETAROM 1		21.179.002	21.179.002	21.179.002
APORT CAPITAL TETAROM 3		3.496.425	3.496.425	3.496.425
CAPITAL SOCIAL MAJORAT 1+3		46.073.866	46.073.866	46.073.866
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1+3 INAINTE DISTRIB DIVIDENDE		48.785.866	50.298.866	51.705.866
ACTIV NET IN IPOTEZA TETAROM 1+3 DUPA DISTRIB DIVIDENDE		47.146.866	48.308.866	49.560.866
APORT CONSILIUL JUDETEAN CS TETAROM 1+3 (SUMA)		44.061.150	44.061.150	44.061.150
APORT CONSILIUL JUDETEAN CS TETAROM 1+3 (PROCENT)		95,6315%	95,6315%	95,6315%
DIVIDENDE CJ IN IPOTEZA TETAROM 1+3	682.000	915.194	987.874	1.063.423
COTA REZIDUALA CJ CLUJ TETAROM 1+3	19.385.723	45.087.277	46.198.515	47.395.822
DIFERENTE DIVIDENDE TETAROM 1+3		48.208	52.037	56.016
DIFERENTE COTA REZIDUALA 1+3		24.729.479	24.788.014	24.851.083
DIFERENTE TOTALE 1+3		24.777.687	24.840.051	24.907.099

In cele doua ipoteze, dividendele suplimentar obtinute unt urmatoarele:

- varianta TETAROM 1-1.101.806 lei;
- varianta TETAROM 1+3 – 1.112.934 lei.

Intrucat testul creditorului privat presupune si efectuarea de scenarii alternative, constand in formele alternative de transfer de posesie asupra terenurilor catre TETAROM ori terte entitati (in ipoteza in care ar exista cerere din partea altor entitati), ipoteza aportului la capitalul social presupune definitivarea analizei cu nivelul valorii reziduale a actiunilor detinute de catre Consiliul Judetean.

Valoarea reziduala estimata a actiunilor detinute de CJ la finele anului 2020 - 43.886.888 lei;

Valoarea reziduala a actiunilor CJ a nivelul aportului initial - 22.544.739 lei;

Diferenta - 21.342.149 Lei;

Valoare de aport - 21.179.002 lei.

Diferenta valoare reziduala fata de valoarea de aport- 163.147 lel.

Putem vorbi deci despre o plusvaloare create ca urmare a aportului in suma de 1.264.953 lei, aferenta unei perioade de 3 ani.

Asa cum am mentinat anterior, au fost efectuate simulari si in ipoteza realizarii ambelor majorari de capital social prin aport in terenuri (24.675.427 lei, aport total conform anexe TETAROM 1+3), ceea ce ar conduce la urmatoarele date financiare:

- Valoarea reziduala estimata a actiunilor detinute de CJ la finele anului 2020- 47.395.822 lei;
- Valoarea reziduala a actiunilor CJ a nivelul aportului initial-22.544.739 lei;
- Diferenta - 24.851.083 Lei;



- Valoare de aport- 24.675.427 lei.
- Diferenta valoare reziduala fata de valoarea de aport- 175.656 lei.

Putem vorbi deci, in ipoteza ambelor aporturi despre o plusvaloare create ca urmare a aportului in suma de 1.264.953 lei, aferenta unei perioade de 3 ani.

Scenariul 2

Vanzare catre un tert si obtinerea de dobanzi bancare aferente depozitelor

Desi este putin probabil, data fiind pozitionarea terenurilor in imediata apropiere a parcurilor industriale TETAROM si concluziile studiului geotehnic anexat, ca un potential tert sa fie interesat de achizitionarea acestor terenuri si, din documentele analizate, nu exista niciun fel de informatii privind existenta acestuia si, in ipoteza in care valoarea de piata luata in baza calculului valorii de aport ar fi aceeaasi cu cea la care s-ar intalni cererea si oferta intre un cumparator interesat si un vanzator dispus sa vanda (ipoteza putin probabila), calculul plusvalorii obtinute de care Consiliul Judetean este urmatorul:

- valoare maxima de vanzare catre un tert - egala cu valoarea de aport - 21.178.002 lei;
- dobanzi bancare (dobanda 0,52%/an) aferente unui depozit pe 3 ani: 330.024 lei, suma inferioara celei de 1.288.590 lei, rezultata din calculele anterioare.

In varianta in care efectuam comparatia cu ambele aporturi (Tetarom 1+3), in aceleasi ipoteze de mai sus (tert comparator-putin probabil), calculul plusvalorii obtinute de catre Consiliul Judetean este urmatorul:

- valoare maxima de vanzare catre un tert - egala cu valoarea de aport - 24.675.427 lei
- dobanzi bancare aferente unui depozit pe 3 ani: 384.507 lei., suma inferioara celei de 1.288.590 lei, rezultata din calculele anterioare.

Scenariul 3

Vanzare catre Tetarom si obtinerea de dobanzi bancare aferente depozitelor

In aceasta ipoteza cuantumul dobanzilor mai sus-mentionat este acelasi pentru Consiliul Judetean, indiferent de cine este cumparatorul, iar un asemenea efort financiar pentru TETAROM ar putea dezechilibra fluxurile de trezorerie, afectand negativ potentialele distributii de venituri catre Consiliul Judetean (distribuire de dividende scadente, obtinere de profituri viitoare).

Scenariul 4 - ce nu presupune transferul de proprietate, ci doar cedarea folosintei pe o perioada determinata, scentariu comparabil deci, doar sub aspectul eventualelor venituri ce ar putea fi obtinute de catre Consiliul Judetean:

a) Inchirierea, darea in administrare, concesiunea - cedarea folosintei terenurilor catre un tert

Aceasta ipoteza este putin probabila, date fiind pozitionarea terenurilor in imediata apropiere a parcurilor industriale TETAROM si concluziile studiului geotehnic anexat, si din documentele analizate, nu exista niciun fel de informatii privind existenta vreunei persoane juridice sau fizice interesate, iar din studiul de piata efectuat nu au fost gasite oferte comparabile si, in consecinta, nu exista date comparabile in baza carora sa poata fi efectuata aceasta analiza.



b) Inchirierea, darea in administrare, concesiunea - cedarea folosintei terenurilor catre TETAROM

Indiferent care ar fi valoarea la care s-ar obtine aceasta cedare de folosinta de catre Consiliul Judetean catre Tetarom SA, valoare ce nu poate fi estimata in lipsa existentei unor cereri de oferta comparabile si date fiind pozitionarea terenurilor in imediata apropiere a parcurilor industriale TETAROM si concluziile studiului geotehnic anexat, precum si in lipsa existentei unor informatii privind vreo potentiala persoana juridica sau fizica interesata, sumele obtinute de catre Consiliul Judetean in urma aplicarii acestui scenariu:

- reprezinta pentru TETAROM o cheltuiala deductibila fiscal;
- profitul impozabil al acesteia se diminueaza cu suma reprezentand chiriile;
- impozitul datorat se reduce cu 16%;
- profitul net se diminueaza cu 84% din suma achitata drept chirie;
- implicit repartitiile din dividende se diminueaza cu procentul de 84% din sumele previzionate drept dividend;

Iar un asemenea efort financiar pentru Tetarom ar putea dezechilibra fluxurile de trezorerie, afectand negativ si alte potentialele distributii de venituri catre Consiliul Judetean (distribuire de dividende scadente, obtinere de profituri viitoare).

Analizand planul de administrare si proiectiile investitionale considerabile ca volum si complexitate, ce fac parte integranta din acesta, oricum este improbabil ca o entitate sa efectueze asemenea investitii pe un teren a carui proprietate apartine altei entitati, fie ea si actionar majoritar.

VII.13. EVALUAREA AVANTAJELOR SI DEZAVANTAJELOR FIECAREIA DINTRE ABORDARI

Din punct de vedere al plusvalorii obtinute in urma scenariilor analizate in capitolul anterior, varianta aportului la capitalul social cu cele 4 terenuri din tabelul de mai jos a rezultat ca fiind solutia financiara cea mai avantajoasa.

Nr. Imobil	Nr. Cadastral	Nr. Carte Funciara	Suprafata	UM	Observatii
1	327642	327642	7,001	mp	provenit din dezmembrarea CF 327674
2	327643	327643	68,439	mp	provenit din dezmembrarea CF 327674
3	327675	327675	1,275	mp	provenit din dezmembrarea CF 304469
4	327676	327676	9,618	mp	provenit din dezmembrarea CF 304469

Din punct de vedere al intervalului de timp in care aceasta s-ar putea realiza, in lipsa unei cereri din partea unui tert, date fiind pozitionarea terenurilor in imediata apropiere a parcurilor industriale TETAROM si concluziile studiului geotehnic anexat, varianta aportului este si cea mai rapida, intervalul de timp estimat fiind doar cel alocat efectuarii formalitatilor legale, iar repartizarea dividendelor se poate efectua trimestrial, conform prevederilor legale aplicabile.



Scenariile alternative sunt oricum cu probabilitate redusa si chiar inexistentă, așa cum am prezentat în capitolele anterioare si cum rezulta din studiul geotehnic anexat si din documentele ce atesta pozitionarea terenurilor.

VIII. CONCLUZIE REZULTA IN URMA APLICARII TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT PRUDENT

Pentru verificarea criteriului avantajului, s-a comparat valoarea (profitul) obtinuta de Judetul Cluj din *Operatiunea de aport propusa* cu valoarea ce s-ar obtine de investitorul public in urma scenariilor alternative identificate.

Avand in vedere calitatea de actionar majoritar (cu 90,5941%) al Judetului Cluj la TETAROM S.A., pentru efectuarea comparatiei a fost considerat ca relevant numai profitul adus investitorului public in urma operatiunii in discutie, cu alte cuvinte *emolumentum*-ul actiunilor rezultate in urma operatiunii de majorare a capitalului social (profitul preconizat a fi obtinut din actiunile rezultate in urma majorarii capitalului social urmarea aportului intentionat).

Operatiunea de majorare a participatiei Judetului Cluj ca urmare a aportului reprezinta astfel o solutie financiara mai buna, comparativ cu scenariile alternative.

Masura vizata reprezinta o masura neutra din perspectiva concurentiala , in sensul ca, din punct de vedere economic, aceasta masura ii este avantajoasa (ii profita) investitorului public iar societatea beneficiara (in speta TETAROM S.A.) nu beneficiaza astfel de un avantaj economic ce n-ar fi putut fi obtinut in conditii normale de piata.

Din aplicarea testului investitorului privat, in opinia noastra, operatiunea de aport nu reprezinta ajutor de stat.

DAS EVALUARI GROUP

Administrator,

Daniela-Elena Stoica





DAS EVALUARI GROUP SRL	
INTRARE	Nr. 51
IESIRE	28
Ziua 14	Luna 08
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 concluzile 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 lucrarii: JUDETUL CLUJ in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ

Data evaluarii : 05.07.2018



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 EVALUARI.....	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, 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 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

$$x 258 = 1,806,218$$

$$x 241 = 16,530,677$$

$$x 258 = 329,950$$

$$x 258 = 2,481,444$$



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. Insectia 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 imobiliară evaluată (situație juridica, istoric, suprafete) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- 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 si cereri de proprietăți 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;



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 consultanța 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.

Semnaturi

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 situatie juridice

Terenurile subiect, cu suprafata totala de 86.333 mp, proprietatea Judetul 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.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 327676 Cluj-Napoca

Nr. cerere	122999
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa Loc. Cluj-Napoca, Jld. Cluj, L300+ BUCUREȘTI NORD- BRASOV-TEIUS-CLUJ NAPOCA- EPISCOPIA
BIHORUL 1, Km CF 505+214.- Km CF 505+306

Nr. N. cadastral Gr. N. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 327676	9,618	

B. Partea II. Proprietari 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 CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ; Act Administrativ nr. 34081, din 21/11/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN;	
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 JUDEȚEAN CLUJ; Act Administrativ nr. 4953, din 23/02/2017 emis de DIRECTIA TRANSPORT FEROVİAR;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota acțiunea 1/1	A1
1) CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ 2) JUDEȚUL CLUJ, CIF 4288110, Dornești Public, în administrarea OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 304469/Cluj-Napoca, înscrisă 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

Indicați sursă informare cu datele adresă: www.ancp.ro

Formular versiunea 2.1

10





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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 327643 Cluj-Napoca

Nr. cerere	122987
Zona	66
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+306 - Km.CF 505+861

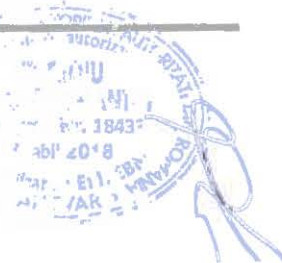
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	327643	68.439	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare 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. 340/2, din 21/11/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN;	
B1 Se înființează cartea funciara 327643 a imobilului cu numărul cadastral 327643/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 325764 înscris în cartea funciara 325764;	A1
Act Administrativ nr. HOTARARE 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;	A1
cota actuală 1/1	
1) JUDEȚUL CLUJ, CIF 4288110, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Județean Cluj	
OBSERVAȚII: pozitie transcrise din CF 325764/Cluj-Napoca, înscrise prin încheierea nr. 102648 din 15/05/2017;	

C. Partea III. SARCINI.

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



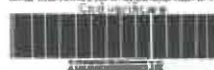


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 327675 Cluj-Napoca

Nr. cartea	122936
Zona	96
Lotis	67
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jld. Cluj, L300- BUCUREȘTI NORD- BRASOV-TELUS-CLUJ NAPOCA- ERISCOPIA
BIHORULUI Km CF 505+214- Km CF 505+306

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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 CONSILIUL JUDETEAN CLUJ; Act Administrativ nr. 34081, din 21/11/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDETEAN;	
B1	Se întărește cartea funciară 327675 a Imobilului cu numărul cadastral 327675/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea Imobilului cu numărul cadastral 304469 înscris în cartea funciară 304469;
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 FEROVIAR;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin: Lige, cota actuală 1/1
1) CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	
2) JUDEȚUL CLUJ, CIF:4288110, Domeniu Public, în administrarea	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 304469/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 110953 din 28/06/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



[Handwritten signature]





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327642 Cluj-Napoca

Nr. cartea	122940
Zona	06
Lupa	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN întravilan

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	927642	7.001	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
209344 / 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;	A1
Act Administrativ nr. HOTARARE NR 104, din 26/05/2017 emis de JUDEȚUL CLUJ-CONSILIUL JUDEȚEAN; Act Administrativ nr. B2164, 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: pozitie transcrisa din CF 325764/Cluj-Napoca; Inscrisa prin incheierea nr. 102648 din 15/06/2017;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



2.2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Proprietatea subiect se afla in intravilanul Municipiului Cluj -Napoca, mai precis in Zona industrială 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 vanzărilor, 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. Definirea 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 pieței 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 intravilne 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 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 tatonează 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 excedentara 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 căile principale de comunicație (autostradă, 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 financiar 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:

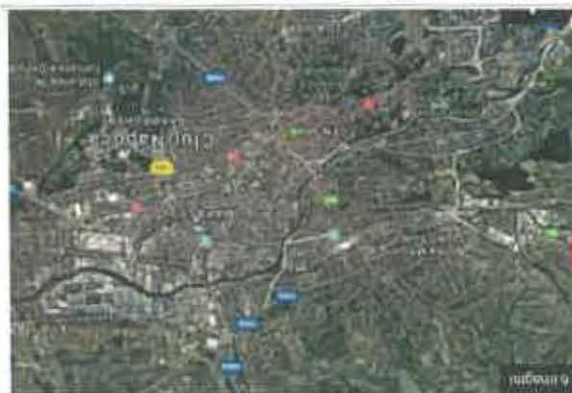


Teren industrial in Bacu - Cluj 8000 mp

70 EUR

ID 1204013

Cluj-Napoca, Cluj / Airport



Zone

Aeroport

Suprafata teren

8000 m²

Tip teren

Comercial

Clasificare teren

Industrial

Front strada

96 m

Utilitati

Curte, Apa, Canalizare, Gaz

Construcție pe teren

De vânzare teren în vânzare, cu o suprafață de 8.000 mp, al un front de 96 m,

amplasat în Comuna Bacu de langa Cluj Napoca, in zona industriale

(apropiate de Prodromul), Pe teren exista o hala din carmid cu suprafata

de 130 mp, pentru reparati camioane, un corp administrativ din caramida, P+G, cu suprafata de 120 mp, dotat cu

apetit de birouri, grupuri sociale, portar si o platforma betonata ce pesa 1.000 mp. Potrivita este situata langa

calea Terent si are acces la drum public.

Utilitati: curent electric, apa, gaz, canalizare.

Terenul este in proprietatea unei societati comerciale.

Pret: 70 eur/mp



၂၀၁၄ ခုနှစ်၊ ဇူလိုင်လ ၁ ရက်နေ့

de-vanzare-X4HK1301671sta=4019669

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:



Anexa 2 - Metoda comparatiilor de piata -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	7,083
	Pret Euro per mp:		45,00 €	70,00 €	66,00 €	60,00 €
	Marja de negociere (in %)		-2%	-2%	-2%	-2%
	Pret ajustat (Euro/mp)		44,10 €	68,90 €	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 €	68,90 €	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 €	68,90 €	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 €	68,90 €	66,64 €	49,00 €
4	Conditii de piata	2018	2018	2018	2018	2018
	In %		0%	0%	0%	0%
	In €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44,10 €	68,90 €	66,64 €	49,00 €
Ajustari specifice bunului imobil						
5	Alte conditii pentru					
5.1	Localizare	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Chelle Bacului
	In %		0%	0%	0%	5%
	In €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	2,48 €
5.2	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	In %		0%	0%	0%	0%
	In €		0 €	0 €	0 €	0 €
5.3	Destinatie	Neproductiv	Curti-construcii	Curti-construcii	Curti-construcii	Curti-construcii
	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 partii de linie de tensiune 110Kv	Liber	Construcii pe teren	Liber	Liber
	In %		-3%	-8%	-3%	-3%
	In €		-1 €	-8 €	-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 proprietati	Da	Da	la limita proprietati	la limita proprietati
	Ape curente	la limita proprietati	la limita proprietati	Da	la limita proprietati	la limita proprietati
	Canalizare	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
	Gaze	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
	In %		-2%	-3%	0%	0%
	In €		-1 €	-2 €	0 €	0 €
5.8	Caracteristici fizice					
	Topografie	Plan cu zone in panta neregulate	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 €	-6 €
	Total ajustare absoluta		-8,38 €	-17,16 €	-11,33 €	-6,68 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		36,72 €	51,48 €	55,31 €	43,12 €
	ajustare totala neta		-9,28 €	-18,55 €	-12,69 €	-6,88 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-20,82%	-26,50%	-18,88%	-13,78%
	ajustare totala bruta		8,36 €	17,16 €	11,33 €	10,78 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		18,00%	25,00%	17,00%	22,00%
	Pret ajustat (euro/mp) rotunjit	55 €	36,72 €	51,48 €	55,31 €	43,12 €
		Euro	Lei	Euro	Lei	
	Valoare finala (euro/mp) rotunjita	55 €	268,40	Valoare teren	70,125	326,918

Curs de schimb ron/euro pentru 05.07.2018

4,8619



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):	9,618	2,600	8,000	3,600	7,063
	Pret Euro per mp:		46.00 €	70.00 €	66.00 €	60.00 €
	Marja de negociere (in %)		-2%	-2%	-2%	-2%
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	48.00 €
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 €
	Explicatia ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.10 €	68.60 €	66.64 €	48.00 €
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 €	48.00 €
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 €	48.00 €
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 €	48.00 €
Ajustari specifice bunului imobil						
5	Alte conditii pentru					
5.1	Localizare	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului
	In %		0%	0%	0%	0%
	In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	2.48 €
5.2	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	In %		0%	0%	0%	0%
	In €		0 €	0 €	0 €	0 €
5.3	Destinatie	Neproductiv	Curti-construcii	Curti-construcii	Curti-construcii	Curti-construcii
	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	Construcii pe teren	Liber	Liber
	In %		-3%	-3%	-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
	Geze	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	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	Verzant instabil	Nu	Nu	Nu	Nu
	In %		-10%	-10%	-10%	-10%
	In €		-4 €	-7 €	-7 €	-5 €
	Total ajustare absoluta		-8.38 €	-17.16 €	-11.33 €	-8.88 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		35.72 €	51.44 €	55.31 €	49.12 €
	ajustare totala neta		-9.28 €	-18.66 €	-12.89 €	-8.88 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-20.82%	-28.60%	-18.66%	-13.79%
	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 €	51.44 €	55.31 €	49.12 €
		Euro	Lei	Euro	Lei	
	Valoare finala (euro/mp) rotunjita	55 €	250.40	Valoare teren	525.990	2.488.088

Curs de schimb ron/euro pentru 05.07.2018

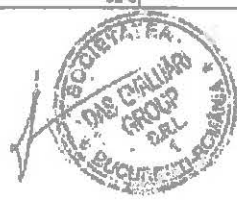
4.6619



Anexa 2 - Metoda comparatiilor de plata teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafata (in mp):	88,439	8,000	25,000	7,083	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)		68.80 €	34.30 €	49.00 €	54.88 €
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 €
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	Pret ajustat (Euro/mp)		68.80 €	34.30 €	49.00 €	54.88 €
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)		68.80 €	34.30 €	49.00 €	54.88 €
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)		68.80 €	34.30 €	49.00 €	54.88 €
4	Conditii de plata	2018	2018	2018	2018	2018
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		68.80 €	34.30 €	49.00 €	54.88 €
Ajustari specifice bunului / imobil						
5	Alte conditii pentru					
	5.1 Localizare	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Calea Bacului	Ciuj- Napoca zona Valea Seaca	Ciuj- Napoca zona Chelle Badului	Ciuj- Napoca zona Donath
	in %		0%	20%	5%	10%
	in €		0.00 €	5.00 €	2.45 €	8.48 €
	5.2 Categoria	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatia	Neproduktiv	Curti-construcii	Curti-construcii	Curti-construcii	Curti-construcii
	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	Construcii pe teren	Libera	Libera	Libera
	in %		-9%	-3%	-3%	-3%
	in €		-5 €	-1 €	-1 €	-2 €
	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 proprietati	Da	Da	la limita proprietati	la limita proprietati
	Apă curenta	la limita proprietati	Da	Da	la limita proprietati	la limita proprietati
	Canalizare	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
	Gaze	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
	in %		-3%	-3%	0%	0%
	in €		-2 €	-1 €	0 €	0 €
	5.8 Caracteristici fizice					
	Topografie	Plan cu zone in panta, nerequistata	Plan	Plan	Plan	Plan cu zone in panta, nerequistata
	Forma		Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
	in %		-2%	-2%	-2%	0%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €	0 €
	5.9 Caracteristici economice		suprafata mai mica	suprafata mai mica	suprafata mai mica	suprafata echivalenta
	Suprafata parcela	88,439	8,000	25,000	7,083	40,900
	in %		-10%	-3%	-10%	0%
	in €		-7 €	-1 €	-5 €	0 €
	5.10 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 €	-10.76 €	-2.74 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		44.89 €	33.27 €	38.23 €	52.14 €
	ajustare totala neta		-25.41 €	-1.73 €	-11.78 €	-3.86 €
	ajustare totala neta (% din pret vanz)		-36.30%	-4.94%	-23.86%	-6.90%
	ajustare totala bruta		24.01 €	14.75 €	15.89 €	13.72 €
	ajustare totala bruta (% din pret vanz)		35.00%	43.00%	32.00%	25.00%
	Pret ajustat (euro/mp) rotunjit	52 €	44.89 €	33.27 €	38.23 €	52.14 €
		Euro	Lei	Euro	Lei	
	Valoare finala (euro/mp) rotunjita	52 €	242.42	Valoare teren	3,888,828	16,890,900
			4.6619			

Curs de schimb ron/euro pentru 05.07.2018



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.

Parc Industrial	Nr. Cadastral	Nr. Carte Funciara	Suprafata	UM	Pret/ mp/ euro	Valoare euro	Valoare lei	Observatii
TETAROM I	327642	327642	7,001	mp	55	385,055	1,795,088	provenit din dezmembrarea CF 327674
	327643	327643	68,439	mp	52	3,558,828	16,590,900	provenit din dezmembrarea CF 327674
	327675	327675	1,275	mp	55	70,125	326,916	provenit din dezmembrarea CF 304469
	327676	327676	9,618	mp	55	528,990	2,466,098	provenit din dezmembrarea CF 304469
TOTAL						4,542,998	21,179,002	

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

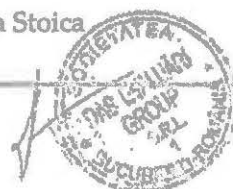
Evaluator Autorizat

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 fisierele, 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 responsabil 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 marturie în instanța vis-a-vis de proprietățile subiect;
6. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile 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.



7.6. Lista anexelor

Anexa 1	Documentar foto
Anexa 2	Studiu geotehnic





