

1-81 pag.

9/7.07.2022

HOTĂRÂRE

privind încetarea la termen a Contractului de asociere
în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional,
încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind încetarea la termen a Contractului de asociere în
participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 605558/1/30.06.2022 al primarului municipiului
Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 605636/45/30.06.2022 al Direcției Patrimoniul
municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se
propune încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel
cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, alin. 9 lit. a din O.U.G nr. 57/2019
privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin. 4.4.1 și alin 4.4.2,
art. 5 alin. 5.1, art. 9 alin. 9.1 din Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, ale
art. 28 alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările
ulterioare,

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă încetarea la termen, a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din
17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX
S.R.L., urmând a fi făcută aplicarea prevederilor Art. 4.4 alin. 4.4.1. și 4.4.2 din contract.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului
și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
.....

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

REFERAT DE APROBARE
privind încetarea la termen a Contractului de asociere
în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional,
încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Hotărârea nr. 187/2002, a aprobat asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu S.C. Euronic Impex S.R.L., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, garaje construite într-o manieră modernă, cu aspect estetic și unitar pentru 2 amplasamente, respectiv str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 750 mp. și str. Mehedinți nr. 41, în suprafață de 2200 mp.

Hotărârea a fost materializată prin încheierea Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002.

Prin Act adițional nr. 1 din 28.02.2005 au fost aduse modificări asupra suprafeței din str. Observatorului, aceasta devenind 964 mp. și s-a renunțat la amplasamentul de pe strada Mehedinți.

Terenul în suprafață de 964 mp. situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, ce face obiectul Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, se află în proprietatea Statului Român în administrarea operativă a GIGCL Cluj-Napoca, suprafață care se constituie parte din terenul înscris în C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca (C.F. vechi 103772), cu nr. topo. 24321/1/1/1/1, 24322/1/1/1/1, 24323/1/1/1/1, 24324/1/1/1/1, 24325/1/1/1/1, 24326/1/1/1/1, 24327/1/1/1/1 .

Raportat la durata asocierii, potrivit Art. 5.1. din contractul de asociere în participațiune, contractul: „se încheie pentru o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților ”, respectiv până la 13.08.2022.

Totodată, potrivit Art. 9.1. din contractul de asociere în participațiune, contractul: „încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat”.

Astfel, prin adresa înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în conformitate cu prevederile art. 5.1 din contractul de asociere, a solicitat prelungirea acestuia cu o noua perioadă stabilită de comun acord conform actelor normative aflate în vigoare.

În vederea analizării și fundamentării posibilității privind prelungirea duratei contractului de asociere, a fost solicitat un raport de evaluare care să reflecte valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului obiect al asocierii.

Astfel, prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul membru corporativ ANEVAR, S.C. CLICK EVAL S.R.L. s-a estimat valoarea anuală a chiriei de piață pentru terenul situat în

municipiul Cluj-Napoca, Str. Observatorului nr. 15-21, la data de 20.04.2022, la valoarea de 151.349 lei, echivalent a 30.628 EURO (curs 4,9415 lei la data de 20.04.2022).

Prin Adresa nr. 584433/451/20.06.2022, asociatul a fost înștiințat asupra intenției autorității locale executive de a supune deliberativului local spre analiză și aprobare propunerea de prelungire pe o perioadă de un an a Contractului de asociere nr. 48/17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional și respectiv stabilirea sumei minim garantate ca fiind de 30.628 Euro/an.

Prin adresa 591977/45/23.06.2022 asociatul și-a transmis acordul cu privire la perioada de prelungire a contractului de asociere pentru un an de zile însă în privința sumei minime garantate a prezentat alte 4 variante agreate de EURONIC IMPEX S.R.L. care nu sunt conforme cu valorile prevăzute în Raportul de evaluare, raport care stă la baza deciziilor luate de municipalitate pentru respectarea cu prioritate a intereselor publice.

Pe cale de consecință, având în vedere cele expuse mai sus, raportat la prevederile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se impune promovarea unui proiect de hotărâre privind încetarea la termen a contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional.

PRIMAR
Emil Boc



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 605636/45/30.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind încetarea la termen a Contractului de asociere
în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional,
încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 605558/1/30.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind încetarea la termen, a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII,
DIRECȚIA ECONOMICĂ ȘI DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, în baza Hotărârii nr. 187/25.04.2002 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, a fost aprobată asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, garaje construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar pentru 2 amplasamente, respectiv str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 750 mp. și str. Mehedinți nr. 41, în suprafață de 2200 mp.

Pe cale de consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 187/2002 s-a procedat la întocmirea Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002.

Prin Act adițional nr. 1 din 28.02.2005 au fost aduse modificări asupra suprafeței din str. Observatorului, aceasta devenind 964 mp. și s-a renunțat la amplasamentul de pe strada Mehedinți.

Imobilul teren este situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, parte din terenul identificat prin C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca (C.F. vechi 103772), cu nr. topo. 24321/1/1/1/1, 24322/1/1/1/1, 24323/1/1/1/1, 24324/1/1/1/1, 24325/1/1/1/1, 24326/1/1/1/1, 24327/1/1/1/1, aflat în proprietatea Statului Român în administrarea operativă a GIGCL Cluj.

Raportat la prevederile din contractul de asociere în participațiune, problematica termenului asocierii este reglementată în sensul că:

1. - Art. 5. Durata asocierii:

-alin. 5.1 – „Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților.”

2: - Art. 9. Încetarea contractului:

-alin. 9.1 „Prezentul contract încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.”, respectiv la data de 13.08.2022.”

Astfel, prin adresa înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în conformitate cu prevederile art. 5.1 din contractul de asociere, a solicitat prelungirea acestuia cu o noua perioadă stabilită de comun acord conform actelor normative aflate în vigoare.

În vederea analizării și fundamentării posibilității privind prelungirea duratei contractului de asociere, a fost solicitat un raport de evaluare care să reflecte valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului obiect al asocierii.

Astfel, prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul membru corporativ ANEVAR, S.C. CLICK EVAL S.R.L. s-a estimat valoarea anuală a chiriei de piață pentru terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Observatorului nr. 15-21, la data de 20.04.2022, la valoarea de 151.349 lei, echivalent a 30.628 EURO (curs 4,9415 lei la data de 20.04.2022).

Prin Adresa nr. 584433/451/20.06.2022, asociatul a fost înștiințat asupra intenției autorității locale executive de a supune deliberativului local spre analiză și aprobare propunerea de prelungire pe o perioadă de un an a Contractului de asociere nr. 48/17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional și respectiv stabilirea sumei minim garantate ca fiind de 30.628 Euro/an.

Prin adresa nr. 591977/45/23.06.2022 asociatul a transmis următoarele:

„-Suntem de acord cu propunerea de prelungire a perioadei de asociere cu un an de zile, menținând în continuare posibilitatea prelungirii ulterioare a acesteia, pe parcursul desfășurării asocierii, așa după cum s-a convenit”.

„-În legătură cu noua valoare a taxei de asociere ce urmează a fi achitată de S.C. EURONIC IMPEX, ținând cont de specificul activității obiectului asocierii - pe care îl asimilăm activităților de parcare și parking, și care este preponderent îndreptat spre satisfacerea unor cerințe ale cetățenilor, în contextul creșterii numărului de autoturisme, veniturile din exploatare nefiind uriașe, avem în vedere următoarele variante:

A) Stabilirea unei taxe de asociere corelată cu taxele abonamentelor de parcare ale Primăriei printr-o formulă care să fie sustenabilă atât pentru noi cât și pentru beneficiarii reali, care sunt cetățenii.

SAU

B) Stabilirea taxei de asociere ca procente din veniturile realizate în urma activității desfășurate în cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40 %, comparabile cu redevențele aplicabile și în alte domenii de activitate.

SAU

C) Utilizarea mai intensă a suprafeței construite, prin adăugarea a încă unui nivel peste construcția existentă, situație corelată cu prelungirea contractului de asociere cu o perioadă proporțională, care să permită amortizarea investiției.

SAU

D) Pornind de la valoarea sumei minime garantate rezultată pe baza raportului de evaluare, adică suma de 30.628 euro pe an pentru cei 964 metri pătrați, aceasta înseamnă calculat pe metru pătrat de teren:

$$30.628/964=31,77 \text{ euro sumă minim garantată pe metru pătrat pe an.}$$

Având în vedere cerințe și regulile urbanistice din acea vreme, care au stat la baza autorizației de construire, au fost executate 27 boxe în care pot fi parcate autoturisme, și care ocupă la sol o suprafață totală de 443,1 mp., cum rezultă și din pagina din proiectul care a stat la baza AC, pe care o anexăm în copie, din care se văd cotele construcției.

Așadar din suprafața totală care face obiectul contractului de asociere, cele 27 boxe ocupă efectiv 443,1 mp., diferența fiind utilizată pentru acces, respectiv spațiu verde, nefiind „productivă”.

În general, oriunde se parchează o mașină se plătește locul efectiv ocupat, nu și drumul până la el.

Suprafața de teren care aduce venituri fiind cei 443,1 mp., considerăm că pentru aceasta să aplicăm valoarea rezultată din raportul de evaluare calculată pe metru pătrat rezultând o sumă de plată de:

$$443,1 \times 31,77 = 14.077 \text{ euro/an}$$

valoare care în opinia noastră se apropie de o valoare sustenabilă în perspectivă și o considerăm acceptabilă și suportabilă și pentru utilizatorii finali ai construcției = chiriașii.

Această variantă poate fi implementată:

a) prin aplicarea calculelor din raportul de evaluare la suprafața efectiv ocupată de construcție, cei 443,1 mp.

sau

b) prin restângerea suprafeței obiect al asocierii la cei 443.1 mp. ocupați efectiv”.

Prin act nr. 600110/45/28.06.2022, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. depune clarificările solicitate arătând și invocând aspecte privind suma minim garantată înaintată de către autoritatea locală astfel:

Își exprimă din nou dorința de prelungire a contractului de asociere în participațiune, în parametri exprimați prin adresa 591977/45/23.06.2022 când a avut cunoștință de raportul de evaluare întocmit și revine cu calcule concrete astfel:

$30.628/12=2.552$ euro/lună pentru cele 27 de boxe

$2.552/27=94,52$ euro suma ce ar fi de plată către Primărie lunar pentru fiecare boxă, la care se adaugă TVA rezultând 112,48 euro/lună/boxă, valoare la care se mai adaugă impozite și alte cheltuieli curente de întreținere și administrare.

Arată că, ”pentru ca activitatea să se autosusțină toate acestea sunt asimilate în prețul final plătit de utilizator. În aceste condiții ar trebui mărit semnificativ cuantumul chiriei perceput de la utilizatori, devenind nerealist și nesustenabil, comparând și cu venitul mediu al populației și ținând cont că obiectul asocierii este orientat spre deservirea cetățeanului”.

Arată că raportul de evaluare nu îi este opozabil, întrucât nu a fost citat de firma care a întocmit raportul de evaluare pentru a-și exprima și dânsul un punct de vedere cu privire la valoarea și datele cuprinse în acest raport.

Arată că „valoarea de piață a terenului rezultată din raport este exagerată, având în vedere destinația actuală a acestuia”.

Solicită să fie efectuat un nou raport de evaluare, iar la identificarea terenului în vederea efectuării noului raport să fie citat și dânsul, să se încheie un nou contract pe suprafața efectiv ocupată de garaje fiindcă, în opinia dânsului, obiectul contractului de asociere îl reprezintă suprafața de teren ocupată efectiv de acestea.

Având în vedere susținerile asociatului și respectiv variantele propuse arătam:

V1. Stabilirea unei taxe de asociere corelată cu taxele abonamentelor de parcare ale Primăriei printr-o formulă care să fie sustenabilă atât pentru SC Euronix Impex SRL cât și pentru beneficiarii finali (cetățenii).

Această variantă este deja reglementată prin prisma art. 6.1 din contract („...dar nu mai puțin decât echivalentul tarifelor pentru abonamentele de parcare practice de Consiliul local în baza hotărârilor, pentru locurile de parcare (garaje) de la nivelul solului (partea inferioară a construcției supraetajate”) și se asimilează cu suma minim garantată care la acest moment nu acoperă lipsa folosință stabilită prin Raportul de evaluare, întocmit tocmai pentru a stabili suma minim garantată, nu prin raportarea la tarifele practice de municipiu pentru garaje ca și politică publică pentru Serviciul public de parcare ci prin contravaloarea folosinței terenului.

Susținerile S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. privind valoarea de piață a terenului ca fiind exagerată având în vedere destinația acestuia și respectiv că această activitate, obiectul asocierii, este orientată spre deservirea cetățeanului le apreciem ca nefundamentate, deoarece acesta desfășoară o activitate economică, de închiriere pe de o parte, iar pe de altă parte municipiul este ținut să exploateze în condiții de eficiență și eficacitate patrimoniul propriu.

În altă ordine de idei, raportul de evaluare reprezintă un instrument folosit de autoritate pentru a determina valoarea bunului imobil în decizia acesteia.

V2. Stabilirea taxei de asociere ca procente din veniturile realizate în urma activității desfășurate în cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40%, comparabile cu redevențele aplicate și în alte domenii de activitate.

Față de această variantă precizăm că în baza datelor existente, raportat la suma achitată de asociat în anul 2021, respectiv 3159 lei/an, la un procent de 40% din veniturile realizate ar rezulta 25.272 Euro/an față de 30.628 Euro/an conform Raportului de evaluare, însă această variantă este doar o probabilitate, nefiind garantată acoperirea sumei calculate.

V3. Utilizarea mai intensă a suprafeței construite, prin adaugarea a încă unui nivel peste construcția existentă, situație corelată cu prelungirea contractului de asociere cu o perioadă proporțională, care să permită amortizarea investiției. **Apreciem că această variantă nu poate fi admisă raportat la propunerea de prelungire a asocierii pe o perioadă de 1 an.**

V4: Diminuarea obiectului contractului de asociere doar asupra suprafeței ocupată de construcții, respectiv 443,1 m.p., pentru care ar rezulta o obligație de plată de 14.077 Euro/an, **variantă care nu poate fi acceptată, raportat la faptul că această propunere nu presupune modificarea obiectului contractului prin restrângere, ci prin diminuare, cu crearea a două parcele, respectiv într-o situație de nou obiect al contractului și noi condiții care nu se circumscriu unei prelungiri.**

V5. Variantă conform contract:

Încetarea contractului de asociere la împlinirea termenului, raportat la faptul că asociatul nu este de acord cu suma propusă pentru continuarea asocierii pentru un an de zile, calculată în baza raportului de evaluare, variantă care se circumscrie prevederilor contractului de asociere, pe care o considerăm aplicabilă.

Raportat la acestea, înaintăm spre aprobare încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, urmând a fi făcută aplicarea prevederilor Art. 9 alin. 9.1 din contract și a prevederilor Art. 4.4 alin. 4.4.1 și

4.4.2.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă economică, raportat la clauzele financiare, Direcția Economică, prin actele nr. 437036/413/14.04.2022 și nr. 547520/413/31.05.2022 arată faptul că S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. și-a îndeplinit obligațiile financiare, achitând în totalitate obligațiile de plată aferente contractului de asociere.

Pe de altă parte, se prezintă situația financiară privind veniturile:

ANI	PLĂȚI LEI
2005	286,52
2006	3.907
2007	3.924
2008	3.924
2009	3.924
2010	4.052
2011	4.052
2012	4.052
2013	4.052
2014	4.052
2015	4.052
2016	4.052
2017	4.052
2018	4.052
2019	4.050
2020	4.050
2021	3.159
2022	2.227,77

Ținând seama de prevederile art. 28 alin. 3 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 129 alin. 1, potrivit căroră „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”;

Art. 129 alin. 2 lit. c, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căroră Consiliul local „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii ”;

Art. 129 alin. 9 lit. a, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local”;

- Contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional:

Art. 5. Durata asocierii:

- alin. 5.1 – „Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților”

Art. 9. Înțetarea contractului:

- alin. 9:1 „Prezentul contract încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.”

Art. 4. Contribuția părților:

-alin. 4.4.1 CONSILIUL va intra în posesia deplină a terenului aportat în asociere.

-alin. 4.4.2 S.C. EURONIC va redeveni proprietarul exclusiv al bunurilor aportate în asociere.

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 28 alin. 3 potrivit căroră „Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale”.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, alin. 9 lit. a din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 5 alin. 5.1 și art. 9, alin. 9.1 și art. 4 alin. 4.4.1 și 4.4.2 din Contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, respectiv ale art. 28 alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și

completările ulterioare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUS**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**

30.06.2022

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDEAN**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN**

**Întocmit,
Mihaela Bâlc**

Mihaela Bâlc

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

*Am primit doua
exemplare azi, 14. aug. 2002*
[Signature]

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE Nr. 48 din 17.05.2002

ART. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Motoilor nr.1-3, reprezentat prin Dl.dr.ec. Gheorghe Funar-Primar, denumit în cele ce urmează **CONSILIUL**.

1.2. **S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Observatorului nr.5, ap. 75, înregistrată la Registrul Comerțului sub număr J12/1634/1994, cod fiscal R 5800918, având contul nr. 2511.1-9555.1/ROL, deschis la Banca BCR CLUJ, reprezentată prin dl. Ioan Turcu, denumită în continuare **S.C. EURONIC**.

ART. 2. DISPOZIȚII GENERALE

2.1. Părțile convin încheierea prezentului contract de asociere în participațiune în conformitate cu prevederile art. 33-34 din Legea nr. 15/1990, art. 251-256 din Codul Comercial Român, art. 38 lit. x și 46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale și a Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 187/25.04.2002.

2.2. În cadrul asocierii, părțile își vor desfășura activitatea în condiții de independență comercială, financiară și juridică specifice asocierii în participațiune, respectând prevederile prezentului contract.

ART. 3. OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul contractului îl constituie asocierea în participațiune a părților contractante în vederea exploatării terenurilor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 750 mp. și str. Mehedinți nr.41, în suprafață de 2.200 mp., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, constând în 80-100 garaje construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar.

ART. 4. CONTRIBUȚIA PĂRȚILOR

4.1. Contribuția CONSILIULUI:

4.1.1. CONSILIUL participă cu dreptul de folosință constituit pe temeiul dreptului de proprietate asupra terenurilor menționate la art. 3.1. și în scopul arătat la art. 3.1. pe toată durata prezentului contract.

4.1.1.1. Predarea terenurilor în vederea construirii obiectivelor asocierii se va face pe baza unui proces verbal de predare-primire, conform planurilor de situație anexate.

4.2. S.C. EURONIC participă cu:

4.2.1. Finanțarea, coordonarea, realizarea și punerea în funcțiune a obiectivelor asocierii, în termen de 18 luni de la data semnării contractului;

4.2.2. Acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității obiectivelor asocierii.

4.3. Dreptul de proprietate asupra bunurilor aduse de asociați ca aporturi pentru desfășurarea activității conform contractului de asociere sunt reglementate de legea română.

4.4. La încetarea asocierii, bunurile ce formează obiectul acesteia vor fi repartizate între asociați după cum urmează:

4.4.1. CONSILIUL va intra în posesia deplină a terenului aportat în asociere.

4.4.2. S.C. EURONIC va redeveni proprietarul exclusiv al bunurilor aportate în asociere.

4.5. Pe întreaga durată a asocierii, SC EURONIC va administra în nume propriu bunurile și activitatea asocierii.

ART.5. DURATA ASOCIERII

5.1. Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților.

ART. 6. DISPOZIȚII FINANCIARE

6.1. S.C. EURONIC se obligă să achite Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, după punerea în funcțiune a fiecărui obiectiv, 1% din cifra de afaceri aferent[obiectivului asocierii , dar nu mai puțin decât echivalentul tarifelor pentru abonamentele de parcare practicate de Consiliul local în baza hotărârilor, pentru locurile de parcare (garaje) de la nivelul solului (partea inferioară a construcției supraetajate).

6.2. S.C. EURONIC se obligă să suporte toate cheltuielile legate de realizarea, exploatarea și întreținerea obiectivelor asocierii.

6.3. Plata sumelor datorate conform prezentului contract se va efectua trimestrial, până la data de 10 a lunii următoare trimestrului pentru care se efectuează plata, prin ordin de plată bancar, în contul CONSILIULUI nr. 50.04.430.58.57, deschis la Banca Națională – Trezoreria Cluj-Napoca, cod 31.13.001, cu mențiunea “ taxă contract asociere nr. ____ / ____ ”.

6.4. În caz de întârziere a plăților datorate CONSILIULUI potrivit prezentului contract, S.C. EURONIC va plăti penalități conform prevederilor legale în vigoare. S.C. EURONIC este de drept în întârziere la împlinirea termenului de plată, fără a fi necesară o notificare în acest sens. În cazul întârzierii plății cu mai mult de 120 de zile, contractul se reziliează de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă înștiințare.

ART. 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Obligațiile CONSILIULUI:

7.1.1. CONSILIUL acordă S.C. EURONIC, un drept exclusiv de folosință a terenurilor, stipulate în art. 3.1. al prezentului contract, libere de sarcini, terenuri care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, în scopul construirii și exploatării de către S.C. EURONIC a obiectivelor asocierii, pe întreaga durată prevăzută la art.5.1;

7.1.2. CONSILIUL se obligă ca pe întreaga durată a asocierii să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra terenurilor aportate în asociere;

7.1.3. CONSILIUL va facilita pentru S.C. EURONIC, obținerea tuturor autorizațiilor necesare construirii și exploatării obiectivelor asocierii, în măsura în care acestea sunt de competența CONSILIULUI și va sprijini obținerea acelorora care sunt de competența altor instituții;

7.1.4. CONSILIUL va efectua predarea terenului menționat la art. 3.1. din prezentul contract, prin proces verbal de predare-primire conf. art. 4.1.1.1., în termen de cel mult 30 de zile de la semnarea prezentului contract.

7.2. Obligațiile S.C. EURONIC:

7.2.1. S.C. EURONIC va suporta toate cheltuielile legate de realizarea, exploatarea și întreținerea obiectivelor asocierii, iar zona să se trateze unitar;

7.2.2. S.C. EURONIC se obligă să pună în funcțiune obiectivul asocierii în termen de 18 luni de la data semnării contractului, termen ce va fi stipulat și în autorizația de construire;

7.2.3. S.C. EURONIC se obligă să nu închirieze unui alt agent economic, amplasamentele care fac obiectul prezentului contract de asociere, fără acordul CONSILIULUI;

7.2.4. S.C. EURONIC se obligă să nu cedeze, cesioneze sau să transfere unui alt agent economic, drepturile dobândite prin prezentul contract de asociere, fără acordul CONSILIULUI;

7.2.5. S.C. EURONIC se obligă să nu se asocieze cu alți agenți economici, în scopul exploatării amplasamentelor care fac obiectul prezentului contract de asociere, fără acordul CONSILIULUI;

7.2.6. S.C. EURONIC se obligă să notifice CONSILIULUI, data punerii în funcțiune a obiectivelor asocierii;

7.2.7. S.C. EURONIC se obligă să transmită CONSILIULUI, trimestrial, bilanța contabilă referitoare la obiectivul asocierii, vizată de Administrația financiară a municipiului Cluj-Napoca, în termen de cel mult trei zile de la vizarea acesteia.

ART. 8. FORȚA MAJORĂ

8.1. În caz de forță majoră părțile sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale determinată de acest eveniment în condițiile art.1083 Cod civil.

8.2. Forța majoră este produsă de un eveniment aflat în afara controlului părților, imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de asociere, care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate, parțial sau total.

8.3. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți atât apariția cât și încetarea evenimentului, în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termen decade partea aflată în forță majoră de dreptul de a fi exonerată de răspundere.

ART. 9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

9.2. Prezentul contract poate fi reziliat anterior perioadei prevăzute la art. 5.1. numai în urma unei notificări scrise, expediată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și dacă partea în culpă nu se conformează în termen de 30 de zile de la primirea notificării pentru următoarele motive:

9.2.1. Dacă S.C. EURONIC nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, stipulate la art. 7.2.

9.2.2. Dacă CONSILIUL nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract stipulate la art. 7.1.

9.3. În cazul în care una dintre părți solicită rezilierea contractului dintr-un motiv ce nu poate fi imputat celeilalte părți, aceasta va fi despăgubită conform prevederilor legale. Părțile convin ca evaluarea despăgubirilor să fie făcută de o firmă specializată în domeniu și agreată de ambele părți.

ART.10. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

10.1. Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție decurgând sau având legătură cu prezentul contract de asociere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia, va fi soluționată pe cale amiabilă între părți. În caz contrar, părțile le vor supune procedurii arbitrar, respectiv Comisiei de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj-Napoca sau instanțelor judecătorești.

10.2. Hotărârile pronunțate de aceste organe vor fi definitive și executorii pentru ambele părți.

ART. 11. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Modificarea, adaptarea sau completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți asociate, prin acte adiționale. În caz de prevederi contradictorii între contractul inițial și oricare dintre actele adiționale, relațiile contractuale vor fi guvernate de ultimul act încheiat între părți.

11.2. Funcționarea obiectivelor se va realiza sub denumirea și însemnele S.C. EURONIC.

11.3. Părțile acestei asocieri din partea CONSILIULUI și a S.C. EURONIC au autoritatea și puterea de a semna această asocieră din partea CONSILIULUI și a S.C. EURONIC.

Încheiat la Cluj-Napoca, în data de 14. AUG. 2002, în 4 (patru) exemplare în limba română (două pentru CONSILIU și două pentru S.C. EURONIC) toate cu valoare de original, câte 2 (două) pentru fiecare parte.

Pentru CONSILIU,

Pentru și în numele
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.,

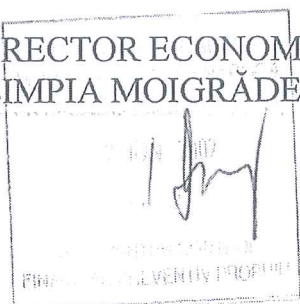
PRIMAR
Dr.ec.GHEORGHE TUNAR



IOAN TURCU,



DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDEAN



DIRECTOR D.D.P.P.,
DACIA CRIȘAN

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,
CONTENCIOS
CĂTĂLINA MORAR

ȘEF SERVICIUL ASOCIERI,
AUTORIZĂRI COMERȚ
ELENA CHIȘLUCA

12.06.2002

4ex/CG

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL ASOCIERI, AUTORIZĂRI COMERT

ACT ADIȚIONAL nr. 1 din 28.02.2005
al contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002

Prezentul act adițional modifică contractul de asociere în participațiune nr. 48/ 17.05.2002 încheiat în baza Hotărârii nr. 187/ 2002 între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3 și S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 5, ap. 75, reprezentată prin Dl. Ioan Turcu, în sensul modificării termenului de punere în funcțiune a obiectivului asocierii și a modificării terenurilor ce fac obiectul asocierii.

Art.1. Se modifică art. 3, pct. 3.1. al contractului de asociere în participațiune nr. 48/ 2002, care va avea următorul cuprins:

“3.1. Obiectul contractului îl constituie asocierea în participațiune a părților contractante în vederea exploatării terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 964 m.p., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar, iar pe suprafața aferentă a trei garaje , amenajarea unui spațiu comercial și amplasarea la capetele dinspre stradă ale garajelor, a unor panouri publicitare.”

Art.2. Se modifică art. 4, pct. 4.2., alin. 4.2.1. al contractului de asociere în participațiune nr. 48/ 2002, care va avea următorul cuprins:

“4.2.1. Finanțarea, coordonarea, realizarea și punerea în funcțiune a obiectivului asocierii în termenul prevăzut prin autorizația de construire.”

Art.3. Se modifică art. 7, pct. 7.2., alin. 7.2.2. al contractului de asociere în participațiune nr. 48/ 2002, care va avea următorul cuprins:

“7.2.2. S.C. EURONIC se obligă să pună în funcțiune obiectivul asocierii în termenul prevăzut prin autorizația de construire.”

În temeiul prevederilor art. 33 și 34 din Legea nr. 15/ 1990, art. 251-256 din Codul Comercial Român, art. 38 al. 2 lit. x și 46 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/ 22.02.2005 se încheie prezentul act adițional.

Restul punctelor contractului de asociere în participațiune rămân neschimbate.
Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Consiliul local al municipiului
Cluj-Napoca

S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

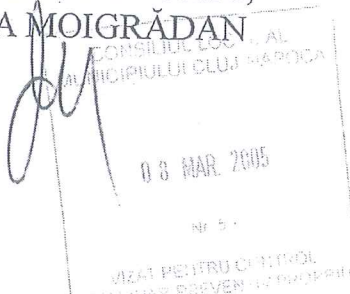
PRIMAR,
EMIL BOC

E. Boc

IOAN TURCU



DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN



DIRECTOR D.D.P.P.,
DACIA CRIȘAN

Dacia Crișan

SERVICIUL JURIDIC
CONTENCIOS,
AURORA ȚĂRMURE

Aurora Țărmure

ȘEF SERVICIUL ASOCIERI,
AUTORIZĂRI COMERȚ,
ELENA CHIȘLUCA

Elena Chișluca

*Am primit un exemplar
azi. 12 iul. 2005.*

2ex/CG

CG

Ioan Turcu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind asocierea Consiliul local al municipiului Cluj- Napoca cu
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind asocierea Consiliului local al
municipiului Cluj-Napoca cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. - proiect din
inițiativa primarului;

Analizând referatul nr. 23.446 din 03.04.2002 al Direcției domeniului public
și privat prin care se propune asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-
Napoca cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., având ca obiect terenurile situate în
municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr.15-21, în suprafață de 750 mp. și
str. Mehedinți nr.41, în suprafață de 2.200 mp., în vederea realizării unor garaje
etajate pe două nivele, constând din 80-100 garaje construite în manieră modernă,
cu aspect estetic și unitar;

Reținând avizul comisiei de specialitate,

Porivit dispozițiilor art.38 lit.x și 46 din Legea nr.215/2001 a
administrației publice locale,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L, având ca obiect terenurile situate în municipiul
Cluj-Napoca, str.Observatorului nr.15-21, în suprafață de 750 mp. și
str. Mehedinți nr.41, în suprafață de 2.200 mp., în vederea realizării unor garaje
etajate pe două nivele, constând în 80-100 garaje construite în manieră modernă,
cu aspect estetic și unitar, în următoarele condiții:

a). S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. se obligă :

- să achite Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, după punerea în
funcțiune a fiecărui obiectiv, 1% din cifra de afaceri, dar nu mai puțin decât
echivalentul tarifelor pentru abonamentele de parcare practicate de Consiliul local
în baza hotărârilor, pentru locurile de parcare (garaje) de la nivelul solului (partea
inferioară a construcției supraetajate);

- să pună în funcțiune obiectivele asocierii în termen de 18 luni de la data semnării contractului de asociere;
- să suporte toate cheltuielile legate de realizarea, exploatarea și întreținerea obiectivelor asocierii.

b). CONSILIUL LOCAL se obligă să pună la dispoziția S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. terenurile care fac obiectul asocierii, terenuri care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca.

Costurile legate de amenajarea căilor de acces vor face obiectul unei alte hotărâri de consiliu, după elaborarea unor studii de fezabilitate.

Art.2. Durata asocierii este de 20 ani.

Art.3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția domeniului public și privat, Direcția urbanism și Direcția economică.

Nr. 187 din 25 aprilie 2002
(Hotărârea a fost adoptată
cu 21 voturi)



Președinte de ședință,
Alexandru Fărcaș

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Titus Jude

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 187/ 2002
(asocierea Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca cu
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 187/ 2002 - pr
din inițiativa primarului;
Analizând Referatul nr. 75.387 din 11.11.2004 al Direcției domeniului public și p
prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 187/ 2002;
Reținând avizul comisiei de specialitate;
Potrivit dispozițiilor art. 38 lit. x și 46 din Legea nr. 215/ 2001 a administru
publice locale,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se modifică art. I al Hotărârii nr. 187/ 2002, care va avea următorul cuprins:
"Se aprobă asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu S.C. EURO
IMPEX S.R.L., având ca obiect terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observator
nr. 15-21, în suprafață de 964 m.p. în vederea realizării unor garaje etajate pe două nive
construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar iar pe suprafața aferentă a trei ga
(unde nu este permis accesul auto datorită pantei terenului), amenajarea unui spa
comercial, și amplasarea la capetele dinspre stradă ale garajelor, a unor panouri publicitare
următoarele condiții:

a). S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. se obligă:
- să achite Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, după punerea
funcțiune a obiectivului, 1% din cifra de afaceri, dar nu mai puțin decât echivalentul tarif
pentru abonamentele de parcare practicate de Consiliul local în baza hotărârilor, pe
locurile de parcare (garaje) de la nivelul solului (partea inferioară a construcției supraetaja
- să pună în funcțiune obiectivul asocierii în termenul prevăzut prin autorizație
construire;
- să suporte toate cheltuielile legate de realizarea, exploatarea și întreținere
obiectivului asocierii.

b). CONSILIUL LOCAL se obligă să pună la dispoziția S.C. EURONIC IMPEX
S.R.L. terenul care face obiectul asocierii, teren care aparține domeniului public
municipiului Cluj-Napoca.

Costurile legate de amenajarea căilor de acces vor face obiectul unei alte hotărâr
consiliu, după elaborarea unor studii de fezabilitate."

Art.2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția domen
public și privat, Direcția urbanism și Direcția economică.

Nr. 118 din 22 februarie 2005
(Hotărârea a fost adoptată
cu 22 voturi)

Președinte de ședință,
Dr. Laszlo Attila

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Mircea Jorj



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 295504 Cluj-Napoca

Nr. cerere	23833
Ziua	04
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
10011962204



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:103772

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 24321/1/1/1/1, 24322/1/1/1/1, 24323/1/1/1/1, 24324/1/1/1/1, 24325/1/1/1/1, 24326/1/1/1/1, 24327/1/1/1/1	5.966	Alei și spații verzi

CONFIRMARE
EXEMPLARUL AFIȘAT
ARHIVA ELECTRONICĂ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
528 / 11/02/1988		
Act nr. 168/1983, 89/1984 emis de Consiliul de Stat (decret de expropriere);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, în adm.op.a 2) GIGCLJ CLUJ OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 103772)	A1
14099 / 07/09/2001		
Act nr. 0;		
B2	Se notează acțiunea înregistrată sub nr. 9935/2001 la Judecătoria Cluj a reclamantilor Iosif Gavril, Wagner Sanda Maria și Wagner Doru c/a Statul Român prin Consiliul local al Mun. Cluj-Napoca și Prefectura Cluj asupra imobilului cu nr. top vechi 12845/2/1/2/2 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 103772)	A1
17011 / 10/10/2002		
Act nr. 0;		
B3	Se notează acțiunea înregistrată sub nr. 12450/2001 la Jud. Cluj a reclamantului Rus Calin c/a Statul Român prin Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, Iosif Gavril și Wagner L. asupra imobilului cu nr. top vechi 12845/2/1/1/2 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 103772)	A1
2059 / 11/02/2002		
Act nr. 0;		
B4	Se notează notificarea în baza L 10/2001 a executorului judecătoresc Stolnean Marius înregistrată cu nr. 1933/26.09.2001 înaintată de Moldovan Ioan și ngela împotriva Consiliului Local Cluj pentru restituire în natură asupra imobilului cu nr. top. 12846/24/2 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 103772)	A1

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

Pagina 1 din 3

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20897 / 14/06/2005		
Act nr. 0;		
B5	In baza actiunii înreg. sub nr. 556/2005 la Tribunalul Cluj din data de 01.03.2005, dosar 356/2005 înaintată de Pușcașiu Eugenia reclamantă pt. retrocedarea parcelei de 654 mp, cu nr.top. 24259/1/12, 24260/1/1/2, dezmembrarea parcelei cu nr.top. 24259/1/1, 24260/1/1 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 103772)</i>	A1
103003 / 13/12/2007		
Act nr. 0;		
B6	Se notează Sentința civilă nr. 308/2007 din Dosar 818/117/2007 Tribunalul Cluj-Napoca, având ca obiect revendicare în baza Legii 33/1994 pentru suprafața de 720 mp din imobilul în suprafața de 16859 mp <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 103772)</i>	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

CONFORM CU
 EXEMPLARUL AFUJIT ÎN
 ARHIVA ELECTRONICĂ

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 24321/1/1/1/1, 24322/1/1/1/1, 24323/1/1/1/1, 24324/1/1/1/1, 24325/1/1/1/1, 24326/1/1/1/1, 24327/1/1/1/1	5.966	Alei și spații verzi

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	-	5.966	-	-	24321/1/1/1/ 1,24322 /1/1/1/1, 24323/1/1/1/ 1,24324 /1/1/1/1, 24325/1/1/1/ 1, 24326/1/1/1/ 1, 24327/1/1/1/ 1	

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

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

EXEMPLU
 ARHIVA ELECTRONICĂ

Data și ora generării,

04/02/2022, 09:47

S.C. Euronic Impex S.R.L.

J 12 / 1434 / 1994

RO 5800918

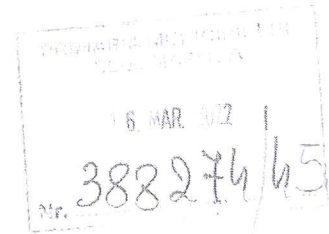
Str. Observatorului 5 / 75

400500 Cluj Napoca

0744 536 746

16 mart 2022

H. Bala
vezi lista + pag 11 10.03.2022
Dpa



Catre

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENTA PROPRIETATII

din cadrul Primariei Cluj Napoca

In atentia D-nei Director IULIA ARDEUS

Subsemnatul Turcu Ioan, administrator la S.C.Euronic Impex S.R.L., in legatura cu contractul de asociere in participatiune nr. 48 emis la data de 17 mai 2002 si intrat in vigoare la data semnarii lui la 14 aug 2002, deoarece durata initiala de asociere se apropie de final, privind acest contract de asociere ca pe un parteneriat reciproc avantajos pentru ambele parti semnatare si pentru comunitate, in baza art. 5.1. din contract solicitam prelungirea acestuia cu o noua perioada stabilita de comun acord si conform actelor normative aflate in vigoare. .

In sprijinul acestei solicitari aduc urmatoarele :

-Investitia realizata este de real folos comunitatii, deoarece a transformat un teren abrupt de pe str. Observatorului 15 -21 impropriu utilizarii intr-un parking de utilitate.

-Impozitele si taxele aferente sunt in intregime achitate, la valorile calculate pentru persoane juridice, care sunt mai mari decat cele pentru persoane fizice.

-construcția etajată realizată utilizează mai eficient suprafața terenului, comparativ cu parcarile obișnuite la sol.

-Construcția și-a dovedit utilitatea și mai poate deservi și de acum înainte locuitorii din zonă.

-datorită faptului că etapele inițiale de documentare, proiectare, obținere autorizație de construcție și executarea lucrărilor au consumat din durata contractului, a rămas un timp mai scurt pentru utilizarea efectivă a obiectivului.

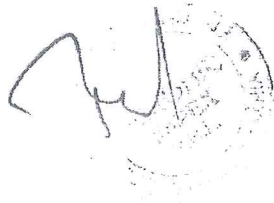
-Parkingul este construit în baza autorizației de construcție emisă de Primărie iar investiția realizată în principal din beton este doar parțial amortizată.

-În contextul internațional actual de incertitudine este de folosit cât mai mult timp posibil baza materială actuală existentă, criza energetică în desfășurare și criza postconflict implică cheltuieli sporite atât pentru administrația locală cât și pentru inițiativa privată, și atunci prelungirea contractului de asociere se dovedește benefică pentru ambele părți, fiind un obiectiv gata edificat, va aduce în continuare venituri la bugetul local.

Cu stimă

Ing. Ioan Turcu,

Euronic Impex

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text around its perimeter, which is partially obscured by the signature. The signature appears to be 'Ioan Turcu'.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU
Nr. 396795/453/28.04.2022

G. Băle
29-04-2022

Către,

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Referitor la nota internă nr. 396795/451/21.03.2022, cu privire la evaluarea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Observatorului nr. 15-21, vă transmitem atașat pe Infocet răspunsul evaluatorului autorizat ANEVAR la Nota de comanda nr. 90/31.03.2022, Contract de prestare servicii nr. 241639/2021 încheiat cu S.C. Click Eval S.R.L.

DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

Șef serviciu, Mihaela Miron

Întocmit, Gabriela Tat



Targoviste, Telefon: 0723.334.671
Brasov, Telefon: 0712.549.595
office@clিকেval.ro

RAPORT DE EVALUARE

Identificarea activului supus evaluării: imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp, situat administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, județul Cluj, suprafață care se constituie parte din terenul înscris în C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca
Scopul este calculul valorii de piață a terenului în vederea stabilirii pretului de închiriere



Adresa: Municipiul Cluj-Napoca, strada Observatorului nr. 15-21, jud. Cluj
Proprietar: Statul Roman în administrarea operativă a GIGCLJ Cluj
Client: Municipiului Cluj Napoca
Destinatarul/ utilizatorul raportului este: Municipiului Cluj Napoca
Data de referință a evaluării: 20.04.2022
Data inspecției: 18.04.2022
Data raportului de evaluare: 20.04.2022

Elaborat de:
SC Click Eval SRL
Membru corporativ ANEVAR
Nr. Autorizație 0212/2021
Prin Expert Evaluator Autorizat ANEVAR Gastaldo Maria
Nr. Legitimatie 12723/2021

Digitally signed by
MARIA GASTALDO
RO

2022/04/20 20:02:25

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca.

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Cuprins

Sinteza raportului.....	3
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării.....	4
1.1 Certificarea, identificarea și competența evaluatorului.....	4
1.2 Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea activului supus evaluării.....	6
1.5 Tipul valorii.....	6
1.6 Data evaluării, inspecției, data raportului.....	6
1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	7
1.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
1.10. Inspectia imobilului.....	8
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
1.12. Declarația independenței evaluatorului față de procesul de închiriere.....	8
1.13. Declarație privind valoarea estimată.....	8
1.14. Declarație privind confidențialitatea.....	9
1.15. Responsabilitatea evaluatorului.....	9
Capitolul 2. Colectarea datelor și descrierea bunului imobil evaluat.....	9
2.1. Identificarea proprietății imobiliare.....	9
2.2. Analiza datelor.....	10
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare.....	15
3.1 Tendința pieței și posibilități de vânzare.....	15
Capitolul 4. Evaluarea proprietății imobiliare, procedura de evaluare.....	17
4.1 Descrierea abordărilor.....	17
4.2 Abordarea prin piață.....	17
4.3 Abordarea prin venit.....	18
4.4 Abordarea prin cost.....	18
Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	32
Anexe.....	33
Documente.....	34

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

SINTEZA RAPORTULUI

Calcul chirie/redeventa

Suprafata teren (mp)	Lipsa folosinta, redeventa, chirie (lei/mp)	Val totala lipsa folosinta (redeventa, concesiune) pe 25 ani (lei)	Val anuala lipsa folosinta (redeventa, concesiune) pe 25 ani (lei)	Val lunara lipsa folosinta (redeventa, concesiune) pe 25 ani (lei)
964,00	3925,03	3783732	151349	12612,4

Informatii generale			
Companie evaluare	Nume	CLICK EVAL SRL	
	CUI	26713687	Nr. autorizare ANEVAR 0212
	Telefon	723334671	E-mail: office@clickeval.ro
Evaluator	Nume	Gastaldo Maria	Nr. legitimație ANEVAR 12723
Tipul proprietatii evaluate	imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp., situat administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, județul Cluj, suprafață care se constituie parte din terenul înscris în C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca		
Scopul evaluarii	Stabilirea pretului pentru inchiriere/redeventa a suprafetei de 964 mp, conform extras CF 295504		
Tipul valorii estimate	Valoarea estimata este valoarea de inchiriere/redeventa pentru terenul în suprafața de 964mp conform extras CF 295504		
Destinatarii raportului	Municipiului Cluj Napoca		
Data evaluarii	20.04.2022		
Curs valutar BNR la data evaluarii	4,9415		
Data inspectiei	18.04.2022		
Amploarea inspectiei	completa		
Persoana care a efectuat inspectia	Gastaldo Maria 12723		
Destinatarii / utilizatorii raportului	Municipiului Cluj Napoca		
Nume client	Municipiului Cluj Napoca		
Nume proprietari bun imobil	Statul Roman în administrarea operativa a GIGCLJ Cluj		
Utilizarea existenta a proprietatii la data evaluarii	zona Zorilor, zona mixta, rezidentiala si comerciala cu trafic intens		
Adresa			
Judet	Cluj		Numar strada
Municipiu	Cluj Napoca		
Cartier	cartier Zorilor		
Adresa	Municipiul Cluj-Napoca, strada Observatorului nr. 15-21, jud. Cluj		
Tip strada (intrare, alea, bulevard, etc)	strada		
Cod postal	0		
Documente proprietate			
CF	295504	data	
Numar cadastral			
Tip act proprietate			
Numar act proprietate	-	data	
Detalii proprietate			
Denumirea zonei (cartier)	zona Zorilor, zona mixta, rezidentiala si comerciala cu trafic intens		
Suprafata (m2)	964,00		
POT (%)	teren liber 0%	CUT	0%
Drum acces (public/privat - cola indiviza/servitute)			
Front stradal (deschidere în m)	Inclinare teren plat		
UTILITATI (DA/NU)	Gaze	da	
	Apa	da	
	Canalizare	da	
	Energie electrica	da	
	Termoficare (incalzire)	nu	
Transport în comun	Tramvai	da	Distanța
	Metrou	nu	Distanța
	Autobuz	da	Distanța
	Altele	exista transport în comun, cu microbuzul, spre localitatile invecinate	Distanța
Aspect vecinatati (dezolant,civilizat, favorabil)	favorabil		
Tip drum acces (pavat, nepavat,asfaltat, neamenajat)			
Riscuri legate de mediu			
Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu (DA/NU)	da		
Riscuri fizice care pot afecta proprietatea (DA/NU)	da		
Abordari în evaluare / Valoarea de plata			
Abordari aplicate (DA/NU)	prin venit	nu	
	prin piata	da	
	prin cost	nu	
Valoarea de piata estimata (EUR)	Totala	1	
	din care: Teren	765705	
	Constructii	0	
Riscul evaluarii	Risc relativ scazut cu posibilitatea de vanzare în mai puțin de 3 luni de la punerea în vanzare		
Lipseze speciale	Lipsa certificat de urbanism		

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. *Certificarea, identificarea si competenta evaluatorului:*

Certific, in limita cunoștințelor si informatiilor detinute, că:

- Evaluarea a fost facuta cu respectarea Standardelor de evaluare ANEVAR, editia 2021;
- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor,
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistentă profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.
- Subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data 20.04.2022, este estimată la :
 - 3.783.732 lei.
- Societatea noastra a incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2021 la brokerul de asigurari UNIQA ASIGURARI S.A, societate de asigurari care se numara printre liderii pietei romanesti de asigurari generale si furnizeaza servicii pentru peste 470.000 de clienti, oferind un portofoliu complet de produse care respecta nevoile clientilor si tendintele pietei. Numarul politei Seria RC Nr. 0786.289 valabila de la 19.11.2021 la 31.12.2022.

Prezentare evaluator:

Evaluator membru titular ANEVAR GASTALDO MARIA

Telefon: 0723.334.671

e-mail: office@clickeval.ro

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504



Gastaldo



Click



Semnătura și data certficării

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:

Evaluarea este realizata de catre S.C. Click Eval S.R.L., societate specializata in lucrari de analiza si evaluare, Membru Corporativ ANEVAR avand certificat nr. 0212/2021.

Evaluator Gastaldo Maria, a redactat aceasta lucrare in calitate de evaluator extern, fiind autorizat EPI cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12723/2022, cu o experienta de 10 ani in domeniul evaluarilor. Ea va fi ajutata de Nedeia Cristina - operator calculator.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, nefiind afectat de vreun conflict de interese cu destinatarul/utilizatorul lucrarii.

Evaluatorul detine suficiente cunostinte despre piata locala si nationala a bunurilor evaluate si este in masura sa efectueze in mod competent servicii de consultanta in domeniul evaluarii bunurilor imobile (terenuri) .

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:

Destinatarul/ utilizatorul raportului este Municipiului Cluj Napoca .

1.3. Scopul pentru care este solicitata evaluarea:

Scopul este calculul valorii de piata a terenului in vederea stabilirii pretului de inchiriere

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp., situat administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, județul Cluj, suprafață care se constituie parte din terenul înscris în C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca

1.5. Tipul valorii : Valoarea estimata este valoarea de închiriere/redevență pentru terenul in suprafata de 964mp conform extras CF 295504

Definitia valorii de piata conform Standardului de Evaluare a Bunurilor editia 2021 Anevar este:

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

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. **prețul** se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; **costul** reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; **valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.**

1.6. Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată: **20.04.2022**

Data întocmirii raportului de evaluare: **20.04.2022**

Data inspecției: **18.04.2022**

Amploarea inspecției: **completa.**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL si al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

1.7. Documentarea pentru efectuarea evaluării:

Inspectia pe teren: Inspectia este completa, a fost efectuata de Gastaldo Maria in prezenta clientului.

Identificarea si preluarea datelor referitoare la suprafata, s-a facut in baza actelor puse la dispozitie de client unde se gasesc referiri la proprietatea subiect din care rezulta ca se afla la Municipiul Cluj-Napoca, strada Observatorului nr. 15-21, jud. Cluj.

Datele preluate din aceste acte reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra in sarcina evaluatorului.

Nu in ultimul rand, un ajutor important in documentare, l-au adus Analizele de piata ale perioadei actuale, efectuate de firme de prestigiu cum sunt:

- datele din Rapoartele emise de:<http://www.analizeimobiliare.ro/rapoarte/>,
- publicatiile periodice, precum si punctele de vedere autorizate ale ANEVAR in diferite aspecte legate de evaluare,
- aplicatia My Argus pusa la dispozitie de Agentia de Monitorizare si Statistica Imobiliara ARGUS, care ofera informatii de piata pana in prezent.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2021 ANEVAR.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale:

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte.

Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata.

Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte.

Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client, considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului. Documentele care pot fi luate in considerare pentru realizarea rapoartelor de evaluare trebuie sa fie furnizate numai de catre Municipiului Cluj Napoca , ca documente atasate la cerere sau ca documente primite in urma obstacolelor primite de la evaluator.

Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot apare dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii.

Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii.

Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare.

Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare.

Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Toate rapoartele de evaluare efectuate de evaluatori sunt confidentiale in relatia beneficiar evaluator.

Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evoluția economica viitoare.

Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ.

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența in vreun sens valoarea.

Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

Alte ipoteze speciale: lipsa Certificat de urbanism

1.10. **Inspectia este completa, a fost efectuata de Gastaldo Maria, in prezenta clientului.**

1.11. **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare: Destinatarul serviciului de evaluare: Municipiului Cluj Napoca si orice alt utilizator agreeat de acesta, cu restricție de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.**

1.12. **Declaratia independentei evaluatorului fata de procesul de creditare:**

- **“Evaluatorul este independent fata de procesul de acordare a creditului, evaluarea fiind impartiala și obiectiva, fara nici o influenta din partea Municipiului Cluj Napoca , clientului/beneficiarului/proprietarului ori a oricarei alte persoane.”**
- **“Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate.”**

1.13. **Declaratie privind valoarea estimata:**

- **“Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.”**

1.14. **Declaratie privind confidentialitatea:**

- **“Raportul de evaluare este confidential, fiind dezvaluit exclusiv Municipiului Cluj Napoca (destinatarului/utilizatorului) si beneficiarului.”**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL si al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

1.15. Responsabilitatea evaluatorului:

- "Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și totodată este responsabil de acuratețea informațiilor furnizate în raport (date de piață, comparabile etc)."
- "Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare."

Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria pieței, localizare, oras, vecinatati, comparabile

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru 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, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspecției parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.

În cazul nostru: inspecția pe teren s-a efectuată de evaluator, însoțit de un reprezentant al clientului, s-a realizat din exterior, cu detalii privind accesul, utilitățile, vecinătățile, care au relevanță pentru determinarea CMBU și implicit asupra valorii de piață.

Inspecția proprietății, efectuată de către evaluator, este suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;
- dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată.

În cazul nostru: -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspecția proprietății imobiliare subiect s-a efectuat, împreună cu persoane desemnate de

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliară tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

În urma inspecției confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspecției și faptul că nu sunt neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii se bazează pe documentele primite de la client, existând măsurători rezultate din acte emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

2.2. Analiza datelor

Imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp, situat administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, județul Cluj, suprafață care se constituie parte din terenul înscris în C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca, aflat în proprietatea: Statul Roman în administrarea operativă a GIGCLJ Cluj.

Date despre JUDEȚUL Cluj:

Conform: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Cluj-Napoca>

Cluj-Napoca, Cluj până în 1974 și în limbajul cotidian este municipiul de reședință al județului Cluj, Transilvania, România. Având 324.576 de locuitori la recensământul din 2011, este al doilea oraș ca populație din România. Cu o istorie de peste două milenii, orașul este supranumit „Inima Transilvaniei” sau „Orașul Comoară”. Clujul este situat în nordul Depresiunii Transilvaniei, între Munții Apuseni și Câmpia Transilvaniei, pe valea râului Someșul Mic la confluența cu râul Nadăș și cinci alte pâraie. Datorită geografiei locale, orașul s-a dezvoltat mai ales pe axa est-vest, de-a lungul limitei sudice a Podișului Someșan fiind flancat la sud de dealul Feleac, iar la nord de dealul Lomb. Clujul este unul dintre cele mai importante centre academice, culturale, industriale și de afaceri din România. Acesta găzduiește sediile unor firme importante pe plan național, precum Banca Transilvania, producătorul de farmaceutice Terapia, producătorul de cosmetice Farmec și Berăria Ursus.

Începând cu anul 1990, în Cluj au avut loc mai multe schimbări de natură socială și economică, având drept cauză amplul proces de dezindustrializare a orașului. Pe plan demografic, Clujul a fost unul din puținele orașe din România în care populația nu a scăzut în epoca post-comunistă. Din punct de vedere economic, Clujul s-a reorientat de la o economie bazată pe industria prelucrătoare la o industrie bazată pe servicii și personal calificat. Singurul sector industrial semnificativ încă activ în limitele orașului este cel chimic (reprezentat prin fabrici precum Terapia), celelalte activități industriale fiind mutate în parcurile din localitățile alăturate, în special Baci, Apahida și Jucu.

Clujul este împărțit în 20 de cartiere dispuse circular, în jurul centrului, care s-au constituit în trei faze principale. Înainte de jumătatea secolului al XX-lea, s-a dezvoltat Centrul, și cartierele Gruia și Andrei Mureșanu, împreună cu zonele imediat învecinate. Odată cu urbanizarea forțată din timpul regimului comunist, au fost create mai multe cartiere de blocuri: Mănăștur, Gheorgheni, Mărăști, sau Zorilor. După revoluția din 1989, datorită liberalizării pieței imobiliare, suprafața construită a Clujului a crescut semnificativ, orașul dezvoltându-se în toate direcțiile, fapt care a dus la apariția unor noi cartiere precum Europa, Borhanci sau Sopor. Zona metropolitană Cluj cuprinde municipiul Cluj-Napoca și 19 comune din apropiere: Aiton, Apahida, Baci, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gilău, Gârbău, Jucu, Petreștii de Jos, Săvădisla,

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Sânpaul, Tureni și Vultureni. Conform recensământului din 2011, zona metropolitană Cluj-Napoca avea o populație de 411,379 de oameni. În anul 2020, era estimat că aceasta a crescut până în apropierea a 500,000 de oameni, în mare parte datorită migrației accentuate către Cluj-Napoca și comunele vecine: Florești, Baciș și Apahida.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Principalele atuuri, din punct de vedere economic, pe care le deține Clujul, sunt forța de muncă specializată, infrastructura de transport dezvoltată (aeroportul a cărui pistă și ofertă de servicii sunt în extindere), vocația multiculturală a orașului, potențialul turistic, mediul de afaceri dinamic și rata scăzută a șomajului, care se situează la aproximativ 1%. Conform unui studiu al Băncii Mondiale, PIB-ul pe cap de locuitor al orașului raportat la puterea de cumpărare este la nivelul de 150% din media UE. Cluj-Napoca a dat naștere unor companii românești importante precum Brinel (IT), Farmec (cosmetice), Jolidon (lenjerie), Remarul 16 Februarie (trenuri și material rulant), Ursus (bere), EuroGSM (telefoane mobile și accesorii) și altele.

În 2017, un studiu specializat constata că unul din 11 angajați din Cluj-Napoca lucrează în domeniul IT, iar în 2019 firmele IT&C clujene aveau aproape 20.000 de angajați și se apropiau de o cifră de afaceri de 1 miliard de euro. Pentru o mai bună colaborare, firmele din industrie au format asocieri între ele, cu mediul academic, cu administrația locală și cu diverse ONG-uri. Printre aceste asocieri se numără *Cluj IT Innovation Cluster* care include peste 70 de companii, sau *Transilvania IT Cluster*, care numără peste 120 de companii membre, care au împreună peste 8200 de angajați și o cifră de afaceri de peste 445 de milioane de euro.

Susținută de creșterile economice puternice înregistrate pe plan local precum și de cererea solidă de locuințe, piața rezidențială clujeană a cunoscut o adevărată explozie în 2016. Tot mai multe persoane tinere – majoritatea absolvenți ai unei instituții de învățământ superior – aleg să se stabilească în Cluj-Napoca, atrași de piața înfloritoare a muncii, inclusiv de multinaționalele care și-au deschis un birou în oraș în ultimii ani. Nu mai puțin de 2.300 de locuințe au fost livrate pieței în orașul Cluj-Napoca în 2016, în creștere cu aproape 50% față de 2015. Cele mai multe dintre proiectele rezidențiale noi se adresează segmentelor mass și middle market, fiind amplasate în proiecte precum Bonjour, Contemporano, Platina sau Sophia. În ceea ce privește sectorul de retail, municipiul beneficiază de prezența unor importante magazine de tip cash and carry (Metro, Selgros), hipermarketuri și supermarketuri (Cora, Kaufland, Auchan, Carrefour, Lidl, Billa). Pe piața de bricolaj sunt prezente magazinele companiilor Leroy Merlin, Dedeman, Brico Depot, Arabesque și Ambient, parte a unor rețele autohtone și internaționale.

Principalele centre comerciale din Cluj sunt Iulius Mall și VIVO! Cluj-Napoca (până în 2016 Polus Center). Primul a fost inaugurat în anul 2007, se află în partea de est a orașului, are o suprafață totală de 147.000 m² și a fost vizitat de peste 11 milioane de persoane în anul 2014. Cel de-al doilea a fost inaugurat tot în 2007, în partea vestică a orașului, la limita cu comuna Florești, se întinde pe aproximativ 28 ha și a fost vizitat de 9 milioane de persoane în anul 2014. În centrul orașului se află Magazinul Central care are o suprafață comercială de 20.000 m² și Platina Shopping Center, construit pe fosta locație a fabricii de bere Ursus, cu o suprafață de aproximativ 14.000 m². Centre comerciale mai mici sunt Sigma Shopping Center în cartierul Zorilor (suprafață de 6.000 m²), Sora Shopping Center (suprafață de 5.000 m²) într-o clădire interbelică din centru, sau Winmarkt Someș (suprafață de 7.800 m²) în cartierul Mănăștur.

La Cluj-Napoca învață aproximativ 70.000 de studenți, masteranzi și doctoranzi în cele 11 universități care funcționează aici, dintre care șase sunt de stat. Cea mai mare universitate este Babeș-Bolyai, însă universitatea cea mai cosmopolită datorită diversității provenienței studenților este cea de medicină și farmacie. Universitatea Babeș-Bolyai (UBB) este cea mai mare universitate din țară, cu peste 30.000 de studenți în 248 de specializări (din care 150 în română, 72 în maghiară, 9 în germană, 15 în engleză și 2 în franceză). Numele instituției provine de la două personalități

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

marcante ale Transilvaniei, cercetătorul român Victor Babeș și matematicianul maghiar János Bolyai.

Contextul economic al perioadei analizate

Conform unei analize a pieței imobiliare –România trim 1 2021, facuta de Simona Iftimie – Economist -Directia stabilitate financiara BNR

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent¹ supraunitar, respectiv venitul unei familii a devenit suficient pentru a-și permite achiziția unei locuințe.

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit Municipiului Cluj Napoca r, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income-Indicele de accesibilitate (en. Housing Affordability Index) măsoară venitul median al unei gospodării în raport cu veniturile necesare pentru achiziționarea unei locuințe), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (date la decembrie 2020).

Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare contemporană a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar. Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o impulsie a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc.

Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un

1 Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

Dorel Nita - Head of Data and Research, Imobiliare.ro

Cererea in functie de tipul proprietatii

Zona Bucuresti-Ilfov

În primele trei luni din 2021, cererea pentru proprietăți imobiliare din Capitală a fost caracterizată de o evidentă stabilitate, indiferent de segmentul de piață avut în vedere. Astfel, interesul pentru apartamente a revenit, din luna ianuarie, la un nivel similar celui consemnat la începutul lui 2020, deși la finele anului trecut se situa la o cotă de puțin peste 60% din acesta. Cererea pentru case și vile, pe de altă parte, era cu aproximativ 10% mai mare în ianuarie 2021 comparativ cu perioada similară a anului anterior, după care a mai coborât ușor, dar s-a menținut peste rezultatele consemnate în februarie și martie 2020. În fine, cea mai bună evoluție au avut-o terenurile, pentru care cererea a fost cu peste 10% mai mare decât în ianuarie anul trecut pe tot parcursul lui T1 2021.

În județul Ilfov se remarcă o și mai evidentă revenire a cererii pentru proprietăți imobiliare în primele trei luni ale acestui an. Mai exact, interesul din partea cumpărătorilor s-a situat peste nivelul de referință din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru din 2021. Cererea pe segmentul apartamentelor a consemnat un avans anual de aproximativ 20%, iar cea pentru case și vile, o creștere de aproximativ 40%. Cea mai surprinzătoare evoluție a fost înregistrată, însă, pe segmentul terenurilor, interesul pentru acestea fiind aproape dublu față de anul anterior în ianuarie 2021, iar diferența față de același punct de referință situându-se la aproximativ 120% în luna martie. Spre comparație, toate cele trei segmente de piață consemnau o evoluție descendentă în T1 2020.

Cluj-Napoca + jud. Cluj

Spre deosebire de Capitală și împrejurimi, în orașul de pe Someș evoluția cererii pe categorii de proprietăți imobiliare arată ceva mai diferit în primul trimestru din 2021. Astfel, interesul pentru apartamente și case s-a situat sub nivelul atins în ianuarie 2020 în toate cele trei luni de la începutul lui 2021, chiar dacă cei doi indicatori nu au mai înregistrat aceleași curbe de scădere ca în perioada similară a anului anterior. În luna martie, interesul pentru achiziția de case se apropia de o cotă de 90% din nivelul consemnat în ianuarie 2020, în vreme ce segmentul apartamentelor se situa la circa 70%. Excepția de la regulă este reprezentată de sectorul terenurilor, pentru care cererea din partea cumpărătorilor era cu peste 30% mai mare în martie 2021 comparativ cu începutul anului precedent. O evoluție diferită față de cea din orașul de pe Someș poate fi observată în restul județului Cluj, în sensul că, aici, interesul pentru achiziții s-a menținut sub nivelul consemnat la începutul anului trecut doar pe segmentul apartamentelor – acest gen de proprietăți situându-se, mai exact, la sub 70% din nivelul din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru al anului în curs. Pe de altă parte, însă, interesul pentru case a fost cu aproximativ 30% mai mare decât la începutul anului precedent în toată perioada ianuarie-martie 2021. Cererea pentru terenuri a înregistrat, însă, o creștere de-a dreptul fulminantă în primul trimestru din 2021, ajungând ca în luna martie să se situeze la o diferență de 150% față de ianuarie 2020.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

jud. Prahova + jud. Brașov

Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie. O evoluție întrucâtva diferită a cererii poate fi observată în județul Brașov, unde interesul pentru achiziția de apartamente s-a menținut, practic, constant pe parcursul primului trimestru din 2021, la o cotă de aproximativ 80% din nivelul consemnat la începutul lui 2020 (în luna ianuarie). Pe de altă parte, cererea pentru case și vile se situa, la început de an, puțin peste nivelul valabil în urmă cu 12 luni, chiar dacă ulterior a mai scăzut ușor. Și în această zonă a țării, cea mai puternică revenire a cererii a avut loc pe segmentul terenurilor: acest gen de proprietăți au început anul cu un avans de peste 60% față de ianuarie 2020, pentru ca diferența față de același punct de referință să ajungă chiar la 60% în lunile februarie și martie.

Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. Deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața proprietății subiect este cea a terenurilor, specifică terenurilor intravilane cu destinație comercială, cu acces la drum public și utilități adiacente sau în apropiere, situate în zone cu trafic intens din municipiul Cluj Napoca, consta în analiza cererii, ofertei și a ariei geografice, în ultimele 90 de zile față de perioada de referință, 20.04.2022.

Prezentarea ariei de piața a proprietății: Zonele cu trafic intens din vecinătatea complexelor comerciale, pietelor, intersecțiilor. În cadrul Municipiului Cluj Napoca, proprietatea subiect se afla în Municipiul Cluj-Napoca, strada Observatorului nr. 15-21, jud. Cluj, într-o zonă mixtă, rezidențială și comercială cu trafic intens.

Prezentarea zonei de localizare a proprietății: zona comercială:

- caracterul imobiliar al zonei: comercial

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

- delimitarea/localizarea acesteia in cadrul ariei de piata: in planul 1, pe o strada principala, intens circulata;
- caracteristici imobiliare proprii in comparatie cu caracteristicile ariei de piata: fiind in planul 1, prezinta avantajul unui vad comercial intens, iar ca dezavantaj: poluarea cu noxe auto datorate unui trafic intens al zonei.
- ierarhizarea zonei din punct de vedere imobiliar in comparatie cu celelalte zone din aria de piata: apreciem o ajustare de 0%, fata de terenurile amplasate in zone comerciale asemanatoare ca intensitate a traficului si vadului comercial.

Prezentarea amplasamentului proprietatii subiect:

- caracteristici imobiliare ale acestuia:
 - rețele de utilitati: electricitate și gaze, apa si canalizare - adiacente;
- amenajari ale amplasamentului: neimprejmuit;

Analiza de piata

Piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii în scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara specifica este de tip nerezidential.

Prezentarea pietei specifice in care activeaza imobilul subiect (piata – subpiata – segmente de piata): piata imobiliara comerciala specifica terenurilor libere de constructii, sau aflate sub constructii comerciale.

Cererea specifica (analiza specifica pe segmente de piata):

- populatia din aria de piata, structura acesteia si nivelul veniturilor – nerezidentiala: zona este interesanta, din punct de vedere imobiliar si pentru comerciantii profilati pe suveniruri, tutun, alimentatie publica, etc.
- disponibilitatea facilitatilor si serviciilor – nerezidential

Oferta competitiva (analiza specifica pe segmente de piata):

- cantitatea si calitatea proprietatilor concurente si complementare existente pe piata si/ sau in dezvoltare: oferta de terenuri asemanatoare ca suprafata, echipare si utilizare, este medie si cu tendinte de crestere;
- disponibilitatea si pretul terenului liber: exista terenuri libere oferite la vanzare;
- posibilitatile si tendintele pietei de conversie in utilizari alternative: limitata la spatii comerciale de dimensiuni mici, amplasate pe trotuar sau intre blocuri.
- costurile de construire si dezvoltare sunt in crestere, datorita cresterii preturilor la materialele de constructii si a salariilor din constructii, forta de munca fiind asigurata cu dificultate de pe plan local.

Echilibrul pietei (piata in recuperare):

- piata activa, oferta este ceva mai mare decat cererea, rezulta ca piata este a cumparatorilor, dar estimam ca proprietatea subiect poate fi absorbita;
- previziuni/ opinii privind evolutia pietei imobiliare analizate: pandemia de covid -19 care a debutat in primavara anului 2020 si nu se stie cat va continua, a produs mutatii importante in preferintele cumparatorilor, observandu-se o crestere a cererii de casa/vile, dar si de terenuri libere, in zone mai putin poluate, situate in apropierea marilor orase, cu utilitati si viteza buna la net, in ideea lucrului de acasa.

Informatii privind oferta de piata si sursa site-uri de specialitate: imobiliare.ro, imoradar.ro, blitz.ro.

Cu ajutorul site-urilor de specialitate am gasit terenuri oferite la vanzare in perioada decembrie-februarie 2022, din care am selectat 3 comparabile, cu suprafete cuprinse intre 700 si 1100 si caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect si preturi cuprinse in intervalul 927-1045 euro/mp.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Analizei celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.

Valoarea terenului este afectată, în mod substanțial, de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină valoarea, pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare

4.1. Descrierea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2 Abordarea prin piață – metoda aplicata pentru determinarea valorii de piata a terenului

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza pe grupe de date
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
 - capitalizarea diferențelor de venit
- b) tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Comparația directă – metoda aplicata - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață – metoda neaplicata - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării – metoda neaplicata - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului – metoda neaplicata - utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală – metoda neaplicata - poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- dacă există autorizație de construire.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare – *metoda neaplicata* - reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării – *metoda neaplicata* - este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Evaluarea terenului prin comparatia directa:

Determinarea valorii de piata a terenului se va realiza utilizand metoda comparatiei directe.

Determinarea valorii de piata a terenului prin aceasta metoda se face prin analiza, comparatia si aplicarea de corectii unor loturi similare/asemanatoare de teren pentru care exista informatii privind preturile.

Valoarea de piata a terenului prin metoda comparatiei directe este de:

765.705 euro reprezentand 3.783.732lei

Grila de calcul-comparatie vanzari teren:

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Capitolul IV –Evaluarea - A. Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip:				
imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp., situat administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, județul Cluj, suprafața care se constituie parte din terenul înscris în C.F. nr. 295504			CF	295504
Tabel 1 Caracteristici și informații privind imobilul de evaluat, necesare pentru identificare și caracterizare				
Adresa: Municipiul Cluj-Napoca, strada Observatorului nr. 15-21, jud. Cluj				
Suprafața terenului (propr. integrală):		964,00 [mp]		
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit): - categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori) - zona de amplasare în cadrul localității		municipiu zona Zorilor, zona mixta, rezidentiala si comerciala cu trafic intens	municipiu zona Zorilor, zona mixta, rezidentiala si comerciala cu trafic intens
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat: - distanța la rețelele de apă (pentru determinarea lui I1) - distanța la rețelele de canal - distanța la rețeaua de gaze - distanța la rețeaua de electricitate (pentru E) - distanța la rețeaua de termoficare (pentru T) - distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m. m. m. m. m. m.	adiacenta adiacenta adiacenta adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat :		pavat cu asfalt, beton	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat : - geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc) - lungime - lățime - raport între deschiderea la stradă și adâncime - condiții potențiale de organizare		regulata - - favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a terenului de evaluat (pentru determinarea lui R): - constructibil - constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică		teren intravilan	
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea lui V): - dezolant - civilizat - deosebit de favorabil			
7.	Poluanți observați în zona: - lichizi - solizi - mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport : - rutier (adiacent) - feroviar (până la 2 km față de stație) - fluvial (până la 5 km față de port) - maritim (până la 10 km față de port) - aerian (până la 10 km față de aeroport)			
	Pondere suprafeței constructibile a terenului - POT	%		
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului : - constructibil normal - constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje		
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei : - fără probleme deosebite sociale sau urbanistice - localități cu mono-industrie mare - localități cu șomaj ridicat - localități cu poluare deosebită a întregii zone - localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG - locuințe; - comerț, birouri; - prestări servicii; spații industriale, depozite. - agricolă		x	
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare Zona cu economie în scădere, oferta este saraca, cererea fiind mai mica decat oferta, pretul de oferta este în scădere			

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Capitolul IV –Evaluarea - B - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor				
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației directe:			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial,	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune	similar	similar	similar
3.	Nume localitate, județ	zona Andrei Muresanu	zona Andrei Muresanu	zona Andrei Mureșanu
4.	Suprafața terenului [mp];	700	1100	1079
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	similar	similar	similar
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	929	1045	927
		-10%	-10%	-10%
		836,10	940,50	834,30
		dec.21	feb.22	feb.22
Comparabile-telefoane contact		imoradar24.ro	blitz.ro	imobiliare.ro
Nota *) Informatiile fiind oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.				

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

<i>Capitolul IV – Evaluarea - C - Valoarea terenului determinata prin metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa</i>					
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		836,1	940,5	834,3
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	20.04.2022	dec.21	feb.22	feb.22
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		836,10	940,50	834,30
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	zona Zorilor, zona mixta, rezidentiala si comerciala cu trafic intens	zona Andrei Muresanu	zona Andrei Muresanu	zona Andrei Muresanu
	corectie procentuala		-5%	-5%	-5%
	corectie bruta		-41,81	-47,03	-41,72
	Pret corectat		794,30	893,48	792,59
3	Suprafata terenului [mp]	964,00	700	1100	1079
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		794,30	893,48	792,59
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		794,30	893,48	792,59
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	completa	similar	similar	similar
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		794,30	893,48	792,59
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar)	asfalt	similar	similar	similar
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		794,30	893,48	792,59
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		41,81	47,03	41,72
	Total corectii brute relative (%)		0,05	0,05	0,05
	Se alege comparabila cu corectiile brute relative cele mai mici		euro/ mp	euro	lei
	Valoarea de piata-teren		794,30	765705	3783732
	Curs BNR la data de referinta a evaluarii		4,9415		

Justificarea ajustarilor

In estimarea marjei de negociere am tinut cont de:

1. lichiditatea pietei (numarul de oferte disponibile in zona-mare, cererea solvabila-foarte redusa)
2. dimensiunea proprietatii-mare fata de posibilitatile de absorbtie a pietei;
3. data ofertei (perioada de cand proprietatea a fost scoasa la vanzare)-perioada mare, 6-12 luni;
4. informatii primite de la agentii imobiliare:

Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 5% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut, la o marja de negociere estimată de -10% .

Pentru data înregistrării informației cate 1,5% pe trimestru, astfel: nu se apreciaza ajustari.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Localizarea: este recomandat sa se selecteze comparabile situate in aceeași zona cu proprietatea evaluata și cu aceeași destinație. Ajustările de localizare ar trebui sa cuantifice distanța fata de centrul orasului, localizarea pe o strada principala etc.

În ceea ce privește localizarea se acorda ajustari de -5% pentru C1, C2 și C3 deoarece acestea se afla într-o zona mai buna fata de proprietatea subiect.

Suprafata teren: ajustările este recomandat sa fie estimate in functie de diferentele recunoscute de piata, pot exista cazuri in care pretul/mp pentru un teren cu o suprafata mai mica are un pret pe mp mai mare sau mai rar și invers.

Nu este recomandat sa se aplice ajustari pentru diferente de suprafata mai mici de 20% între proprietatea de evaluat și comparabila.

În acest caz nu se acorda ajustari.

Pentru utilitati: Aceasta ajustare este estimata in baza datelor de piata, considerand judecata și experienta evaluatorului, in functie de distanța dintre rețele de utilitati și terenul evaluat/comparabila, avand in vedere costurile aducerii utilitatilor pe teren, astfel:

Nu se apreciaza ajustari deoarece toate comparabilele dispun de toate utilitatile.

Topografie teren: Se cuantifica ajustari, in baza datelor de piata, cu privire la:

- forma terenului;
- deschiderea;
- raportul laturilor;
- inclinație.

Nu se aplica ajustari.

Pentru alte caracteristici – nu a fost cazul sa aplicam ajustari.

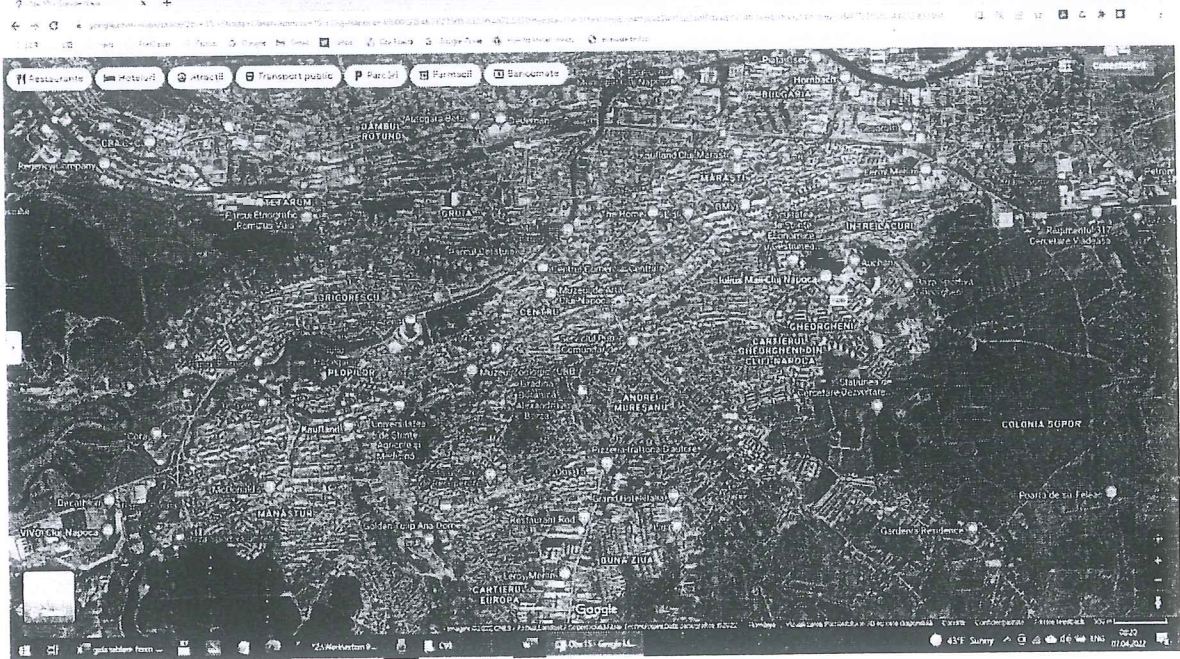
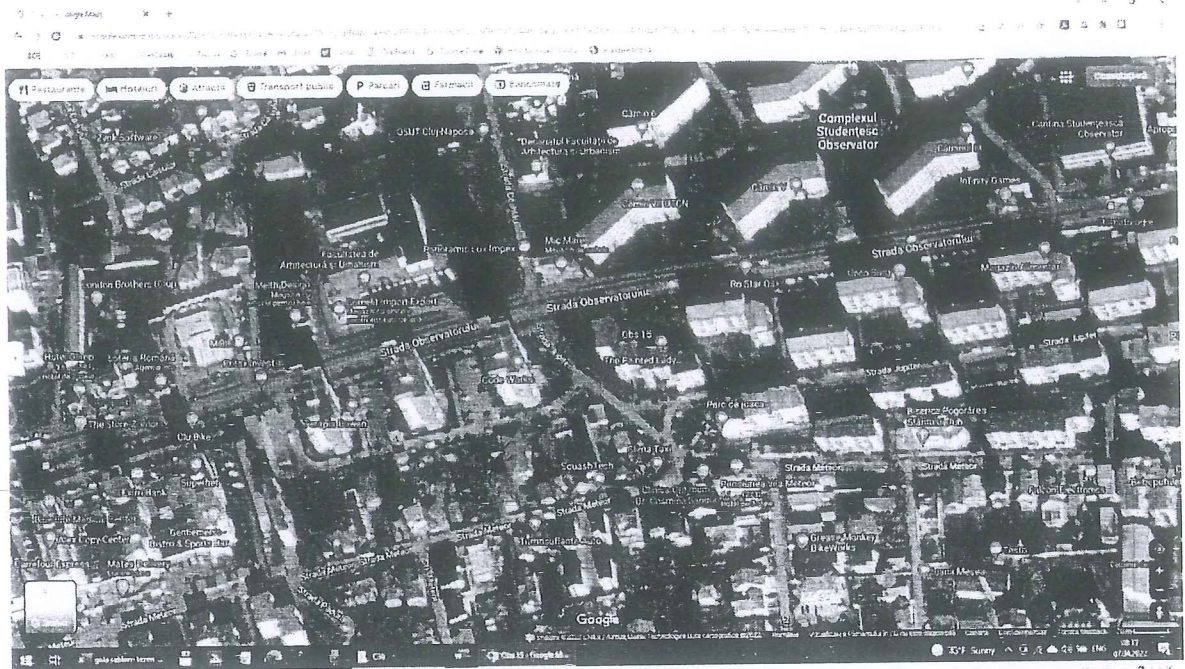
Valoarea de piata a imobilului subiect determinata prin metoda comparatiei directe este de:

765.705 euro reprezentand 3.783.732lei

Localizare:

Click Eval SRL

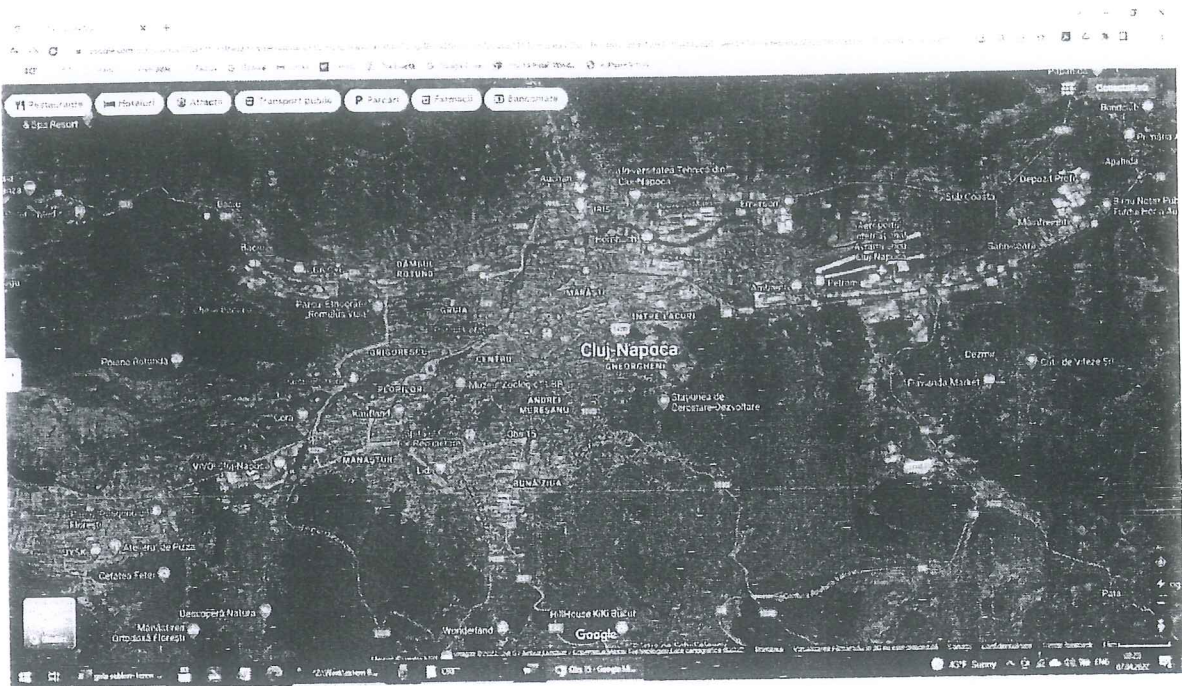
Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504



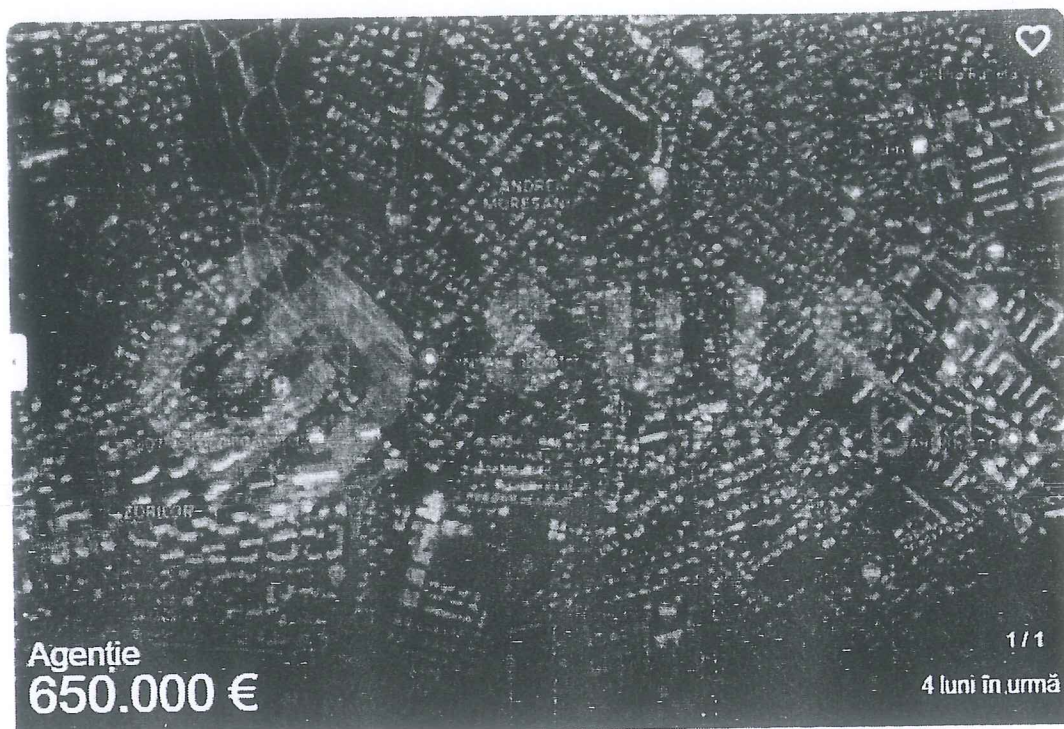
Comparabile teren:

C1: link: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-vanzare-andrei-muresanu-2006173>

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504



Teren 700mp ZONA ANDREI
MURESANU

Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m ² :	928.57 €	Deschidere stradala	22 m
Suprafață utilă	700 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Suradiv imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan aflat in zona Andrei Muresanu. Acesta dispune de suprafata de 700mp, front stradal de 22,5m si are toate utilitatile. Cu posibilitate de constructie casa sau duplex. Terenul se afla in zona UTR Liu. ID intern S10470

C2: link: <https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz80466tv>

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

BLITZ

VANZARI ↓

INCHIRIERI ↓

DESPRE BLITZ ↓

BLOG

OFERTELE TALE

ADĂUGĂ PROPRIETATE

Home >> Imobiliare Cluj-Napoca >> Terenuri de vanzare Cluj >> Andrei Muresanu

Teren constructie case in zona de top, 1100 mp!

ID: BLITZ 80466TV

Actualizat: 21.02.2022

Cartier: Andrei Muresanu

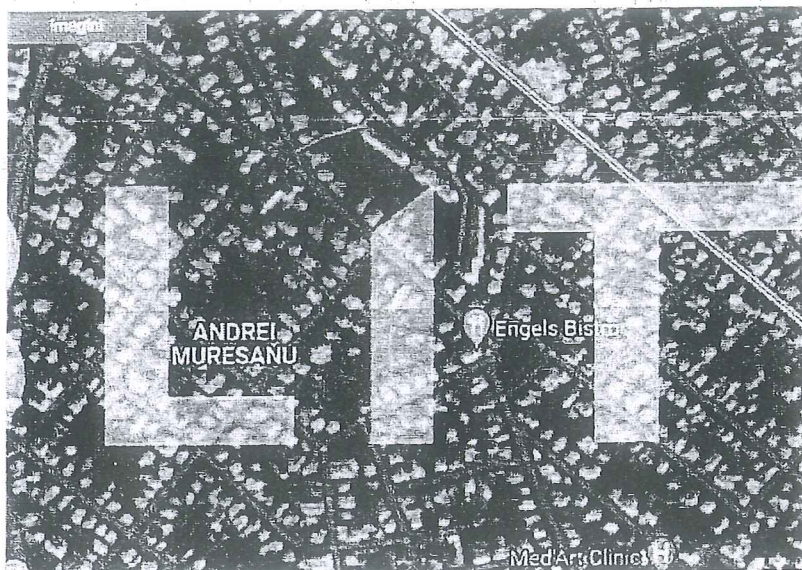
Pret/mp: 1.045 €

Rata lunara: 5.428,10 €

Calculator credit

1.150.000 €
Pret/mp: 1.045
€

TRIMITE OFERTA DE PRET



Paul Maluczan
Master Broker Partner
+4 0264 333 777
office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

TRIMITE FEEDBACK

Te intereseaza oferta?
Programeaza o vizionare!

Nume si prenume *

Telefon *

Email *

Caracteristici

Suprafata: 1100 mp

Front: Sub 15 ml mp

Utilitati: Apa, Gaz, Curent,
Canalizare

Destinatie: Casa, Duplex

Acte/Avize: Carte funciara
Alte criterii: Drum asfaltat,
Teren plat, Iluminat stradal

Descriere Oferta

Teren in zona LIU al cartierului Andrei Muresanu, cu toate utilitatile. Front de 13 m la strada, acces facil. CUT 0.9. POT 35 %.

Se pot construi 8 case lipite sub forma de duplex. Nu necesita PUZ.

C3: link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/andrei-muresanu/teren-constructii-de-vanzare-XC141300A?lista=160574194&pagina=lista>

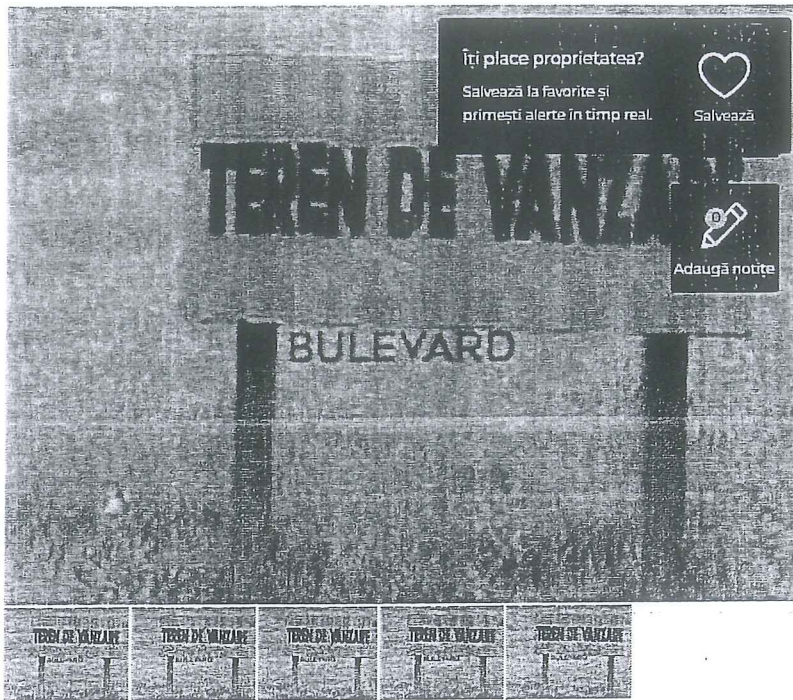
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

999.900 EUR

925,59 EUR / mp | Comision: standard



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



DOBEL LACATUS
Broker Broker

BULEVARD IMOBILIARE PRO

0724 639 991

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XC141300A de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XC141300A> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

IMOBILIARE.RO

Detalii

Bulevard imobiliare va ofera spre vanzare teren situat in cartieru Andrei Muresanu, într-o zona linistita de case.

Terenul are suprafata de 1079 mp cu deschidere de 13 m avand toate utilitatille trase pe teren (gaz apa canalizare electricitate).

Terenul este incadrat in UTR Llu avand POT maxim 25% si CUT de 0.5

Este pretabil pentru construirea unei case individuale sau a unei case cu doua unitati locative.

Pentru mai multe detalii sau pentru a stabili o vizionare apelati-ne cu incredere!

Caracteristici

Suprafata teren:	1079 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
Lățime drum acces:	6 m		

Specificații

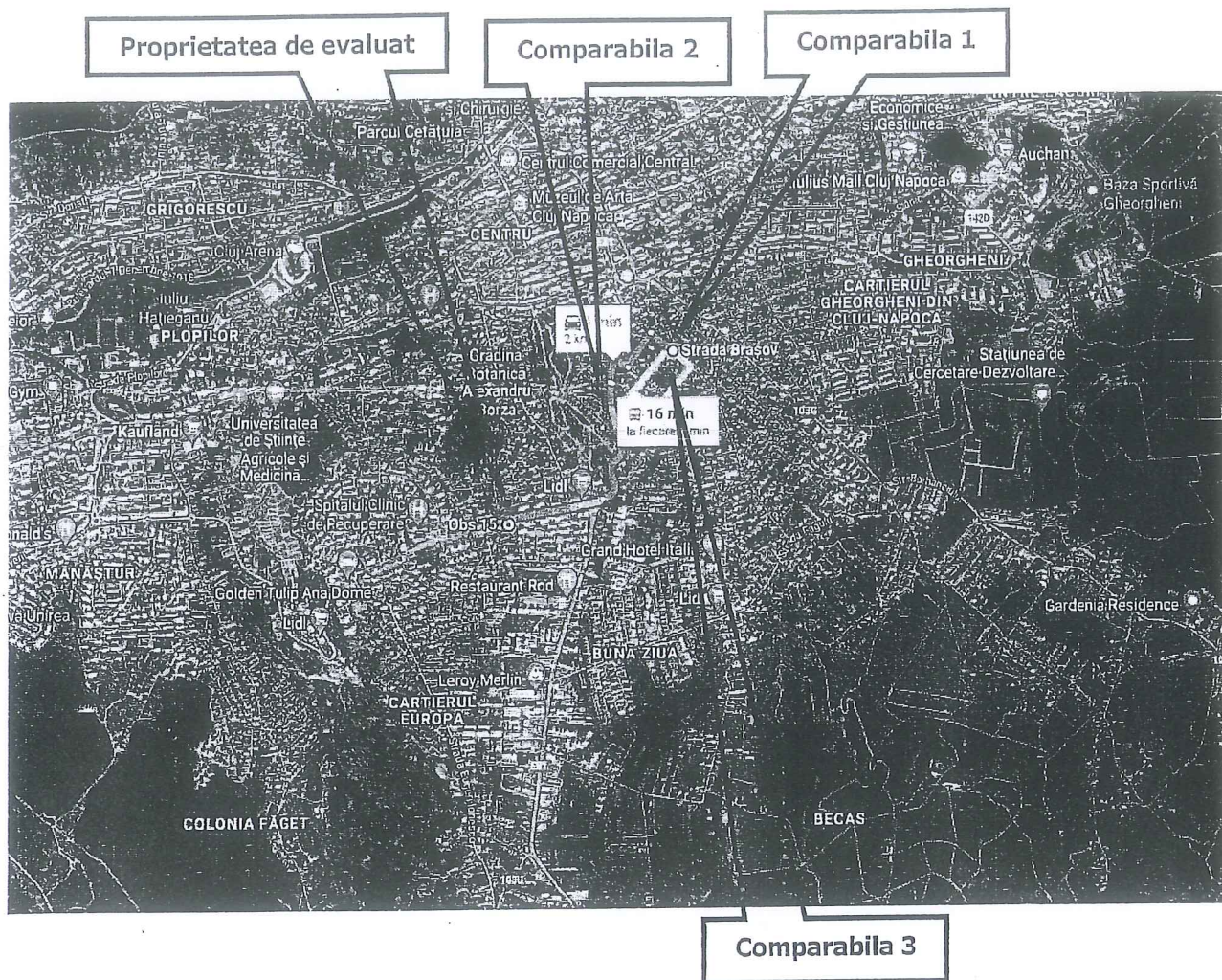
Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

Terenuri comparabile – VANZARE – localizare aproximativa



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL și al Municipiului Cluj Napoca

Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare.

Concluzie finală :

Având în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării se apreciază ca metoda comparației directe pentru teren, chiar dacă este aplicată ca singura metodă poate oferi o opinie care se apropie cel mai mult de valoarea de piață.

Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare.

Aplicând metoda comparației directe, a rezultat:

- imobil subiect: 765.705 euro, echivalent: 3.783.732lei

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară/diverse surse și a concluziilor de mai sus estimez că valoarea imobilului evaluat pe care trebuie să o ia în considerare destinatarul lucrării

- Municipiului Cluj Napoca - să pornească de la valorile:

**765.705 euro, echivalentul a 3.783.732lei,
la cursul BNR valabil la data de referință
(valoarea nu conține TVA)**

Calcul chirie/redeventa

Suprafata teren (mp)	Lipsa folosinta, redeventa, chirie (lei/mp)	Val totala lipsa folosinta (redeventa, concesiune) pe 25 ani (lei)	Val anuala lipsa folosinta (redeventa, concesiune) pe 25 ani (lei)	Val lunara lipsa folosinta (redeventa, concesiune) pe 25 ani (lei)
964,00	3925,03	3783732	151349	12612,4

Anexe:*1. Acord privind sfera si continutul evaluarii:*

La începutul procesului de evaluare, evaluatorul a comunicat clientului termenii de referință ai evaluării care au fost agreeți de acesta. Cuprinsul documentului este redat în continuare:

1. Identificarea proprietății imobiliare implicată în evaluare

Identificarea proprietatii subiect se va face impreuna cu reprezentantul clientului desemnat pentru locatia respectiva.

Datele preluate din actele puse la dispozitie de client reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra in sarcina evaluatorului.

2. Identificarea drepturilor de proprietate care trebuie evaluate

În general prin drept de proprietate se intelege dreptul de a poseda, a folosi și a culege fructele, cat și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. In cazul nostru clientul/proprietarul detine, proprietatea asupra acestor imobile, in mod deplin asa cum rezulta din extrasul CF.

3. Destinația evaluării și orice limitări în acest sens

Destinatarul serviciului de evaluare: *Municipiului Cluj Napoca si orice alt utilizator agreeat de client Municipiului Cluj Napoca, cu restrictie de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.*

4. Identificarea oricăror subcontractanți (colaboratori) sau agenți și a contribuției lor
Nu este cazul.*5. Definiția tipului de valoare cerut*

Definiția valorii de piata conform Standardului de Evaluare a Bunurilor, editia 2021, in vigoare la data evaluarii:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotarat, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrangere.”

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. **prețul** se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; **costul** reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; **valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.**

6. data la care este valabilă valoarea estimată -data de referinta a evaluarii

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CLICK EVAL SRL si al Municipiului Cluj Napoca

Click Eval SRL

Raport de evaluare proprietate imobiliara tip imobil-teren intravilan în suprafața de 964 mp conform extras CF 295504

7. *Identificare a sferei/dimensiunii evaluării și a raportului de evaluare*

8. *Identificare a oricăror condiționări și condiții limitative pe care s-a bazat evaluarea:*

8.1 determinarea **cele mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:**

-se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curenta-sediu administrativ, cladiri de birouri;

8.2 Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, **valabile în prezent**. În motivarea celor de mai sus ANEVAR sustine ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

8.3 Acceptarea unor **localizari aproximative a ofertelor, la nivel de zonare (rezidential, industrial, etc) a localitatii sau central, median, periferic.**

8.4 *Inspectia pe teren va fi completa si se va efectua de evaluator insotit de client.*

2. Documente:



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: serviciuladministrarespatiiterenuri@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

NR. 584433/451/20.06.2022

Către,

S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.
prin administrator Turcu Ioan
Str. Obsevatorului nr. 5, ap. 75
Cluj-Napoca
e-mail: euronicimpex@yahoo.com

Stimate domn,

Văzând solicitarea de prelungire a Contractului de asociere în participațiune nr. 48/17.05.2002, înregistrată la autoritatea locală sub nr. 388274/45/16.03.2022,

Având în vedere clauzele contractului de asociere mai sus amintit,

Vă transmitem intenția autorității locale executive de a supune deliberativului local spre analiză și aprobare propunerea de prelungire pentru o perioadă de un an a Contractului de asociere nr. 48/17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional și respectiv stabilirea sumei minime garantate ca fiind de 30.628 Euro/an.

Suma a fost stabilită în baza Raportului de evaluare elaborat de către evaluatorul extern S.C. CLICK EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, anexat prezentei.

Față de acestea vă solicităm să transmiteți cu celeritate acceptarea/neacceptarea condițiilor mai sus prezentate.

Totodată, precizăm faptul că față de poziția dumneavoastră urmează a se face aplicabile prevederile alin. 9.1 sau 5.1 din contractul de asociere.

Pentru alte informații legate de prezenta, vă stăm la dispoziție la numerele de telefon 0264/59.60.30, 0264/59.23.01, int. 5166, persoană de contact: Mihaela Bâlc, sau prin e-mail la adresa: registratura@primariaclujnapoca.ro.

**PRIMAR,
EMIL BOC**

Director executiv,

Ionela-Iulia Ardeus
Semnat digital de
Ionela-Iulia Ardeus
Data: 2022.06.20
12:14:07 +03'00'

OLAH Digitally signed
by OLAH EMESE
EMESE Date: 2022.06.20
14:35:11 +03'00'

Șef serviciu,

Raluca Bogdana Ferezan
Digitally signed
by Raluca-
Bogdana Ferezan
Date: 2022.06.20
12:03:48 +03'00'

Întocmit,

MIHES GABRIELA-
MIHAELA

Semnat digital de MIHES GABRIELA-
MIHAELA
Date: 2022.06.20 11:42:20 +03'00'

S.C. Euronic Impex S.R.L.

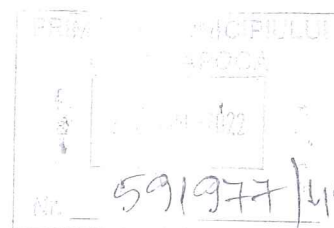
23 iunie 2022

J 12 / 1634 /1994

RO 5800918

Str. Observatorului 5 / 75

400500 Cluj Napoca



Catre

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENTA PROPRIETATII

din cadrul Primariei Cluj Napoca

In atentia D-nei Director IULIA ARDEUS

Stimata Doamna Director,

Urmare a intrevederii pe care am avut-o in data de 22.06.22, in legatura cu solicitarea de prelungire a contractului de asociere nr.48 din 17.05.2002 dintre Consiliul Local si S.C. Euronic Impex S.R.L., si a documentatiei primita de la Dvs. cu aceasta ocazie, va prezentam punctul nostru de vedere, astfel:

- Suntem de acord cu propunerea de prelungire a perioadei de asociere cu un an de zile, mentinand in continuare posibilitatea prelungirii ulterioare a acesteia, pe parcursul desfasurarii asocierii, asa dupa cum s-a convenit.

- In legatura cu noua valoare a taxei de asociere ce urmeaza a fi achitata de S.C. Euronic Impex, tinand cont de specificul activitatii obiectului asocierii -pe care

il asimilam activitatilor de parcare si parking, si care este preponderent indreptat spre satisfacerea unor cerinte ale cetatenilor, in contextul cresterii numarului de autoturisme, veniturile din exploatare nefiind uriase, avem in vedere urmatoarele variante :

A). Stabilirea unei taxe de asociere corelata cu taxele abonamentelor de parcare ale Primariei printr-o formula care sa fie sustenabila atat pentru noi cat si pentru beneficiarii finali, care sunt cetatenii.

SAU:

B). Stabilirea taxei de asociere ca procente din veniturile realizate in urma activitatii desfasurate in cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40 %, comparabile cu redeventele aplicate si in alte domenii de activitate.

SAU:

C). Utilizarea mai intensa a suprafetei construite, prin adaugarea a inca unui nivel peste constructia existenta, situatie corelata cu prelungirea contractului de asociere cu o perioada proportionala, care sa permita amortizarea investitiei.

SAU:

D). Pornind de la valoarea sumei minime garantata rezultata pe baza raportului de evaluare, adica suma de 30.628 euro pe an pentru cei 964 metri patrati, aceasta inseamna calculat pe metru patrat de teren:

$$30.628 / 964 = 31,77 \text{ euro suma minima garantata pe metru patrat pe an.}$$

Avand in vedere cerintele si regulile urbanistice din acea vreme, care au stat la baza autorizatiei de construire, au fost executate 27 boxe in care pot fi parcate autoturisme, si care ocupa la sol o suprafata totala de 443,1 mp, cum rezulta si din pagina din proiectul care a stat la baza AC, pe care o anexam in copie, din care se vad cotele constructiei.

Asadar din suprafata totala care face obiectul contractului de asociere, cele 27 boxe ocupa efectiv 443,1 mp, diferenta de suprafata fiind utilizata pentru acces, respectiv spatiu verde, nefiind "productiva".

In general, oriunde se parcheaza o masina se plateste locul efectiv ocupat, nu si drumul pana la el.

Suprafata de teren care aduce venituri fiind cei 443,1 mp, consideram ca pentru aceasta sa aplicam valoarea rezultata din raportul de evaluare calculata pe metru patrat rezultand o suma de plata de :

$$443,1 \times 31,77 = 14.077 \text{ euro / an.}$$

valoare care in opinia noastra se apropie de o valoare sustenabila in perspectiva si o consideram acceptabila si suportabila si pentru utilizatorii finali ai constructiei = chiriei.

Aceasta varianta poate fi implementata:

a) prin aplicarea calculelor din raportul de evaluare la suprafata efectiv ocupata de constructie, cei 443,1 mp., ca mai sus,

sau

b) prin restrangerea suprafetei obiect al asocierii la cei 443,1 mp. ocupati efectiv.

Specificam si metoda de conversie euro-lei utilizabila pentru calculul sumei de plata in lei (cursul BNR).

Stimata Doamna Director,

Va rog sa expuneti si parerea mea in cadrul redactarii Proiectului de HCL, pentru ca si varianta propusa de mine sa fie prezentata pentru a fi dezbatuta de Consiliul Local.

Cu stima

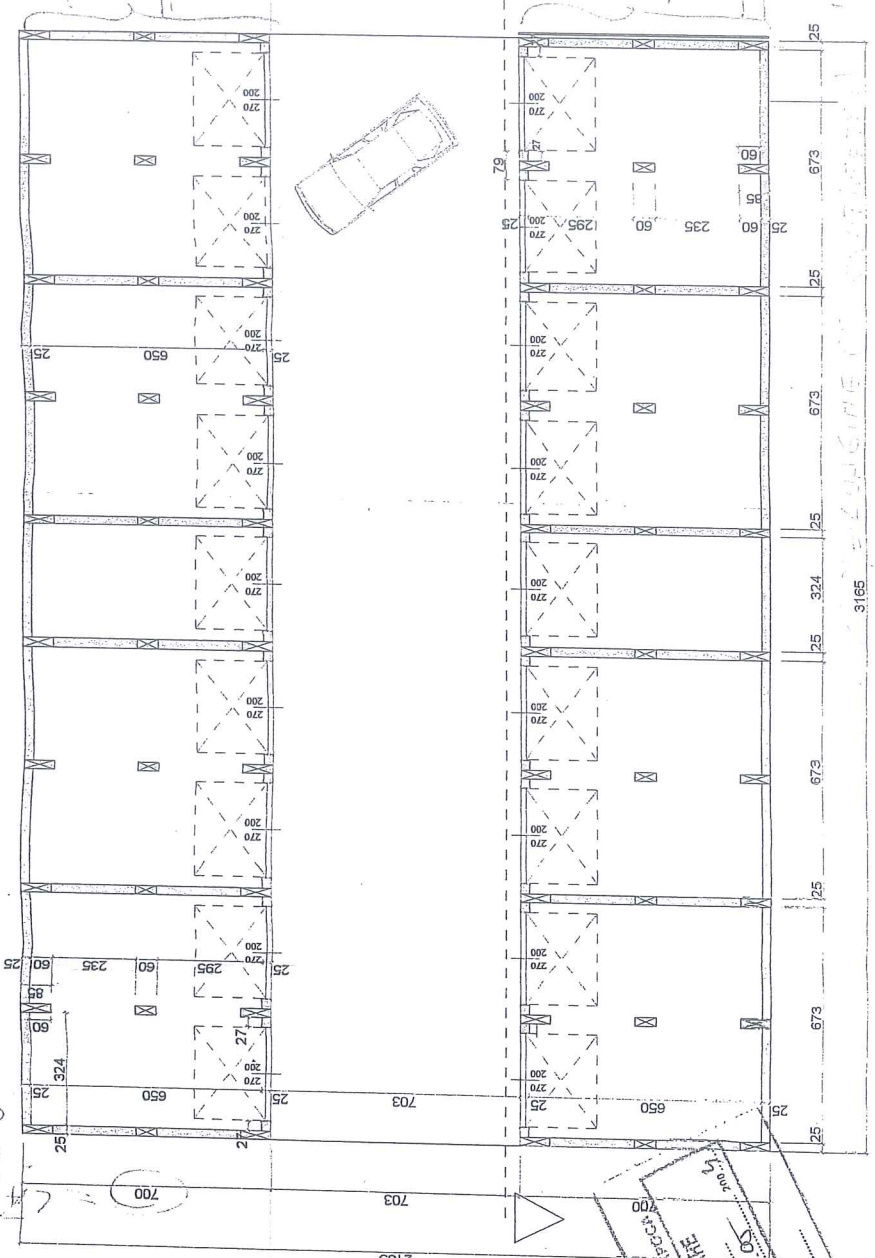
Ing. Ioan Turcu,

Euronic Impex



TEL 0744-536746

SUPRAFAȚA DE TEREN
CARECTIV SCURȚĂ DE CONSTRUCȚIE



700
703
2103
A4/A4

PROIECTANT
SC HEXAGON IMPEX SRL arh. TURCU Teodor

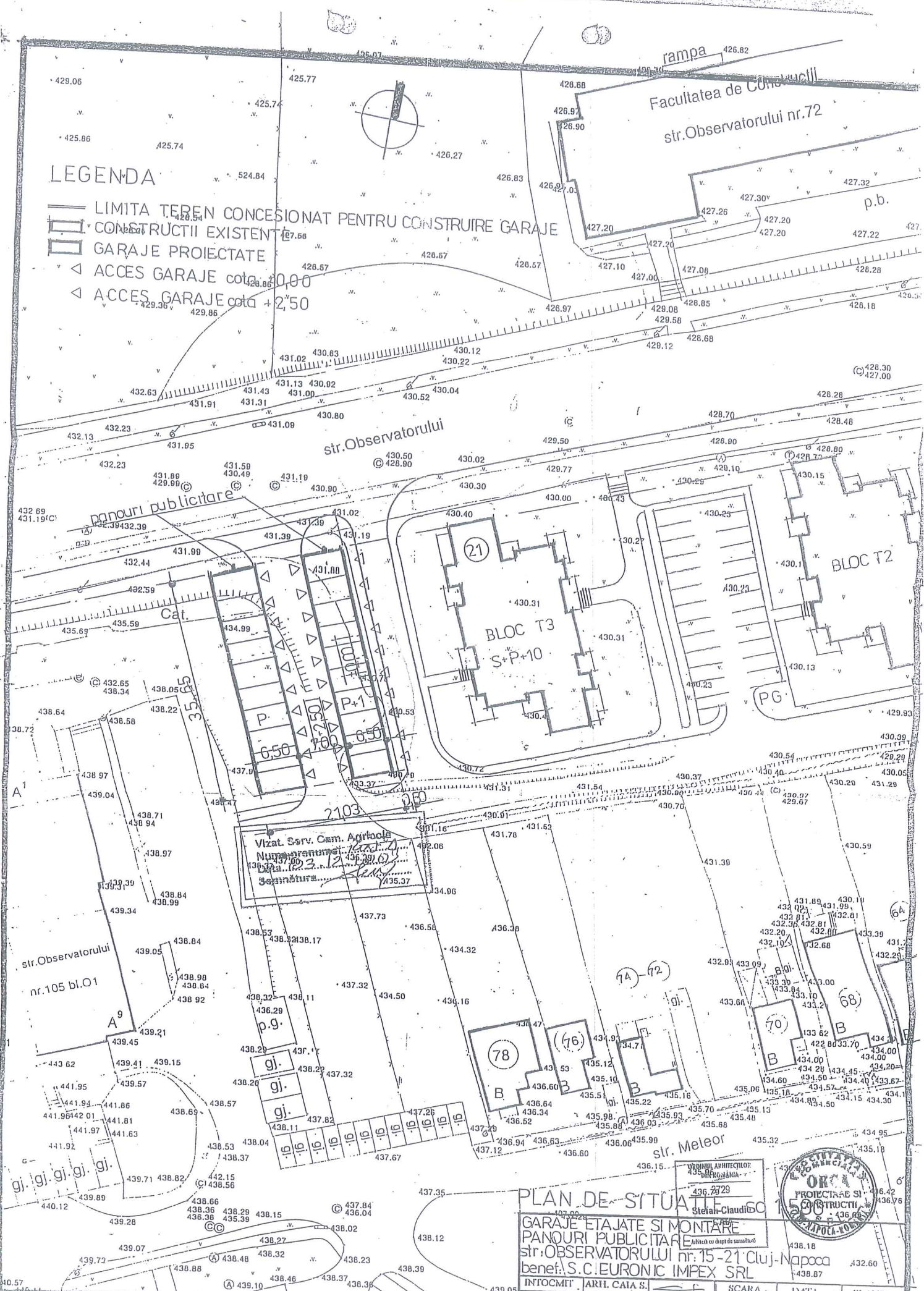
PROIECT	GARAJE
S.C. HEXAGON IMPEX S.R.L.	PLAN ETAJ S-1:150
BENEFICIAR	SC EURONIC IMPEX SRL
PROIECTANT	SC HEXAGON IMPEX SRL arh. TURCU Teodor

Societatea Comercială
HEXAGON IMPEX
 S.R.L.
 S.C. 24779-56
 BUCUREȘTI
 3312
 Trineu Teodor
 TURCU
 Arhitect
 cu drept de semnătură

1014,5431 mp

LEGENDA

- LIMITA TEREN CONCESIONAT PENTRU CONSTRUIRE GARAJE
- ▭ CONSTRUCTII EXISTENTE
- ▭ GARAJE PROIECTATE
- ◁ ACCES GARAJE cota +0,00
- ◁ ACCES GARAJE cota +2,50



rampa 426.82
 Facultatea de Construcții
 str. Observatorului nr. 72

str. Observatorului

panouri publicitare

BLOC T3
 S+P+10

BLOC T2

Vizat. Serv. Cam. Agricolă
 Numar ordine: 1000/4
 Data: 12.02.2010
 Semnatura: [Signature]

str. Observatorului
 nr. 105 bl. 01

str. Meleor

PLAN DE SITUATIE
 GARAJE ETAJATE SI MONTARE
 PANOURI PUBLICITARE
 str. OBSERVATORULUI nr. 15-21 Cluj-Napoca
 benef. S.C. EURONIC IMPEX SRL

INTOCMIT DE: [Signature]
 ARH. CALA S. [Signature]

SCARA: 1:500
 DATA: [Date]
 PLANSA: [Number]

Stelaș-Claudiu
 OR
 PROIECTARE SI
 CONSTRUCȚII
 S.C. EURO-CON
 Cluj-Napoca

S.C. Euronic Impex S.R.L.

J12 / 1634 / 1994

RO 5800918

Str. Observatorului 5 / 75

400500 Cluj Napoca

H. Băde
28.06.2022

28 iunie 2022



Catre

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENTA PROPRIETATII

din cadrul Primariei Cluj Napoca

In atentia D-nei Director **IULIA ARDEUS**

Stimata Doamna Director,

Urmare a convorbirii telefonice din data de 27 iunie 2022, initiata de Dvs., in legatura cu punctul nostru de vedere exprimat prin adresa nr 591977 / 45 din 23 iunie 2022, revenim cu urmatoarele :

Avand in vedere intentia de prelungire a Contractului de Asociere in Participatiune nr 48 din 17.05.2002, exprimata prin adresa nr 388274 / 45 din 16 martie 2022, considerand ca nu ni s-a adus la cunostinta in timp util raportul de evaluare efectuat (abia in 22 iunie 2022, raportul avand data de 20.04.2022), revin si imi exprim din nou dorinta de prelungire a contractului de asociere in

participatiune, in parametrii exprimati prin adresa nr. 591977 / 45 din 23 iunie 2022, cand am avut cunostinta si de raportul de evaluare intocmit.

Totodata prin aceasta adresa revin cu calcule concrete pentru a arata ca valoarea solicitata de Dvs. este imposibil de achitat, astfel :

Impartind valoarea solicitata de Dvs. de 30.628 euro pe an la 12 luni, avem :

$$30.628 : 12 = 2552 \text{ euro pe luna.}$$

Impartind in continuare la cele 27 boxe, rezulta :

$2552 : 27 = 94,52$ euro suma ce ar fi de plata catre Primarie lunar pentru fiecare boxa.

Aceasta e valoarea ce revine de plata utilizatorilor boxelor, doar ca parte din taxa de asociere inclusa in pretul lunar de inchiriere.

La aceasta se adauga 19 % TVA, rezultand 112,48 euro / luna / boxa.

La aceasta se adauga cheltuieli suplimentare ca : impozite pe cladire, impozite pe teren, impozit pe venit, amortizarea investitiei, cheltuieli curente de intretinere si administrare, asta doar pentru a fi la limita de functionare.

Pentru ca activitatea sa se autosustina toate acestea sunt asimilate in pretul final platit de utilizator. In aceste conditii ar trebui marit semnificativ cuantumul chiriei perceput de la utilizatori, devenind nerealist si nesustenabil, comparand si cu venitul mediu al populatiei si tinand cont ca obiectul asocierii este orientat spre deservirea cetateanului.

De asemenea raportul de evaluare nu imi este opozabil, intrucat nu am fost citat de firma care a intocmit raportul de evaluare, pentru a-mi exprima si eu un punct de vedere cu privire la valoarea si datele cuprinse in acest raport. Din pagina 7 pct. 1.7 din raport rezulta ca inspectia a fost efectuata in prezenta clientului, adica doar a reprezentantului Consiliului Local. Intrucat evaluarea vizeaza obiectul unui

contract de asociere, in care sunt parte si eu ca reprezentant al S.C. Euronic Impex S.R.L., legal trebuia citata si aceasta parte a asocierii.

Valoarea de piata a terenului rezultata din raport este exagerata, avand in vedere destinatia actuala a acestuia.

De asemenea, din suprafata totala de 964 mp, sunt ocupati efectiv 443,1 mp, suprafata de pe care efectiv se realizeaza venituri.

In acest sens solicit sa fie efectuat un nou raport de evaluare, la identificarea terenului in vederea efectuarii noului raport sa fiu citat si eu, sa se incheie un nou contract pe suprafata efectiv ocupata de garaje fiindca obiectul contractului de asociere il reprezinta suprafata de teren ocupata efectiv de acestea.

Cu stima

Ing. Ioan Turcu,

Euronic Impex



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 601450/592990/451/23.06.2022

APROBAT:
PRIMAR,
EMIL BOC

V1:

V2:

V3:

V4:

V5:

Emil Boc

Semnat digital de
Emil Boc
Data: 2022.06.28
16:10:02 +03'00'

REFERAT

privind Contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002,
astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

În baza Hotărârii nr. 187/2002 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, a fost aprobată asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, garaje construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar pentru 2 amplasamente, respectiv str. Observatorului nr. 15-21 în suprafață de 750 mp. și str. Mehedinți nr. 41 în suprafață de 2200 mp.

Pe cale de consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 187/2002 s-a procedat la întocmirea Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002.

Prin Act adițional nr. 1 din 28.02.2005 au fost aduse modificări asupra suprafeței din str. Observatorului, aceasta devenind 964 mp. și s-a renunțat la amplasamentul de pe strada Mehedinți.

Raportat la prevederile din contractul de asociere în participațiune, problematica termenului asocierii este reglementată în sensul că:

1. - Art. 5. Durata asocierii:

-alin. 5.1 – „Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților”

2. - Art. 9. Înțetarea contractului:

-alin. 9.1 „Prezentul contract încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.”, respectiv la data de 13.08.2022

~~3. - Art. 11. Dispoziții finale:~~

- alin. 11.1 „Modificarea, adaptarea sau completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți asociate, prin acte adiționale. În caz de prevederi contradictorii între contractul inițial și oricare dintre actele adiționale, relațiile contractuale vor fi guvernate de ultimul act încheiat între părți.”

Astfel, prin adresa înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în conformitate cu prevederile art. 5.1 din contractul de asociere, a solicitat prelungirea acestuia cu o noua perioadă stabilită de comun acord conform actelor normative aflate în vigoare.

Totodată, în adresa mai sus amintită, în sprijinul acestei solicitări, asociatul a făcut precizarea că investiția realizată este de un real folos comunității deoarece a transformat un teren abrupt de pe strada Observatorului nr. 15-21 impropriu utilizării într-un parking de utilitate iar impozitele și taxele aferente sunt achitate în termen. De asemenea, a precizat faptul că, având în vedere etapele inițiale de documentare, proiectare, obținere autorizație de construcție și executare a lucrărilor au consumat din durata contractului și a rămas un timp mai scurt pentru utilizarea efectivă a parkingului precum și faptul că investiția este realizată în principal din beton și este doar parțial amortizată.

În vederea analizării și fundamentării posibilității privind prelungirea duratei contractului de asociere, prin N.I. nr. 396795/451/21.03.2022 a fost solicitat un raport de evaluare care să reflecte valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului obiect al asocierii.

Ca răspuns, prin Adresa nr. 396795/453/28.04.2022 a fost depus Raportul de evaluare din data de 20.04.2022 întocmit de către evaluatorul membru corporativ ANEVAR, S.C. CLICK EVAL S.R.L. conform căruia s-a estimat valoarea anuală a chiriei de piață pentru terenul situat în Jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Str. Observatorului nr. 15-21, la data de 20.04.2022, la valoarea de 151.349 lei, echivalent a 30.628 EURO (curs 4,9415 la data de 20.04.2022).

Prin Adresa nr. 584433/451/20.06.2022 asociatul a fost înștiințat asupra intenției autorității locale executive de a supune deliberativului local spre analiză și aprobare propunerea de prelungire pe o perioadă de un an a Contractului de asociere nr. 48/17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional și respectiv stabilirea sumei minim garantate ca fiind de 30.628 Euro/an.

Prin Adresa nr. 591977/45/23.06.2022 asociatul a transmis următoarele:

- „Suntem de acord cu propunerea de prelungire a perioadei de asociere cu un an de zile, menținând în continuare posibilitatea prelungirii ulterioare a acesteia, pe parcursul desfășurării asocierii, așa după cum s-a convenit”.

- „În legătură cu noua valoare a taxei de asociere ce urmează a fi achitată de S.C. EURONIC IMPEX, ținând cont de specificul activității obiectului asocierii -- pe care îl asimilăm activităților de parcare și parking, și care este preponderent îndreptat spre satisfacerea unor cerințe ale cetățenilor, în contextul creșterii numărului de autoturisme, veniturile din exploatare nefiind uriașe, avem în vedere următoarele variante:

A) Stabilirea unei taxe de asociere corelată cu taxele abonamentelor de parcare ale Primăriei printr-o formulă care să fie sustenabilă atât pentru noi cât și pentru beneficiarii reali, care sunt cetățenii.

SAU

B) Stabilirea taxei de asociere ca procente din veniturile realizate în urma activității desfășurate în cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40 %, comparabile cu redevențele aplicabile și în alte domenii de activitate.

SAU

C) Utilizarea mai intensă a suprafeței construite, prin adăugarea a încă unui nivel peste construcția existentă, situație corelată cu prelungirea contractului de asociere cu o perioadă proporțională, care să permită amortizarea investiției.

SAU

D) Pornind de la valoarea sumei minime garantate rezultată pe baza raportului de evaluare, adică suma de 30628 euro pe an pentru cei 964 metri pătrați, aceasta înseamnă calculat pe metru pătrat de teren:

$30.628/964=31,77$ euro sumă minim garantată pe metru pătrat pe an.

Având în vedere cerințele și regulile urbanistice din acea vreme, care au stat la baza autorizației de construire, au fost executate 27 boxe în care pot fi parcate autoturisme, și care ocupă la sol o

suprafață totală de 443,1 mp., cum rezultă și din pagina din proiectul care a stat la baza AC, pe care o anexăm în copie, din care se văd cotele construcției.

Așadar din suprafața totală care face obiectul contractului de asociere, cele 27 boxe ocupă efectiv 443,1 mp., diferența fiind utilizată pentru acces, respectiv spațiu verde, nefiind „productivă”.

În general, oriunde se parchează o mașină se plătește locul efectiv ocupat, nu și drumul până la el.

Suprafața de teren care aduce venituri fiind cei 443,1 mp, considerăm că pentru aceasta să aplicăm valoarea rezultată din raportul de evaluare calculată pe metru pătrat rezultând o sumă de plată de:

$$443,1 \times 31,77 = 14.077 \text{ euro/an}$$

~~valoare care în opinia noastră se apropie de o valoare sustenabilă în perspectivă și o considerăm~~
acceptabilă și suportabilă și pentru utilizatorii finali ai construcției = chiriașii.

Această variantă poate fi implementată:

a) prin aplicarea calculelor din raportul de evaluare la suprafața efectiv ocupată de construcție, cei 443,1 mp

sau

b) prin restângerea suprafeței obiect al asocierii la cei 443.1 mp ocupați efectiv”.

Cu privire la clauzele financiare arătăm:

I. Situație actuală:

Conform notei interne nr. 437036/413/14.04.2022, la nivelul anului 2021, veniturile înregistrate în baza contractului de asociere au fost în valoare de 3.159 lei.

II. Situația conform Raport de evaluare:

Suma minim garantată va fi de 2552,33 Euro/lună, respectiv 30.628 Euro/an .

Cu privire la situația juridică, arătăm faptul că amplasamentul nu este afectat de litigii pe rolul instanțelor de judecată (N.I. 50180/303/14.02.2022).

Amplasamentul se identifică pe nr. topo vechi 12846/50, 12846/51, 12846/52 înscrise în C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca, cu nr. topografice noi 24321/1/1/1/1, 24322/1/1/1/1, 24323/1/1/1/1, 24324/1/1/1/1, 24325/1/1/1/1, 24326/1/1/1/1, 24327/1/1/1/1 și este cuprins în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.G. nr. 193/2006, la Secțiunea 15-Terenuri alei și spații verzi- Cartierul Zorilor, poziția 196.

Cu privire la respectivul amplasament, prin N.I. 50172/304/28.01.2022 și N.I. 578795/304/22.06.2022 Servicul Revendicări, Fond Funciar și R.A. a menționat faptul că nr. topografice nu sunt revendicate însă, nr. topo 12846/50/1 și 12846/51/1 și 12846/52 se suprapun peste

parcela cu nr. topo 12846, revendicată, dosar Fond Funciar, cererea nefiind soluționată.

Cu privire la îndeplinirea obligațiilor de plată, conform N.I. nr. 457520/413/31.05.2022, arătăm faptul că S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. și-a îndeplinit în totalitate obligațiile financiare, achitând cota din venitul realizat din exploatare în suma egală cu 1 % din cifra de afaceri, conform articolului nr. 6.1 la contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 18.05.2022.

Prin act nr. 600110/45/28.06.2022 S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. depune clarificările solicitate arătând și invocând aspecte privind suma minim garantată înaintată de către autoritatea locală astfel:

Își exprimă din nou dorința de prelungire a contractului de asociere în participațiune, în parametri exprimați prin adresa 591977/45/23.06.2022 când a avut cunoștință de raportul de evaluare întocmit și revine cu calcule concrete astfel:

$$30.628/12=2.552 \text{ euro/lună pentru cele 27 de boxe}$$

$2.552/27=94,52$ euro suma ce ar fi de plată către Primărie lunar pentru fiecare boxă, la care se adaugă TVA rezultând 112,48 euro/lună/boxă, valoare la care se mai adaugă impozite și alte cheltuieli curente de întreținere și administrare.

Arată că, ”pentru ca activitatea să se autosușină toate acestea sunt asimilate în prețul final plătit de utilizator. În aceste condiții ar trebui mărit semnificativ quantumul chiriei perceput de la utilizatori, devenind nerealist și nesustenabil, comparând și cu venitul mediu al populației și ținând cont că obiectul asocierii este orientat spre deservirea cetățeanului”.

Arată că raportul de evaluare nu îi este opozabil, întrucât nu a fost citat de firma care a întocmit raportul de evaluare pentru a-și exprima și dânsul un punct de vedere cu privire la valoarea și datele cuprinse în acest raport.

Arată că „valoarea de piață a terenului rezultată din raport este exagerată, având în vedere destinația actuală a acestuia”.

Solicită să fie efectuat un nou raport de evaluare, iar la identificarea terenului în vederea efectuării noului raport să fie citat și dânsul, să se încheie un nou contract pe suprafața efectiv ocupată de garaje fiindcă, în opinia dânsului, obiectul contractului de asociere îl reprezintă suprafața de teren ocupată efectiv de acestea.

Față de solicitarea SC EURONIC IMPEX S.R.L. înaintăm ordonatorului principal de credite variantele înaintate de către aceasta:

V1. Stabilirea unei taxe de asociere corelată cu taxele abonamentelor de parcare ale Primăriei printr-o formulă care să fie sustenabilă atât pentru SC Euronic Impex SRL cât și pentru beneficiarii finali (cetățenii).

Această variantă este deja reglementată prin prisma art. 6.1 din contract („...dar nu mai puțin decât echivalentul tarifelor pentru abonamentele de parcare practicate de Consiliul local în baza hotărârilor, pentru locurile de parcare (garaje) de la nivelul solului (partea inferioară a construcției supraetajate”) și se asimilează cu suma minim garantată care la acest moment nu acoperă lipsa folosință stabilită prin Raportul de evaluare, întocmit tocmai pentru a stabili suma minim garantată, nu prin raportarea la tarifele practicate de municipiu pentru garaje ca și politică publică pentru Serviciul public de parcuri ci prin contravaloarea folosinței terenului.

~~Suținerea S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. privind valoarea de piață a terenului ca fiind exagerată având în vedere destinația acestuia și respectiv că această activitate, obiectul asocierii, este orientată spre deservirea cetățeanului le apreciem ca nefundamentate, deoarece acesta desfășoară o activitate economică, de închiriere pe de o parte, iar pe de altă parte municipiul este ținut să exploateze în condiții de eficiență și eficacitate patrimoniul propriu.~~

V2. Stabilirea taxei de asociere ca procente din veniturile realizate în urma activității desfășurate în cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40%, comparabile cu redevențele aplicate și în alte domenii de activitate.

Față de această variantă precizăm că în baza datelor existente, raportat la suma achitată de asociat în anul 2021, respectiv 3159 lei/an, la un procent de 40% din veniturile realizate ar rezulta 25.272 Euro/an față de 30.628 Euro/an conform Raportului de evaluare, însă această variantă este doar o probabilitate, nefiind garantată acoperirea sumei calculate.

V3. Utilizarea mai intensă a suprafeței construite, prin adaugarea a încă unui nivel peste construcția existentă, situație corelată cu prelungirea contractului de asociere cu o perioadă proporțională, care să permită amortizarea investiției. **Apreciem că această variantă nu poate fi admisă raportat la propunerea de prelungire a asociere pe o perioadă de 1 an.**

V4. Diminuarea obiectului contractului de asociere doar asupra suprafeței ocupată de construcții, respectiv 443,1 m.p., pentru care ar rezulta o obligație de plată de 14.077 Euro/an, **variantă cu care Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății nu este de acord, raportat la faptul că această propunere nu presupune modificarea obiectului contractului prin restrângere, ci prin**

diminuare, cu crearea a două parcele, respectiv într-o situație de nou obiect al contractului și noi condiții care nu se circumscriu unei prelungiri.

V5. Variantă conform contract:

Încetarea contractului de asociere la împlinirea termenului, raportat la faptul că asociatul nu este de acord cu suma propusă pentru continuarea asocierii pentru un an de zile, calculată în baza raportului de evaluare, variantă care se circumscrie prevederilor contractului de asociere, pe care o considerăm aplicabilă.

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Ionela-
Iulia
Ardeus

Semnat digital
de Ionela-Iulia
Ardeus
Data: 2022.06.28
13:01:28 +03'00'

**ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

Raluca-
Bogdana
Ferezan

Digitally signed
by Raluca-
Bogdana Ferezan
Date: 2022.06.28
12:38:03 +03'00'

**Întocmit,
Mihaela Bâlc**

BALC MIHAELA-
CRISTINA

Digitally signed by BALC
MIHAELA-CRISTINA
Date: 2022.06.28 12:34:54
+03'00'

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA ECONOMICĂ

SERVICIUL RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI

NR. 437036/413/14.04.2022

CĂTRE,

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII,
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Având în vedere solicitarea dumneavoastră, exprimată prin Nota internă nr. 437036/415/07.04.2022, privind analizarea cererii de prelungire a contractului de asociere nr. 48/17.05.2002 încheiat cu SC EURONIC IMPEX SRL, vă transmitem situația financiară privind veniturile înregistrate în temeiul contractului mai sus menționat pentru întreaga perioadă a contractului după cum urmează :

ANI	PLĂȚI LEI
2005	286,52
2006	3.907
2007	3.924
2008	3.924
2009	3.924
2010	4.052
2011	4.052
2012	4.052
2013	4.052
2014	4.052
2015	4.052
2016	4.052
2017	4.052
2018	4.052
2019	4.050
2020	4.050
2021	3.159
2022	2.227,77

Vă comunicăm faptul că, Autorizația de construcție nr. 569 a fost emisă la data de 20.05.2004 iar Procesul verbal de recepție a lucrărilor nr. 462 a fost efectuat la data de 03.12.2005, și obligația de plata pentru anul 2005 în sumă de 286,52 lei a fost calculată perioadei aferente de 28 de zile.

Vă mulțumim pentru colaborare.

**DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA TODORUȚ**

**ÎNTOCMIT,
VASILE TANȚĂU**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI
NR. 547520 / 413 / 31.05.2022

CĂTRE,
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII,
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

În urma adresei dumneavoastră cu nr. 547520/451/31.05.2022, vă informăm că SC EURONIC IMPEX, titulara contractului de asociere nr. 48/17.05.2002, precum și Actul adițional nr. 1/28.02.2005, și-a îndeplinit obligațiile financiare, achitând în totalitate obligațiile de plată aferente prezentului contract de asociere, și au fost îndeplinite prevederile art. 7.2.7 din Contractul de asociere, transmițând la termen balanța contabilă și nu figurează în evidențele noastre cu debite neachitate.

Vă mulțumim.

Director Executiv
MOIGRĂDAN OLIMPIA

Șef Serviciu
TODORUȚ MIHAELA

Întocmit
VASILE TANȚĂU