

5/22.03.2019

1-82 pag

### HOTĂRÂRE

privind vânzarea imobilului situat în Vasile Goldiș nr. 1, ap.8  
în favoarea SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului situat în Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8 în favoarea SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ, - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Constantin Ioan Tomoș și Emese Oláh ;

Analizând Referatul nr. 144113/451/14.03.2019 al Direcției patrimoniul municipiul și evidența proprietății prin care se propune vânzarea imobilului situat în Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8, în favoarea SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ;

Reținând prevederile Legii nr. 550/2002, actualizată, Hotărârea nr. 694/2004 modificată și completată prin Hotărârile nr. 40/2005, 791/2005, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008, 903/2018 și Procesul-verbal al Comisiei din data de 13.03.2019;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1 (1)** Se aprobă vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8, înscris în C.F. nr. 254464-C1-U10, (provenită din CF vechi nr. 123302), nr. topo 275/2/VIII, amplasat la parter, compus dintr-o cameră, cu suprafața utilă de 21,81 m.p și cote părți comune de 3,77/100, înscrise în CF colectiv 254464 (CF vechi 123301), în favoarea SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ, la prețul de 28.700 Euro, preț care nu conține T.V.A.

**(2)** Prețul va fi achitat integral în lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data efectuării plății, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei.

**Art. 2** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. .... din .....2019

(Hotărârea a fost adoptată cu ..... voturi)



**REFERAT**

**privind vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8,  
în baza Legii nr. 550/2002**

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 101/2001, la data de 09.04.2001, s-a încheiat contractul de închiriere nr. 2185 cu ATCOM CLUJ, contract având ca obiect închirierea spațiului cu altă destinație situat în Cluj Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, format din 1 încăpere în suprafață totală de 24,11m.p.

Termenul contractului de închiriere a fost de 5 ani, cu începere de la 10.02.2000 până la 09.02.2005, prelungit succesiv până la data vânzării spațiului în condițiile Legii nr. 550/2002, dar nu mai mult de 30.09.2020.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca sub numărul 75673/45/22.11.2002, Asociația Teritorială a Organizațiilor Meșteșugărești -ATCOM a solicitat, în temeiul Legii nr. 550/2002, cumpărarea prin negociere directă, a spațiului cu altă destinație ce face obiectul contractului de închiriere nr. 2185/09.04.2001.

Prin Legea nr. 1/2005 Asociația Teritorială a Organizațiilor Cooperativei Meșteșugărești ATCOM s-a reorganizat, noua societate SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ preluând activul și pasivul ATCOM.

Precizăm faptul că acest imobil se află în proprietatea Statului Român în administrarea operativă a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, conform înscrierilor din CF nr. 254464-C1-U10(CF vechi 123302), este amplasat la parter compus din 1 cameră cu suprafața utilă de 21,81 m.p., având cote părți comune de 3,77/100 înscrise în CF colectiv 123301.

Imobilul se află pe lista spațiilor propuse spre vânzare în baza Legii nr. 550/2002, aprobată prin HCL nr. 694/16.09.2004 la poziția 392. Prin HCL nr. 903/19.10.2018 s-a aprobat modificarea poziției nr. 392 din Anexa la Hotărârea nr. 694/2004, modificată și completată prin Hotărârile nr. 40/2005, 791/2005, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008, în sensul că s-a modificat adresa spațiului din str. Vasile Goldiș nr. 2, în str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8, respectiv, din locatar ATCOM, în S.C. SIGMA Societate Cooperativa Meșteșugărească Cluj, ca urmare a reorganizării acesteia în baza Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației, republicată.

Potrivit Fișei spațiului cu altă destinație reiese faptul că în evidențele Direcției juridice nu există înregistrarea vreunui litigiu.

Totodată, Direcția Economică a comunicat faptul că locatarul nu a înregistrat debite mai mari de 6 luni consecutive și că spațiul îndeplinește condițiile de vânzare conform Legii 550/2002.

De asemenea Serviciul Revendicări face precizarea că imobilul situat în Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8 nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001.

Din punct de vedere al dispozițiilor Legii nr. 422/2001, reactualizată, privind protejarea monumentelor istorice, Ministerul Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Cluj transmite autorității locale faptul că transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.

De asemenea, Consiliul Județean, prin actul nr. 1751/30.01.2019, înregistrat la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 68699/45/07.02.2019 face cunoscut autorității locale faptul că Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj nu își exercită dreptul de preemțiune prevăzut de dispozițiile art. 4 alin. 8 din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată.

Prin adresa nr. 518820/451/01.11.2018 s-a solicitat S.C. I.R.F. CONSULTING S.R.L. întocmirea unui raport de evaluare a imobilului în cauză, transmis autorității locale de către evaluator la data de 08.01.2019 cu adresa nr. 9140/45/08.01.2019.

Potrivit acestuia, prețul imobilului este de 27.350 Euro fără TVA la cursul de 4,6480 Ron/Euro.

Raportul a fost înaintat serviciului de specialitate pentru transmiterea unui punct de vedere cu privire la valoare, care a comunicat următoarele: „valoarea identificată de către expert în cadrul acestui raport pentru spațiul evaluat 27.350 euro, se încadrează în plaja de valori de piață care se regăsesc oferite pe piața imobiliară la această dată”.

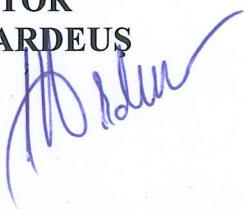
Astfel, Comisia de aplicare a Legii 550/2002, întrunită în ședința din data de 21.02.2019 a decis comunicarea Raportului de evaluare, către SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ, raport necontestat în termen de 5 zile de la comunicare și față de care societatea a precizat prin actul nr. 110779/45/28.02.2019 că nu are obiecțiuni.

Ulterior Comisia a invitat la negociere reprezentantului societății care, în cadrul ședinței din data de 13.03.2019, sens în care urmare a negocierii a acceptat prețul de 28.700 Euro fără TVA, cu plata integrală în termen de 60 zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului local.

Comisia a decis vânzarea spațiului la prețul și condițiile negociate.

Văzând cele mai sus expuse, înaintăm deliberativului local propunerea Comisiei pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii conform Legii 550/2002, privind vânzarea în favoarea SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ pentru imobilul situat în Cluj Napoca, str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8, la prețul de 28.700 Euro, preț care nu conține TVA.

**DIRECTOR**  
**IULIA ARDEȘ**



**ȘEF SERVICIU**  
**RALUCA PEREZAN**

Vigat S. Jucidică  
fly 18.08.2019.

**ÎNTOCMIT,**  
**MARIA MUREȘAN**



### HOTĂRÂRE

privind modificarea poziției 392 din Anexa la Hotărârea nr. 694/2004, modificată și completată prin Hotărârile nr. 40/2005, 791/2005, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea poziției 392 din Anexa la Hotărârea nr. 694/2004, modificată și completată prin Hotărârile nr. 40/2005, 791/2005, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008 – proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Oláh Emese și Constantin Tomoș;

Analizând Referatul nr. 475304/451/10.10.2018 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune modificarea poziției 392 din Anexa la Hotărârea nr. 694/2004, modificată și completată prin Hotărârile nr. 40/2005, 791/2005, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008;

Reținând Procesul-verbal al Comisiei pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii conform Legii nr. 550/2002 din data de 9.10.2018, precum și prevederile Legii nr. 550/2002;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. I.** Se aprobă modificarea poziției nr. 392 din Anexa la Hotărârea nr. 694/2004, modificată și completată prin Hotărârile nr. 40/2005, 791/2005, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008, în sensul că se modifică adresa spațiului din str. Vasile Goldiș nr. 2, în str. Vasile Goldiș nr. 1, ap. 8, respectiv, din locatar ATCOM, în S. C. SIGMA Societate Cooperativa Meșteșugărească Cluj, ca urmare a reorganizării acesteia în baza Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției, republicată.

**Art. II.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,  
Jr. Oláh Emese  
Contrasemnează  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca





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

Nr. cerere	9078
Ziua	18
Luna	01
Anul	2019

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 254464-C1-U10 Cluj-Napoca



Cod verificare  
100065769375

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:123302

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Vasile Goldis, Nr. 1, Et. parter, Ap. 8, Jud. Cluj

**Părți comune:** terenul , fundațiile , fațadele, podul , magazia , brânșamentele, instalațiile de gaz ,apa, canal, și electricitate

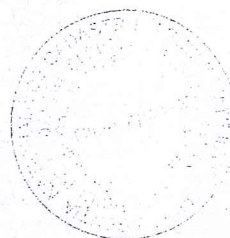
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 275/2/VIII	-	22			compus din: cameră cu SU= 21,81 mp, cu pic aferente în cotă de 3,77/100 înscrise în cf col 123301

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3059 / 18/02/1997</b>	
Cerere nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) <b>STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA</b>	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 123302)	

#### C. Partea III. SARCINI .

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



5

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Vasile Goldis, Nr. 1, Et. parter, Ap. 8, Jud. Cluj  
**Părți comune:** terenul , fundațiile , fațadele, podul , magazia , bransamentele, instalațiile de gaz , apă, canal, și electricitate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 275/2/VIII	-	22	-	-	compus din: cameră cu SU= 21,81 mp, cu pic aferente în cotă de 3,77/100 înscrise în cf col 123301

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.1714/18-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

18-01-2019

Data eliberării,

/ /

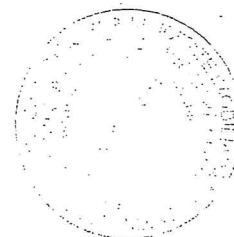
Asistent Registrator,

IOANA CRISTINA POPA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)  
Cosmina Raluca BAL  
referent



22 JAN 2019



1428141

Carte Funciară Nr. 254464-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	9078
Ziua	18
Luna	01
Anul	2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca****A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Vasile Goldis, Nr. 1, Jud. Cluj

Electronic: 254464-C1; Nr. Topo: 275/2-C; Suprafata: -

Nr. CF vechi: 123301

Părți comune: terenul , fundațiile , fațadele, podul , magazia , bransamentele, instalațiile de gaz ,apa, canal, și electricitate

Observații: -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	4A	1	254464-C1-U1	16	2,77/100	11/402	compus din : 1 cameră, 1 wc, cu su- 15,98 mp cu pic 2,77/100 , teren in proprietate 11/402 parte
		p	5	2	254464-C1-U2	44	8.1/100	33/402	1 camera, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, wc, 1 sas, su=44.44mp.teren in folosinta .
			7	3	254464-C1-U3	74	2062/1000	83/402	compus din: 2 camere, bucatarie, camera de alimente, baie comuna, antreu comun, 2 pivnite, cu S= .52,49 mp, cu SU= 74,35 mp, cu pic aferente în cotă de 20,62% in cf col 123301 Teren in proprietate:83/402 parte
		parter	4B	4	254464-C1-U4				AP. 4 B STR. V.GOLDIȘ NR.1 1 CAMERĂ,SU - 26,94 MP, PIC. 4,59% CF.COL. 123301 TEREN ÎN PROPR. 18/402 P.
		parter	2	5	254464-C1-U5	19	3,24/100	13/402 parte	Apartamentul nr. 2, la parter, compus din : 1 cameră, 1 Wc, cu S.u=18,95 mp. cu p.i.c=3, 24/100 aferente înscrise în CF.Col. 123301 Teren în proprietate : 13/402 parte
		parter	1	6	254464-C1-U6	39	7,2/100	28,94/402	compus din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 baie, su: 39,23 mp, p.i.c. în cf. col. 123301, teren în proprietate: 28,94/402 parte
			6	7	254464-C1-U7	27	4,70/100	19/402	Ap. nr. 6, compus din : 1 cameră, 1 bucătărie comună, 1 baie comună, 1 antreu comun, 1 sas comun, cu Su = 26,61 mp, cu p.i.c. 4,70/100 și teren în proprietate 19/402 parte
		1	9	8	254464-C1-U8	132	25.62/100	103/402	4 camere, bucatarie, camera de alimente, baie, nisa, 1 coridor comun,1 sas, 1 wc, balcon, pivnita cu s=15.65mp.su=131.64mp. teren in proprietate.
		1	10	9	254464-C1-U9	97			Apartamentul nr. 10, compus din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 antreu, 1 baie, casa scării și coridorul comun cu ap. nr. 9, SU=96,72 mp, PIC de 16,70/100
		parter	8	10	254464-C1-U10	22			compus din: cameră cu SU= 21,81 mp, cu pic aferente în cotă de 3,77/100 înscrise în cf col 123301
		parter	3	11	254464-C1-U11	15.48	267/1000		Apartamentul nr. 3, compus din: 1 cameră, 1 cămară, 1 WC, cu suprafața utilă de 15,48 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 2,67/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă123301.

**B. Partea II. Proprietar si acte****CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

**Unitate individuala 254464-C1-U1**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
<b>114987 / 02/11/2009</b>	
Hotarare Judecatoreasca nr. 2420,DOS15810/211/2007, din 03/03/2008 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (act notarial nr. 3544/30-10-2009 emis de BNP POPA IONUT FLORIN);	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 1) CORCHIS ANICA	A1
<b>139862 / 07/12/2011</b>	

Act Notarial nr. 96, din 06/12/2011 emis de BNP POPA IONUȚ-FLORIN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) CORCHIS ANICA, bun propriu, cetatean suedez	A1
<b>147253 / 27/12/2011</b>		
Act Notarial nr. 5913, din 23/12/2011 emis de BNP POPA IONUȚ-FLORIN;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) CORCHIS ANICA, bun propriu	A1
<b>90667 / 22/07/2013</b>		
Act Notarial nr. 2710, din 19/07/2013 emis de POPA IONUT FLORIN;		
B12	se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată cu nr. 2710 din 19.07.2013 de notar public Popa Ionuț Florin, încheiată între Corchis Anica, promitentă vânzătoare, și Shala Beatrice Mirela și Corchis Horatiu Petru, promitenți cumpărători, având ca obiect imobilul de sub A1	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U2**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>20146 / 02/12/2002</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 660, din 29/11/2002 emis de bnp fuchs roza;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C.OPTICON S.R.L <i>Observatii:(provenita din conversia CF 32817),</i>	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U3**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>34951 / 23/03/2010</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 563/2008, din 22/01/2008 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept CUMPARARE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 7/10, cota initiala 1/1 2) NISTOR EVA, bun propriu	A1
<b>130983 / 29/07/2016</b>		
Act Notarial nr. 555, din 28/07/2016 emis de BOLDUȚ Ioan;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/10, cota initiala 30/100 1) NISTOR IOANA - CAMELIA, bun propriu	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U4**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>65891 / 04/05/2015</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 382, din 30/04/2015 emis de CORUTI ANCA DANIELA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VAMOȘ SORIN-VIRGIL, bun propriu	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U5**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>8078 / 31/05/2000</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 40080, din 18/04/2000 emis de Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca;		
B1	Se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani de la data cumpărării. <i>Observatii:(provenita din conversia CF 137343)</i>	A1
<b>39668 / 23/04/2009</b>		
Certificat Legatar nr. 30, din 22/04/2009 emis de BNP Dorobanțiu Simona;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în favoarea ;, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) KILYEN CSABA, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 137343)</i>	A1



**Unitate individuala 254464-C1-U6**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>21867 / 07/02/2018</b>		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR.03, din 06/02/2018 emis de Popa Anca Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NAGY PETRU	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U7**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>10515 / 03/07/1997</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 32243, din 08/01/1996 emis de SC Constructardealul SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ZAGAR ETELKA, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 123313)</i>	A1
B2	în baza art. 9 alin. 8 din Legea 112/1995, apartamentul nu poate fi înscătrăinat 10 ani de la data cumpărării, 08.01.1996 <i>Observatii:(provenita din conversia CF 123313)</i>	A1
<b>16491 / 15/10/1997</b>		
Act nr. 0;		
B3	Se notează antecontractul de vânzare-cumpărare sub semnătură privată încheiat între Zagar Etelka ca vânzătoare și Nistor Ioan și Nistor Eva ca cumpărători, la data de 14.10.1997 <i>Observatii:(provenita din conversia CF 123313)</i>	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U8**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>115340 / 24/10/2012</b>		
Act Notarial nr. 4699, din 23/10/2012 emis de POPA IONUT FLORIN (act notarial nr. 5918/23-12-2011 emis de POPA IONUT FLORIN; act notarial nr. 96/06-12-2011 emis de POPA IONUT FLORIN;);		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CORCHIS ANICA, cetățean suedez, bun propriu	A1
<b>90669 / 22/07/2013</b>		
Act Notarial nr. 2710, din 19/07/2013 emis de POPA IONUT FLORIN;		
B11	se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată cu nr. 2710 din 19.07.2013 de notar public Popa Ionuț Florin, încheiată între Corchis Anica, promitentă vânzătoare, și Shala Beatrice Mirela și Corchis Horatiu Petru, promitenți cumpărători, având ca obiect imobilul de sub A1	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U9**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>18900 / 22/02/2012</b>		
Act Notarial nr. 5918, din 23/12/2011 emis de POPA IONUT FLORIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CORCHIS ANICA, bun propriu	A1
<b>90668 / 22/07/2013</b>		
Act Notarial nr. 2710, din 19/07/2013 emis de POPA IONUT FLORIN;		
B8	se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată cu nr. 2710 din 19.07.2013 de notar public Popa Ionuț Florin, încheiată între Corchis Anica, promitentă vânzătoare, și Shala Beatrice Mirela și Corchis Horatiu Petru, promitenți cumpărători, având ca obiect imobilul de sub A1	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U10**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>3059 / 18/02/1997</b>		
Cerere nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 123302)</i>	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U11**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>3059 / 18/02/1997</b>		
Act nr. cerere și documentație tehnică anexată;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2054/10000, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 123302)</i>	A1
<b>71464 / 20/04/2018</b>		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE 41002, din 06/03/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, POKA ESTERA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR 1102, din 06/03/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT NR 1770, din 19/04/2018 emis de Popa Ionut Florin; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR 172265, din 03/04/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7946/10000, cota initiala 7946/10000 1) POKA ESTERA <i>Observatii:cota de 79,46/100 parte</i>	A1

**C. Partea III. Sarcini****CONSTRUCTIE**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		

**Unitate individuala 254464-C1-U1**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		

**Unitate individuala 254464-C1-U2**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		

**Unitate individuala 254464-C1-U3**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>10516 / 03/07/1997</b>		
Contract De Ipoteca nr. 1299, din 28/01/1997;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8864696 ROL 1) SC CONSTRUCT ARDEALUL SA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 123314)</i>	A1

**Unitate individuala 254464-C1-U4**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		

**Unitate individuala 254464-C1-U5**

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

**Unitate individuala 254464-C1-U6**

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

**Unitate individuala 254464-C1-U7**

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

**Unitate individuala 254464-C1-U8**

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

**Unitate individuala 254464-C1-U9**

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

**Unitate individuala 254464-C1-U10**

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

**Unitate individuala 254464-C1-U11**

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.1714/18-01-2019 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

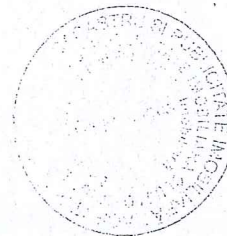
Data eliberării,

22 IAN 2019

Referent/Asistent-

IOANA CRISTINA POPA

(parafa și semnătura)





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 254464 Cluj-Napoca

Nr. cerere	9078
Ziua	18
Luna	01
Anul	2019



Cod verificare  
100065769375

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:123301

Adresa: Loc: Cluj-Napoca, Str Vasile Goldis, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 275/2	402	Construcția C1 înscrisă în CF 254464-C1;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3059 / 18/02/1997</b>		
Cerere nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2519862018/2010000000 1) <b>STATUL ROMAN</b> , în adm op a 2) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA</b> <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 123301)</i>	A1 / B.5, B.8, B.21
<b>114987 / 02/11/2009</b>		
Hotărare Judecatorească nr. 2420, DOS15810/211/2007, din 03/03/2008 emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA (act notarial nr. 3544/30-10-2009 emis de BNP POPA IONUT FLORIN);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 550/20100 1) <b>MIRON IOAN</b> , căsătorit cu 2) <b>MIRON RODICA</b> , bun comun <i>OBSERVAȚII: cota de 11/402 parte af. ap. nr. 4 A</i>	A1
<b>39668 / 23/04/2009</b>		
Certificat Legatar nr. 30, din 22/04/2009 emis de BNP Dorobanțiu Simona;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE în favoarea :, dobândit prin Succesiune, cota actuala 650/20100 1) <b>KILYEN CSABA</b> , bun propriu <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 123301) asupra cotei de 13/402 parte teren af. ap. 2</i>	A1
<b>34951 / 23/03/2010</b>		
Hotărare Judecatorească nr. 563/2008, din 22/01/2008 emis de JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTĂRARE JUDECĂTOREASCĂ, cota actuala 29050/201000 2) <b>NISTOR EVA</b> , bun propriu <i>OBSERVAȚII: asupra cotei de 870/100 parte teren aferent apartamentului nr 7</i>	A1 / B.18
<b>10515 / 03/07/1997</b>		
Contract De Vanzare-Cumpărare nr. 32243, din 08/01/1996 emis de SC Constructardealul SA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 950/20100 1) <b>ZAGAR ETELKA</b> <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 123301) cota de 19/402 parte af. ap. 6</i>	A1
<b>18900 / 22/02/2012</b>		
Act Notarial nr. 5918, din 23/12/2011 emis de POPA IONUT FLORIN;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire și partaj, dobândit prin Convenție, cota actuala 33567/201000	A1

12

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) <b>CORCHIS ANICA</b> , bun propriu		
<b>115340 / 24/10/2012</b>		
Act Notarial nr. 4699, din 23/10/2012 emis de POPA IONUT FLORIN (act notarial nr. 5918/23-12-2011 emis de POPA IONUT FLORIN; act notarial nr. 96/06-12-2011 emis de POPA IONUT FLORIN;);		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 51500/201000	A1
	1) <b>CORCHIS ANICA</b> , cetățean suedez, bun propriu OBSERVATII: 103/402 af. ap.9	
<b>65891 / 04/05/2015</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 382, din 30/04/2015 emis de CORUTI ANCA DANIELA;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 9000/201000	A1
	1) <b>VAMOȘ SORIN-VIRGIL</b> , bun propriu OBSERVATII: cota de 18/402 parte aferentă ap 4 B	
<b>130983 / 29/07/2016</b>		
Act Notarial nr. 555, din 28/07/2016 emis de BOLDUȚ Ioan;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 12450/201000	A1
	1) <b>NISTOR IOANA - CAMELIA</b> , bun propriu OBSERVATII: cota de 30/100 parte af ap. 7	
<b>21867 / 07/02/2018</b>		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR.03, din 06/02/2018 emis de Popa Anca Gabriela;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2894/40200	A1
	1) <b>NAGY PETRU</b> OBSERVATII: 28,94/402 parte af. ap. nr. 1	
<b>71464 / 20/04/2018</b>		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE 41002, din 06/03/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, POKA ESTERA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR 172265, din 03/04/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT NR 1770, din 19/04/2018 emis de Popa Ionut Florin; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR 1102, din 06/03/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2121582/10000000	A1
	1) <b>PÓKA ESTERA</b> OBSERVATII: cota de 212,1582/10000 parte, reprezentând cota de 79,46/100 parte din cota de 2,67/100 parte aferentă apartamentului nr. 3	

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>114987 / 02/11/2009</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2420, DOS15810/211/2007, din 03/03/2008 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (act notarial nr. 3544/30-10-2009 emis de BNP POPA IONUT FLORIN);		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/804	A1
	1) <b>CORCHIS ANICA</b> OBSERVATII: cota de 1/2 din 11/402 parte af. ap. nr. 4 A	
<b>20146 / 02/12/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 660, din 29/11/2002 emis de BNP FUCHS ROZA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/134	A1
	1) <b>SC OPTICON SRL</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 123301)	
<b>139862 / 07/12/2011</b>		
Act Notarial nr. 96, din 06/12/2011 emis de BNP POPA IONUT-FLORIN;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 11/3216	A1
	1) <b>CORCHIS ANICA</b> , bun propriu, cetatean suedez OBSERVATII: cota de 1/8 parte din cota de 11/402 af ap. 4A	
<b>147253 / 27/12/2011</b>		
Act Notarial nr. 5913, din 23/12/2011 emis de BNP POPA IONUT-FLORIN;		
C4	Intabulare, drept de SUPERFICIE, cota actuala 11/1072	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) <b>CORCHIS ANICA</b> , bun propriu <i>OBSERVAȚII: cota de 3/8 parte din cota de 11/402 parte af. ap. 4A</i>	

14

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 275/2	402	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost sit.

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	402				

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.1714/18-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
18-01-2019

Data eliberării,

22 IAN 2019

Asistent Registrator,  
IOANA CRISTINA POPA

(parafa și semnătura)

POPA IOANA CRISTINA

Referent

Cosmina Raluca BAL

referent

(parafa și semnătura)





M. Muresan  
15.01.2019

MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII  
NAȚIONALE

Direcția Județeană pentru Cultură Cluj

Piața Unirii, nr. 1, camera 26, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO 400133  
tel/fax: 0264-597616, e-mail: [directiaculturacluj@gmail.com](mailto:directiaculturacluj@gmail.com)



11/08/01.2019

Catre **Primaria Municipiului Cluj-Napoca**

**Directia Patrimoniul Municipiului si Evidenta Proprietatii**

Spre

știință: **Consiliul Județean Cluj**

**REFERITOR: NEEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE**

OBIECTIVUL ȘI

LOCALITATEA:

COD MONUMENT:

Imobil în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Vasile Goldis

nr 1, ap 8

Ansamblul urban "Centrul istoric al orasului Cluj"

CJ -II-a-A-07244



Ca urmare a înștiințării transmise privind intenția de vânzare a unei părți din imobilul menționat în baza prevederilor art.4, aliniat 4 și articolul 28 aliniat 1 litera y. din *Legea 422/2001* reactualizată, privind protejarea monumentelor istorice, vă comunicăm că **Ministerul Culturii prin D.J.C. Cluj nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Vasile Goldis nr 1, ap 8, cod monument . Ansamblul urban "Centrul istoric al orasului Cluj" CJ -II-a-A-07244.**

Conform art. 4 alin. (8) din *Legea 422/2001* privind protejarea monumentelor istorice, republicată, **se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.**

Precizam ca, in conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicata, cu modificarile ulterioare proprietarul are urmatoarele obligatii:

- orice interventie asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinatie se efectueaza numai pe baza si cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 din *Legea 422/2001*, republicata, cu modificarile ulterioare;

- conform prevederilor art. 36 alin.(4) lit. b) din *legea 422/2001*, republicata, cu modificarile ulterioare veti notifica viitorul proprietar, ca imobilul este inscris in Lista monumentelor istorice si are obligatiile ce-i revin prin lege;

-conform prevederilor art 4 alin. (9) din *legea 422/2001*, republicata, cu modifocarile ulterioare in termen de 15 zile de la data vanzarii imobilului, veti instiinta in scris Directia Judeteana pentru Cultura Cluj despre schimbarea proprietarului si veti transmite acesteia copie dupa acte.

Conform prevederilor art 4 alin (9) din *Legea 422/2001* privind protejarea monumentelor istorice republicata, cu modificarile ulterioare deciziile privind neexercitarea dreptului de preemtiune au termen de valabilitate pentru intregul an calendaristic in care a fost emis inclusiv pentru situatia in care monumentul este vandut de mai multe ori.

**Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicții de înstrăinare, ipotecă, drepturi de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.**

Director executiv

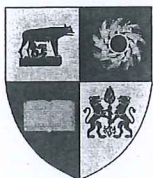
Victor Cublesan



Inspector principal

Maria Timis





*M. Mărușescu*  
*07.02.2019* nr. 1751 din 30.01.2019

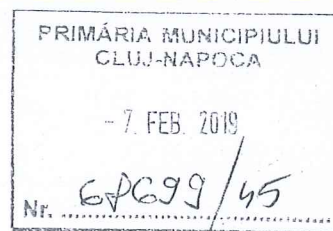
Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

Str. Moșilor, nr.3, Cluj-Napoca, județul Cluj

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA  
PROPRIETĂȚII**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**



**REFERITOR:** exercitarea dreptului de preemțiune conform prevederilor Legii nr. 422/2001, privind protecția monumentelor istorice, republicată

**BUNUL:** Imobil în municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Goldiș, nr. 1, ap. 8

**Nr. Topografic/ Nr. Cadastral** 275/2/VIII

**CARTE FUNCIARA Nr.** 254464-C1-U10

**COD MONUMENT:** Ansamblul urban „Centrul istoric al orașului Cluj” cod LMI – CJ-II-a-A-07244

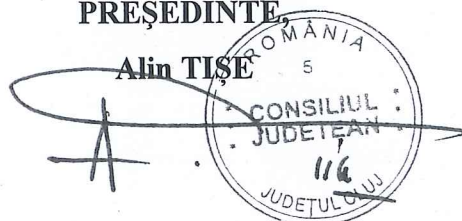
Urmare a înștiințării privind intenția dumneavoastră de înstrăinare a apartamentului nr. 8 din imobilul situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Goldiș, nr. 1 și a terenului aferent, monument istoric cod LMI – CJ-II-a-A-07244 Ansamblul urban „Centrul istoric al orașului Cluj” înscris în C.F. 254464-C1-U10 Cluj-Napoca, cu nr. topografic/cadastral 275/2/VIII, vă facem cunoscut faptul că Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj **nu își exercită dreptul de preemțiune** prevăzut la art. 4, alin. 8 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.

Prezenta comunicare are termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emisă, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori, conform prevederilor art. 4, alin. 9 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată și nu va fi interpretat drept o certificare a proprietății, verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea imobilului revenind întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu considerație,

PREȘEDINTE

*Alin TIȘE*



ARHITECT ȘEF:

**Claudiu-Daniel SALANTA**

DIRECTOR EXECUTIV:

**Ștefan ILIESCU**

Redactat: Mariana Flueraș | 2 ex.

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,

Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506

E-mail: [cjc@cjcluj.ro](mailto:cjc@cjcluj.ro), [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro) |

Web: [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro), [www.clujtourism.ro](http://www.clujtourism.ro)

Inregistrat la primărie  
cu nr. 75.673/45  
din 22 nov. 2002.

ASOCIATIA TERITORIALA A ORGANIZATIILOR  
COOPERATISTE MESTESUGARESTI - ATCOM -  
CLUJ-NAPOCA, P-ța Muzeului nr. 6

nr.589/19.11.2002

Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

Subsemnata ASOCIATIA TERITORIALA A ORGANIZATIILOR  
TERITORIALE MESTESUGARESTI - ATCOM, cu sediul în municipiul  
Cluj-Napoca, P-ța Muzeului nr. 6, înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului Cluj sub nr. J/12/1189/1992 având contul nr. 2511.1-266.1/ROL  
deschis la Banca Comercială Română - Sucursala Cluj-Napoca, reprezentată  
de ing. Ioan Mureșan în calitate de președinte și ec. Maria Cociș, contabil  
șef, vă adresăm cu respect următoarea,

### C E R E R E :

Vă rugăm, ca în conformitate cu prevederile Legii nr. 550/2002,  
privind vânzarea spațiilor comerciale să aprobați vânzarea spațiului în  
suprafață de 24,11 mp și a terenului aferent acestuia, situat în municipiul  
Cluj-Napoca, str.Vasile Goldis, nr.1, având destinația de FIRMA NON  
PROFIT - BIBLIOTECA

Menționăm că pentru spațiul în acauză, Consiliul Local, a încheiat cu  
ATCOM, contractul de închiriere nr.2185/9.04.2001. Chiria aferentă  
spațiului, precum și cheltuielile aferente regiei acestuia sunt achitate la zi.

Arătăm că în spațiul menționat, în calitate de chiriași, am executat  
modernizări pentru a asigura funcționalitatea acestuia în conformitate cu  
obiectul de activitate, precum și pentru asigurarea unei estetici adecvate.

În conformitate cu art. nr.8 a Legii nr.550/2002, vă rugăm să ne  
comunicați în timp util prețul stabilit prin extertiză de evaluatorul desemnat  
de către dv, precum și condițiile și data organizării vânzării spațiului.

PRESEDINTE,

Ing. Ioan Mureșan



CONTABIL SEF,

ec. Maria Cociș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

HOTARARE

privind modificarea hotararii nr.602/2004 cu privire la vanzarea spatiilor comerciale si de prestari servicii conform Legii nr.550/2002

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, intrunit in sedinta ordinara;  
Examinand proiectul de hotarare privind modificarea hotararii nr.602/2004, cu privire la vanzarea spatiilor comerciale si de prestari servicii, conform Legii nr.550/2002 proiect din initiativa primarului;

Analizand referatul nr.1873 din 10.09.2004 al Directiei fondului imobiliar de stat si retinand prevederile Legii nr.550/2002, privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului si a celor de prestari servicii aflate in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate in patrimoniul regiilor autonome de interes local ;

Retinand avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozitiunilor art.38 al.2 lit "h" si 46 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale,

HOTARASTE:

Art.1- Se modifica art.1 care va avea urmatorul continut " se aproba modificarea listei spatiilor comerciale si de prestari servicii propuse pentru vanzare ", in baza Legii nr.550/2002, conform anexei.

Art. 2- Se aproba alocarea sumei de 80.000.000 lei reprezentand cheltuieli pentru publicarea listei cu spatiile propuse pentru vanzare, in baza Legii nr.550/2002, in presa locala.

Art.3- Se aproba plata din bugetul local a facturii nr.6175473/11.02.2004 in suma de 128.893.000 lei, emisa de S.C. Napoca S.A. Cluj-Napoca, reprezentand contravaloarea serviciilor pentru publicarea listelor cu spatiile comerciale in ziarul " Adevarul de Cluj " si " Szabagsay " , conform Hotararii nr.251/2002.

Art.4-Cu indeplinirea prevederilor hotararii se incredinteaza Comisia pentru vanzarea spatiilor comerciale si de prestari servicii, conform Hotararii nr.598/2004 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, Directia fondului imobiliar de stat si Directia economica.

Presedinte de sedinta

Ing. Horea Dorin Ujoreanu

Contrasemneaza:

Secretarul municipiului

Ji. Mircea Jorj

Nr.694 din 16 septembrie 2004  
(Hotararea a fost adoptata  
26 voturi)

LISTA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL LEGII NR. 550/2002

Anexa la Hotararea nr. 694/2004

nr. crt.	Adresa spatilului	Localtar	REV. L. 10/2001 sau alte legi	Observatii
1	2	3	5	
1	Amurg nr. 39	S.C. Anymob Exin S.R.L.	L.10/2001	
2	Amurg nr. 39	liber	L.10/2001	
3	Andrei Muresanu nr. 32B	Mante Ioan	L.10/2001	
4	Aurel Vaicu nr. 78	Covrig -Irima-Ladani	L.10/2001	
5	Avram Iancu nr. 9	Jeler Claudiu	L.10/2001	
6	Avram Iancu nr. 25	liber	L.10/2001	
7	Bisericii Ortodoxe nr. 1	S.C. Salomeea SRL		
8	Bolyai nr. 1	Sechel-Cordos		Act - 213/2008
9	Bolyai nr. 2-4	S.C. Ioana Maria Con.	L.10/2001	
10	Bolyai nr. 4	Zanc Aurel	L.10/2001	respins dos.
11	Bolyai nr. 4	Felmeri Gheorghe	L.10/2001	respins dos.
12	Bolyai nr. 4	S.C. La Doice Vita SRL	L.10/2001	respins dos.
13	B.P. Hasdeu nr. 4	S.C. Spider SRL		
14	B.P. Hasdeu nr. 2	S.C. Spider SRL		
15	C. Brancusi nr. 99	Lorincz Luca		
16	Caili Ferate nr. 4	Alcom		
17	Burebista nr. 8	REMAT		
18	Dorobantilor nr. 1	S.C. Flora SA		
19	Dorobantilor nr. 5/4	Cosgarea & Cosgarea	L.10/2001	Act - 593/2005
20	Dorobantilor nr. 5	Rusu Mircea Emilian	L.10/2001	
21	Dorobantilor nr. 6	Rarau Traian		
22	Dorobantilor nr. 16	S.C. Belmont SRL	L.10/2001	
23	Dorobantilor nr. 17	S.C. Servcons' Manager SRL	L.10/2001	
24	Dorobantilor nr. 21	S.C. Meriadek SRL	L.10/2001	
25	Dorobantilor nr. 27	S.C. Mura Compexit SRL	L.10/2001	respins dos.
26	Dorobantilor nr. 43	S.C. Artesan Albus SRL	L.10/2001	
27	Dorobantilor nr. 42-44	Moldovan Codruta	L.10/2001	
28	Dorobantilor nr. 42-44	S. C. Diesel Rapid-Taxi		respins dos.
29	Dorobantilor nr. 45	Marinciu Constantin		Act 235/2007
30	Dorobantilor nr. 55	S. C. Topcar SRL	L.10/2001	

382	Roosvelt nr.2	S.C. Bruxelles	L.10/2001	dos. respins
383	L. Roth nr.5	Ruian Marius	L.10/2001	
384	L. Roth nr.17	liber	L.10/2001	dos. respins
385	St. O. Iosif nr.1-3	Coop. Arta Decorativa	L.10/2001	
386	Stelutei nr.5	S.C. Desit	L.10/2001	
387	Stephenson nr.11	S.C. Narc Com		
388	Traian nr.15	Mihisan America		
389	Traian nr.15	S.C. Vial		
390	Traian nr.15	liber		
391	Traian nr.15	Prestarea Socom	L.10/2001	
392	V. Goldis nr.2	Alcom		
393	Agricultorilor nr.38	S.C. Voda S.R.L.		
394	Berariei nr.1-3	Fabrica de bere		
395	Berariei nr.5	Lurian Tudor		
396	E. Isac nr.1	Costea Diabea		
397	E. Isac nr.21	S.C. Felix Medco S.R.L.		re. Ap. 10, et. 2
398	E. Isac nr.24	Moldovan Ioan		
399	E. Zola nr.1	Agrocom		
400	E. Zola nr.1	liber		
401	E. Zola nr.1	Tiplic Camelia		
402	E. Zola nr.1	Zbirciu Mihaela		
403	E. Zola nr.1-3	liber		
404	E. Zola nr.2	SC Cafelux SRL	L.10/2001	
405	E. Zola nr.5	Seica Susana	L.10/2001	
406	Eroilor nr.30	S.C. Teromina SRL	L.10/2001	
407	G. Barliu nr.14	Coop. Munca Invalizilor	L.10/2001	
408	G. Barliu nr.14	S.C. Conis S.R.L.		
409	G. Barliu nr.22	Adriana Andrei		
410	G. Barliu nr.30	SC Carteknoplus SRL	L.10/2001	
411	R. Ferdinand nr.1	Marosan Andrei	L.10/2001	
412	R. Ferdinand nr.4	Coisel Nicodin	L.10/2001	
413	R. Ferdinand nr.4	S.C. Vita S.R.L.	L.10/2001	
414	R. Ferdinand nr.4	Erdos Tobor Zsigmond		
415	R. Ferdinand nr.5	S.C. Rizicom+Goțun Horacius		
416	R. Ferdinand nr.5	Nitu Mircea	L.10/2001	respins dos.
417	R. Ferdinand nr.9	S.C. Romax Proimpex	L.10/2001	respins dos.
418	R. Ferdinand nr.9	SC Madcot SRL	L.10/2001	
419	R. Ferdinand nr.9	S.C. Tosca S.R.L.	L.10/2001	

420

R. Ferdinand

SC Romax SRL

L.10/2001

Here - 935/2005

442/2005

442 - 593/2005

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 2185/ 09.04.2001

pentru suprafetele locative cu alta destinatie decat aceea de locuinta  
situate in municipiul Cluj Napoca, str. V Goldis nr. 4

I. Partile contractante:

Intre CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA cu sediul in str. Moitica nr. 1-3 reprezentat prin GHEORGHE FUNAR, functia PRIMAR in calitate de LOCATOR si ATCOM CLUJ cu sediul in municipiul Cluj Napoca, P-la Muzeului nr 6, reprezentata prin Muresan Ioan-presedinte in calitate de LOCATAR.

In baza HCL nr.101/2001 s-a incheiat prezentul contract de inchiriere.

II. Obiectul contractului

ART. 1. Primul, in calitate de LOCATOR inchiriaza, iar al doilea, in calitate de LOCATAR principal, ia cu chirie suprafetele situate in municipiul Cluj Napoca, str. V Goldis nr.4, dupa cum urmeaza.

A. Suprafetele locative folosite in exclusivitate. Numar total de incaperi 1, in suprafata de 24,11 mp folosita ca biblioteca.

B. Suprafete locative folosite in comun. Numar total de incaperi folosite pentru suprafata de mp, din care aferenta LOCATARULUI din prezentul contract un nr. de incaperi in suprafata de mp, ca suprafata locativa principala, iar incaperi in suprafata de mp, ca dependinte.

C. Din curtea sau gradina aferenta cladirii in suprafata de mp revine LOCATARULUI o suprafata de 12,00 mp.

ART. 2. Predarea primirea suprafetelor inchiriate este consemnata in procesul verbal, anexa la contract.

III. Termenul

ART. 3. Termenul inchirierii este de 5 ani, cu incepere de la 10.02.2000 pana la 09.02.2005

IV. Pretul

ART. 4. Chiria lunara pentru folosirea suprafetelor inchiriate este cea stabilita prin acte normative ale Guvernului, Parlamentului si hotarari ale Consiliului local.

Chiria stabilita se indexeaza periodic si succesiv cu rata oficiala a inflatiei.

ART. 5. La inceputul fiecarui an, sau ori de cate ori locatarul o considera necesar, chiria de baza se modifica.

ART. 6. Chiria se comunica prin fisa de calcul, care face parte integranta din contractul de inchiriere si se considera insusita dupa semnare de catre locatar.

ART. 7. Neacceptarea noii chirii lunare pentru situatia de la art.5, in cel mult 15 zile de la comunicare de catre locatar, determina incheierea contractului.

ART. 8. Plata chiriei se face lunar, cel mai tarziu pana la data de 10 a lunii pentru care se face plata. Plata se face fara acceptare, conform prevederilor legale, la numararea sumelor stabilite prin titlu executoriu.

ART. 9. Plata chiriei se face prin conturile comunicate in fisa de calcul.

ART. 10. Neplata chiriei atrage dupa sine aplicarea majorarilor legale in vigoare pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi lucratoare aceleia cand suma a devenit exigibila.

## V. Obligatiile LOCATORULUI

ART. 11. LOCATORUL se obliga:

- a) sa predea suprafata locativa inchiriată in stare normala de folosinta existenta la data inchirierii si incheind proces verbal de predare-primire;
- b) sa controleze modul cum este folosita si intretinuta de catre chiriasi, suprafata locativa inchiriată si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosiri judicioase si potrivit destinatiei;
- c) sa emita facturile termenelor stabilite si comunicate prin fisa de calcul.

## VI. Obligatiile LOCATARULUI

ART. 12. LOCATARUL se obliga:

- a) sa foloseasca spatiul inchiriat dupa destinatia din contract;
- b) sa comunice LOCATORULUI suprafata locativa pe care o elibereaza ori cel putin 10 de zile inainte de data eliberării si sa o predea in stare de folosinta si curatenie tinandu-se seama de starea in care a fost preluata;
- c) sa efectueze la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii la suprafetele locative detinute in exclusivitate sau in comun, necesare bunei desfasurari a activitatii pentru care a fost inchiriat spatiul, dupa cum urmeaza:

La partea de constructii:

spatiu, zugraveli si vopsitorii interioare si exterioare, inclusiv reparatii si completari de tencueli, curatenia fatadelor, repararea invelitorilor, precum si vopsirea lor partiala sau totala; repararea ghiturilor, pasilor, scarii, gleturilor, copertinelor;

repararea, inlocuirea si vopsitoria tanplariei interioare si exterioare, inclusiv a feronierii, pervazurilor, tacurilor si capuselor, reparatii si inlocuiri de pardoseli de orice natura

si:

a) reparatii la ferestre, usile, usile, podete, balustrade si inalta curatenie;

b) inlocuirea geamurilor sparte sau lipsa, inclusiv schimbarea lor si montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

curatenia cosurilor, curatenia, repararea si refacerea sobelor si inlocuirea geamurilor metalice si usilelor de curatenie a cenusii de la sobe;

refacerea pavajelor deteriorate ca urma a circulatiei vehiculelor sau specificului activitatii LOCATARULUI, intretinerea si repararea impiedicunilor, transformările sau schimbările interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, priza contra incendiului, sau functionale specifice activitatii LOCATARULUI inclusiv lucrarile aferente;

reducerea grilelor metalice si a vitriacului, inclusiv lucrarile aferente de zidarie si tencueli; refacerea si inlocuirea roburilor, chingilor, obturatorilor, jabilezelor si jardinierele.

La instalatiile de incalzire centrala:

inlocuirea partiala a radiatoarelor, repararea conductelor de legatura a radiatoarelor fara coloane de alimentare, inlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor si ventilatorilor, revopsirea elementelor de racamare si a conductelor aparente, montarea bratarilor si consolelor existente pentru conducte si radiatoare, curatenia gratarilor la cazane; curatenia injectoarelor si arzatoarelor ungerea partilor motile la motoare si mecanisme;

curatenia rezervoarelor de combustibil prin indepartarea reziduurilor, destindarea conductelor de alimentare cu combustibil, repararea injectoarelor;

rebobinarea motoarelor electrice de actiune a pompelor de circulatie aferente incalzirii sau separarii apei calde; repararea si inlocuirea partiala a elementelor sparte, inclusiv operatiile aferente la cazanele de incalzire centrala: sudarea serpentinelor, curatenia de rugina si revopsirea interioara si exterioara a elementelor componente, revizuirea armaturilor, a izolatiilor termice etc. la boileri si schimbatoare de caldura;

La instalatiile sanitare:

- repararea si inlocuirea robinetilor si a bateriilor amestecatoare de apa la chiuvete, bai, etc. repararea si inlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiecte sanitare; inlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curatire; desfundarea sifoanelor de scurgere si a retelei de canalizare pana la caminul de iesire din cladire, exclusiv acesta;

- repararea sau inlocuirea partiala a conductelor de alimentare si a tuburilor de scurgere. inlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor, repararea sau inlocuirea armaturilor de orice fel si a pieselor de legatura, revopsirea conductelor aparente;

- consolidarea si inlocuirea portprosopului, porthartiei, portsapunului, etajerei si oglinzii;  
- repararea si inlocuirea cazanului de baie, de rufe, de bucatarie si a burlanelor respective; inlocuirea rezervorului de apa de la closet inclusiv a partilor componente; repararea si centrarea pompelor hidrofoare, ungerea motorului etc; revizuirea si curatirea recipientului de hidrofor, inclusiv repararea armaturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranta, precum si repararea elementelor de automatizare aparinand instalatiei ce serveste hidroforul; vidanjarea haznalelor de tip uscat;

La instalatii electrice:

- repararea si revizuirea instalatiei electrice, repararea si inlocuirea dozelor, intrerupatoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, sigurantelor fuzibile sau automate, butoanelor si automatelor de scara; inlocuirea becurilor si a globurilor, repararea tablourilor electrice;  
- sa plateasca chiria la termenele fixate prin contract;

## VII. Alte obligatii

ART. 13. Schimbarea destinatiei, in tot sau in parte, precum si orice modificari interioare a suprafetelor locative se poate face numai cu aprobarea prealabila a LOCATORULUI.

ART. 14. Taxele comunale, precum si utilitatile consumate sunt in sarcina LOCATARULUI

## VIII. Subinchirierea, cesiunea, asocierea

ART. 15. 1. LOCATARULUI i se interzice :

a) subinchirierea in tot sau in parte a bunului inchiriat;

b) cesiunea contractului de inchiriere unui tert

c) asocierea fara acordul scris al LOCATORULUI

## IX. Raspunderea contractuala

ART. 16. Neplata chiriei atrage dupa sine aplicarea majorarilor legale pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi lucratoare aceleia cand suma a fost exigibila.

ART. 17. Forta majora apara de raspundere:

## X. Inetarea contractului

ART. 18.

a) prin denuntarea unilaterala de catre LOCATAR cu preaviz de 20 de zile;

b) prin neacceptarea de catre locatar a noii chirii lunare in cel mult 15 zile

de la solicitarea LOCATORULUI, conform art.7 din contractul de inchiriere;

c) prin reziliere, daca:

- chirasul nu a achitat chiria cel mult 3 luni consecutiv;

- nerespectarea destinatiei ( schimbarea acesteia );

- chirasul nu utilizeaza sau utilizeaza spatiul inchiriat altfel decat

stipuleaza contractul si legislatia in vigoare;

- chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este

situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror altor bunuri aferente, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;

- chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;

- nerespectarea clauzelor contractuale;

ART. 19. In cazurile prevazute la art. 18, lita, rezilierea contractului se face de drept, fara punere in intarziere si fara interventia instantei de judecata.



**XI. Clauze finale**

ART. 20. Prevederile prezentului contract se completeaza cu reglementarile legale in vigoare;

ART. 21. Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul partilor contractante, prin acte  
aditionale;

ART. 22. Prevederile prezentului contract se modifica de drept, prin efectul aparitiei noilor acte  
normative;

ART. 23. Conditiiile contractului se negociaza, daca apar modificari in forma si structura agentilor  
economici fata de actul juridic de infiintare;

ART. 24. Fisa de calcul a chiriei, face parte integranta din contract si se incheie in 2 exemplare;

ART. 25. Prezentul contract se incheie in limba romana, in 2 exemplare, cate unul pentru  
fiecare parte contractanta.



Dr. GHEORGHE FUNAR

VIZAT SERV. JURIDIC-CONTENCIOS  
CATALINA MORAR

22 MAI 2001

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

DIRECTOR DFIS  
GAVRIL BOITOS

SEF SERVICIU  
LUCIA MARIA IOSIP

INTOCMIT  
SIMONA CHIS

LOCATAR

ATCOM CLUJ reprezentat  
prin Muresan Ioan -prezidinte



July  
7.05.09

ACT ADITIONAL  
la contractul nr. 2185/2001, incheiat azi, 07.02.2006

I. Partile contractante

In baza HCL nr. 21 din 24.02.2006 s-a incheiat prezentul act aditional.

II. Obiectul actului aditional

ART.1 -Obiectul actului aditional il constituie modificarea contractului de inchiriere nr. 2187/2001 cu privire la spatiul cu alta destinatie situat in municipiul Cluj-Napoca, str. V. Goldis nr.4

ART.2- Se modifica pct. I Partile contractante: 1.CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, str.Motilor nr.3, reprezentat prin Primar EMIL BOC , in calitate de LOCATOR, si

2. SIGMA SOCIETATE MESTESUGARESACA cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, P-ta Muzeului nr.6 reprezentata prin Muresan Ioan - presedinte, in calitate de LOCATAR,

ART.2 -Se modifica Art.3, privitor la durata contractului astfel : "Termenul inchirierii este pana la solutionarii revendicarii imobilului dar nu mai mult de 2 ani, incepand cu data de 09.02.2005 pana la data de 09.02.2007."

ART.3 -Se modifica Art. 8, care va avea urmatorul continut: "Plata chiriei se face lunar pana cel tarziu la data de 20 a fiecarei luni pentru luna precedenta. Plata se face fara acceptare, conform prevederilor legale, la urmarirea sumelor stabilite prin titlu executoriu".

ART.4 -Se modifica art. 10 si art 16, care vor avea urmatorul continut: "Neplata chiriei atrage dupa sine aplicarea dobanzilor si penalitatilor legale in vigoare pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi de intarziere lucratoare aceleia cand suma a devenit exigibila".

ART.5 - Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

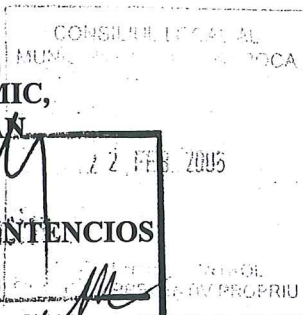
ART.6 -Prezentul act aditional se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

LOCATAR,

SIGMA SOCIETATE MESTESUGAREASCA



DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

17 FEB 2006

DIRECTOR D.E.I.S.  
STEFANIA FERENCZ

SEF BIROU  
DANIEL CIMPEAN

INTOCMIT .  
Simona Chis



*[Handwritten signatures]*

413  
30.03.2006  
*[Handwritten signature]*

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

ACT ADITIONAL  
la contractul nr. 2185/2001 incheiat azi, 17.04.2007

I. Partile contractante

1. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, str.Motilor nr.3, reprezentat prin Primar EMIL BOC , in calitate de LOCATOR, si
  2. SIGMA SOCIETATE MESTESUGAREASCA, cu sediul in municipiul Cluj-Napoca P-ta Muzeului nr.6, CUI R 18018353, ORC C12/44/2005 reprezentat prin Muresan Ioan, presedinte, in calitate de LOCATAR,
- In baza HCL nr. 103 din 13.03.2007 s-a incheiat prezentul act aditional.

II. Obiectul actului aditional

- ART.1 - Obiectul actului aditional il constituie modificarea contractului de inchiriere nr.2185/2001, cu privire la spatiul cu alta destinatie situat in municipiul Cluj-Napoca, str.V.Goldis nr.1;
- ART.2 -Se modifica Art.3, privitor la durata contractului astfel : "Termenul inchirierii este de 2 ani, incepand cu data de 13.03.2007 pana la data 13.03.2009 "
- ART.3 -Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.
- ART.4 -Prezentul act aditional se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR,  
PRIMAR  
EMIL BOC

LOCATAR,

SIGMA SOCIETATE MESTESUGAREASCA

DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

02 MAI 2007

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
LAVINIA POP

VIZAT

27 APR 2007

DIRECTOR D.F.I.S  
STEFANIA FERENCZ

SEF BIROU  
DANIEL CIMPEAN

INTOCMIT  
SIMONA CHIS



ACT ADITIONAL nr.3  
la contractul nr. 2185/2001 , incheiat azi, 19.06.2009

I. Partile contractante

ART.1

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, str.Motilor nr.3, reprezentat prin Primar SORIN APOSTU , in calitate de LOCATOR, si

2. SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTESUGAREASCA, cu sediul in Cluj-Napoca, P-ta Muzeului nr.6, CUI 18018353, ORC C/12/44/2005, reprezentat prin Muresan Ioan - presedinte in calitate de LOCATAR,

In baza HCL nr. 250/2009 s-a incheiat prezentul act additional.

II. Obiectul actului additional

ART.2 -Obiectul actului additional il constituie modificarea contractului de inchiriere nr. 2185/2001 cu privire la spatiul cu alta destinatie situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Goldis nr.1.

ART.3 -Se modifica Art.3, privitor la durata contractului astfel : "Termenul inchirierii este pana la data de 01.07.2009 incepand cu data de 13.03.2009 ."

ART.4 - La art.12 se introduce litera d) si lit e), privitor la obligatiile locatarului astfel :

" d) - sa achite taxa pe cladiri si teren, care reprezinta sarcina fiscala a locatarilor, in conditiile similare impozitului pe cladiri si teren, conform legislatiei in vigoare.

e) - stabilirea taxei pe cladiri si teren , care reprezinta sarcina fiscala a locatarilor , in conditiile similare impozitului , se stabileste in functie de valoarea de inventar a cladirii, respectiv a terenului inregistrata in contabilitatea municipiului Cluj-Napoca, precum si data inregistrarii in contabilitate a imobilelor respective, iar in cazul unei reevaluari, data ultimei reevaluari."

ART.5 - Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

ART .6 -Prezentul act additional se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR,  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



COMP. AVIZARE EXECUTARE CONTRACTE  
RALUCA FERZAN

24 JUN. 2009

DIRECTOR  
DACIA CRISAN

SEF BIROU  
DANIEL CIMPEAN

INTOCMIT  
SIMONA CHIS

LOCATAR,



ACT ADITIONAL nr.4  
la contractul nr. 2185/2001, incheiat azi, 22.09.2009  
in baza HCL nr. 415/08.09.2009

I. Partile contractante

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, str.Motilor nr.3, reprezentat prin Primar SORIN APOSTU , in calitate de LOCATAR , si
  2. SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTESUGAREASCA , cu sediul in Cluj Napoca, P-ta Muzeului nr.6, avand CUI R18018353, ORC C/12/44/2005, reprezentata prin Muresan Ioan , in calitate de LOCATAR ,
- In baza HCL nr. 415 din 08.09.2009 s-a incheiat prezentul act additional.

II. Obiectul actului additional

ART.1 -Obiectul actului additional il constituie modificarea contractului de inchiriere nr.2185/2001 cu privire la spatiul cu alta destinatie situat in municipiul Cluj-Napoca, str. V. Goldis nr.1

ART.2 -Se modifica Art.3, privitor la durata contractului astfel : "Termenul inchirierii este de la data de 01.07.2009 pana la data de 31.12.2009. "

ART.3 - Celelalte prevederi raman neschimbate.

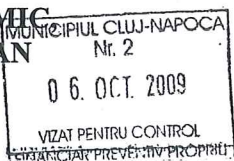
ART .4-Prezentul act additional se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR,  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

LOCATAR,

SIGMA SOCIETATE COOP.  
MESTESUGAREASCA

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



COMP. AVIZARE EXECUTARE CONTRACTE  
RALUCA FERIZAN

05.10.09

DIRECTOR  
DACIA CRISAN

SEF BIROU  
DANIEL CIMPEAN

INTOCMIT  
SIMONA CHIS

ACT ADITIONAL nr.5  
la contractul nr. 2185/2001 , incheiat azi, 08.04.2010  
in baza HCL nr. 72/09.03.2010

I. Partile contractante

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin Primar SORIN APOSTU , in calitate de LOCATOR , si
2. SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTESUGAREASCA cu sediul in municipiul Cluj-Napoca, P-ta Muzeului nr.6 reprezentat prin Muresan Ioan calitate de LOCATAR ,  
In baza HCL nr.72 din 09.03.2010 s-a incheiat prezentul act aditional.

II. Obiectul actului aditional

ART.1 -Obiectul actului aditional il constituie modificarea contractului de inchiriere nr.2185/2001 cu privire la spatiul cu alta destinatie situat in municipiul Cluj-Napoca, str. V. Goldis nr.1.

ART.2 -Se modifica Art.3, privitor la durata contractului astfel : "Termenul inchirierii este de la data de 31.12.2009 pana la data de 30.06.2010".

ART.3 – Celelalte prevederi raman neschimbate.

ART .4 -Prezentul act aditional se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR,  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

LOCATAR,

DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN 2 APR. 2010

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
Nr. 2  
VIZAT PENTRU CONTROL  
MUNICIPAL

SIGMA SOCIETATE COOP.  
MESTESUGAREASCA

SIGMA  
CLUJ-NAPOCA  
1  
\*ROMANIA\*

COMP. AVIZARE EXECUTARE CONTRACTE  
RALUCA FERIZAN

12. APR. 2010  
DIRECTOR  
DACIA CRISAN

SEF BIROU  
DANIEL CIMPEAN

INTOCMIT  
SIMONA CHIS

ACT ADITIONAL nr.6  
la contractul nr. 2185/2001 , incheiat azi, 27.08.2010

I. Partile contractante

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin Primar SORIN APOSTU , in calitate de LOCATOR , si
2. SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTESUGAREASCA cu sediul in Cluj Napoca, P-ta Muzeului nr.6 , reprezentat prin Muresan Ioan , in calitate de LOCATAR ,  
In baza HCL nr. 274/15.07.2010, HCL nr.284/15.07.2010 si referatul nr. 58747/2009 s-a incheiat prezentul act aditional.

II. Obiectul actului aditional

ART.1 -Obiectul actului aditional il constituie modificarea contractului de inchiriere nr. 2185/2001 cu privire la spatiul cu alta destinatie situat in municipiul Cluj-Napoca, str. V. Goldis nr.1.

ART.2 -Se modifica Art.3, privitor la durata contractului astfel : "Termenul inchirierii este de la data de 30.06.2010 pana la data de 31.12.2010".

ART.3 -- Se modifica art.8, dupa cum urmeaza: Plata chiriei se face lunar pana cel tarziu la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna precedenta.Plata se face fara acceptare, conform prevederilor legale, la urmarirea sumelor stabilite prin titlu executoriu.

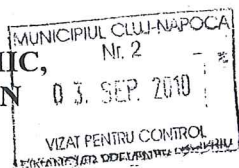
ART.4 – Se modifica art.10, dupa cum urmeaza: " Pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre debitor a obligatiilor de plata se datoreaza , dupa acest termen, majorari de intarziere. Incepand cu data de 01.08.2010, nivelul majorarii de intarziere este de 0,5 % /zi din cuantumul obligatiei neachitate la termen, calculate pentru fiecare zi, incepand cu ziua urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv."

ART.5– Celelalte prevederi raman neschimbate.

ART . 6-Prezentul act aditional se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR,  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
CONSILIER JURIDIC  
RALUCA FERIZAN

DIRECTOR  
DACIA CRISAN

SEF SERVICIU  
IULIA ARDEUS

INTOCMIT  
SIMONA CHIS

LOCATAR,



ACT ADITIONAL nr.7  
la contractul nr. 2185/2001, incheiat azi, 09.02.2011

I. Partile contractante

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin **Primar SORIN APOSTU** , in calitate de **LOCATOR** , si
2. **SIGMA SOCIETATE COOPERATIVA MESTESUGAREASCA**, cu sediul in Cluj-Napoca, P-ta Muzeului nr.6 reprezentata prin **Muresan Ioan** - presedinte, in calitate de **LOCATAR** ,  
In baza HCL nr. 18/2011 s-a incheiat prezentul act additional.

II. Obiectul actului additional

**ART.1** -Obiectul actului additional il constituie modificarea contractului de inchiriere nr. 2185/2001.

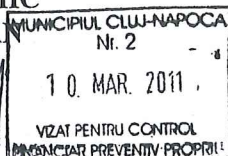
**ART.2** -Se modifica Art.3, privitor la durata contractului astfel : "Termenul inchirierii este de la data de 31.12.2010 pana la data de 31.12.2012."

**ART.3**- Celelalte prevederi raman neschimbate.

**ART .4**-Prezentul act additional se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

**LOCATOR,**  
**PRIMAR**  
**SORIN APOSTU**

**DIRECTOR ECONOMIC**  
**OLIMPIA MOIGRADA**



**SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS**  
**CONS. JURIDIC RALUCA FEREZAN**

**DIRECTOR**  
**IULIA ARDEUS**

**INTOCMIT**  
**SIMONA CHIS**

**LOCATAR,**



02. MAR. 2011



**ACT ADIȚIONAL NR 8 din 20.12.2012  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 2185/2001**

**Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str.Moșilor nr.1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și

**SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, P-ța Muzeului nr. 6, județul Cluj, având nr. de ordine la ORC - C12/44/2005, CUI-18018353, reprezentată prin Ioan Mureșan în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr.485/14.12.2012,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de 30.06.2013

2. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiei imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil.

Toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiei imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

- locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

3. se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract, așa cum a fost completat și modificat prin acte adiționale. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală.

Chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

Ori de câte ori locatorul o consideră necesar, chiria tarifară poate fi modificată, cu obligația ca aceasta să fie comunicată locatarului în cel mult 30 de zile de la modificare.

Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin**

**PRIMAR  
EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRAȘ**

**SERV. JURIDIC CONTENȚIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS**

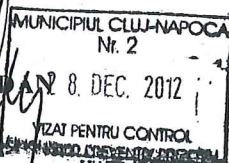
**D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUS**

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,  
FLORICA MĂRINCUS**

**LOCATAR**

**SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ**



**ACT ADIȚIONAL NR. 9/05.06.2013  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 2185/09.04.2001**

**Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str.Moșilor nr.1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și

**SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ** cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca **PIAȚA MUZEULUI NR. 6**, județul Cluj, identificată cu CUI 18018353/06.10.2005, CF B2505356, număr ordine în R.C. C12/44/2005, reprezentată prin președinte Ioan Mureșan, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

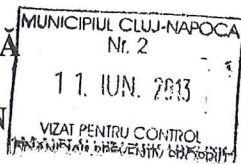
**Temei: HCL nr. 272/04.06.2013**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de **30.06.2015**.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR,  
EMIL BOC**



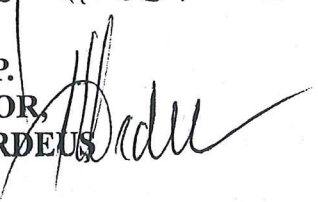
**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN**



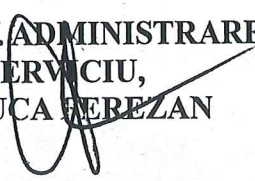
**SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU,  
ALINA RUS**

*11.06.2013*

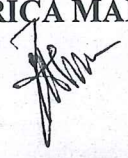
**D.P.M.E.P.  
DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS**



**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN**



**ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUȘ**



**LOCATAR  
SIGMA S.C.M.  
PREȘEDINTE  
IOAN MUREȘAN**



**ACT ADIȚIONAL NR. 10/14.07.2015  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 2185/09.04.2001**

**Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și

**SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ** cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca **PIAȚA MUZEULUI NR. 6**, județul Cluj, identificată cu, CUI 18018353/06.10.2005, CIF 14942091, reprezentată prin președinte **Ioan Mureșan**, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei : HCL nr. 209/09.07.2015

**Obiectul actului adițional:**

1. Se modifică articolul privind termenul contractual, astfel : „Termenul locațiunii este până la data de **30.06.2018**”.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
P R I M A R  
EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS**

**D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ**

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RĂLUCA FERZAN**

**ÎNTOCMIT,**

**FLORICA MARINCUȘ**

**LOCATAR**

**SIGMA SOCIETATE  
COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ  
prin președinte Ioan Mureșan**



ACT ADIȚIONAL

NR. 11 la contractul de închiriere nr. 2185 din 09.04.2001

Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în str.Moșilor nr. 3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și

SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca PIAȚA MUZEULUI NR. 6, județul Cluj, identificată cu, CUI 18018353/06.10.2005, reprezentată prin președinte Ioan Mureșan, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Obiectul actului adițional:

1. Obiectul actului adițional îl constituie modificarea Actului adițional nr. 10/14.07.2015, la Contractul de închiriere nr. 2185/09.04.2001, în sensul îndreptării erorii materiale cuprinse în acesta, respectiv a modificării datelor de identificare ale locatarului, care va avea următorul conținut:

SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca PIAȚA MUZEULUI NR. 6, județul Cluj, identificată cu, CUI 18018353/06.10.2005, reprezentată prin președinte Ioan Mureșan, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

2. Celelalte prevederi ale actului adițional nr. 10/14.07.2015 rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin

PRIMAR

EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

D.P.M.E.P.

DIRECTOR, IULIA ARDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU, RALUCA FERREZAN

LOCATAR

SIGMA SOCIETATE

COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ,

prin președinte Ioan Mureșan



ÎNTOCMIT,

FLORICA MARINCUS

**ACT ADIȚIONAL NR. 12  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 2185/09.04.2001**

**I. Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str. Moșilor nr. 1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și

**SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ**, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 6, județul Cluj, identificată cu, CUI 18018353/06.10.2005, reprezentată prin președinte Ioan Mureșan, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

**Temei:** Cod Civil, Cod Fiscal, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, HCL nr. 238/2009, HCL nr. 284/2010, HCL nr. 209/09.07.2015;

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare, astfel:

**II. Obiectul contractului**

**Art. 1.** Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de **LOCATOR** închiriază către **SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ**, în calitate de **LOCATAR**, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, **STR. VASILE GOLDIȘ NR. 1, AP. 8**, în suprafața de 22,00 m.p., format din una încăpere folosită în exclusivitate, teren atribuit de 15/402 m.p, cu pic aferente în cotă de 3,77/100, imobil identificat în CF nr. 254464-C1-U10, nr. cadastral/nr. topografic 2375/2/VIII;

A. Din curtea aferentă imobilului, acestui apartament îi revine suprafața de 6,14 m.p., aflată în indiviziune, identificată în C.F. nr. 318643, nr. topo 275/1;

B. Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de: **DEPOZIT**.

C. **Valoarea de inventar a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca str.VASILE GOLDIȘ NR. 1, AP. 8**, este de 78.573,19 lei, conform evidențelor contabile, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru modificarea și completarea O.G. 81/2003.

**Art. 2.** Imobilul descris mai sus a fost predat în stare de folosință.

**III. Termenul**

**Art. 3.** Termenul închirierii este până la data de **30.06.2018**.

**IV. Obligații pecuniare**

**Art. 4.** Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este cea stabilită prin acte normative ale Guvernului, Parlamentului și Hotărârii Consiliului Local, evidențiată în fișa de calcul, Anexa 1 la

prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

- Chiria stabilită se indexează lunar și succesiv, cu Indicele Prețurilor de Consum Total, comunicat de Institutul Național de Statistică.

- Ori de câte ori locatorul o consideră necesar, chiria tarifară poate fi modificată, cu obligația ca aceasta să fie comunicată locatarului în cel mult 30 de zile de la modificare.

- Chiria se comunică prin fișa de calcul, Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

- Neacceptarea noii chirii lunare în cel mult 15 zile de la comunicare de către locatar, reprezintă cauză de reziliere a contractului.

- Plata obligațiilor se face lunar, cel mai târziu până la data de 30 a lunii pentru luna precedentă.

- Plata chiriei se face în conturile comunicate în fișa de calcul, sau la casieria locatarului.

**Art. 5.** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. La data prezentului contract nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0,5 % / zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenta și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

**Art. 6.** Pentru imobilul ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, așa cum este descris la Cap.II, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data primirii prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale. Locatarul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

## **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art. 7. LOCATORUL** are obligația:

7.1 Să predea suprafața locativă închiriată prin proces verbal de predare-primire (a se vedea Art. 2).

7.2 Să mențină bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii și anume de a efectua reparațiile mari, capitale, având drept scop conservarea imobilului.

7.3 Să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

**Art. 8. LOCATARUL** are obligația:

8.1 Să întrebuițeze cu prudență și diligență spațiul ce face obiectul prezentului contract de închiriere numai pentru destinația stabilită.

8.2 Să efectueze orice lucrări de întreținere, de reparații curente sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații atât din folosința exclusivă cât și cele din folosința comună.

8.3 Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

8.4 Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul spațiului închiriat și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere.

8.5 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere), precum și contravaloarea acesteia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi/reglementări legislative.

8.6 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de locatari/proprietari, după caz.

8.7 Să achite contravaloarea utilităților din folosința exclusivă către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

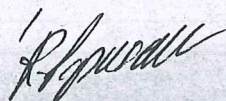
8.8 Să respecte normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

8.9 Să ia măsurile legale ce se impun pentru efectuarea verificărilor periodice obligatorii la centralele termice și la instalația de gaz-pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință, cu respectarea normelor în vigoare.

8.10 Să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuială proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

În cazul în care investiția locatorului realizată în imobilul ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, cu acordul locatorului aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale/ denunțării, toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiei imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

8.11 Dacă locatarul schimbă forma sau destinația bunului luat în locațiune, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul la daune-interese și rezilierea contractului.



8.12 Să permită accesul neîngrădit al locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, în vederea examinării și verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

8.13 Să nu încheie o sublocațiune atât parțială cât și totală, având ca obiect spațiul ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului.

8.14 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a spațiului ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului.

8.15 Să se conformeze tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal sau orice alte reglementări de natură fiscală în legătură cu prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

8.16 Locatarul are obligația, ca la fiecare solicitare de prelungire a termenului contractual sau ori de câte ori locatarul îi solicită, să depună documentele pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment sunt considerate necesare în vederea analizării cererii de prelungire sau în cazul oricărei situații intervenite.

8.17 Locatarul are obligația de a încheia contracte cu furnizorii de utilități .

8.18 Să restituie proprietarului, prin proces verbal de predare-primire, bunul închiriat la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, în stare normală de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea spațiului.

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 9. Închirierea poate înceta astfel :**

**9.a. La expirarea duratei de închiriere, astfel:**

9.a.1 La expirarea duratei de închiriere dacă părțile nu convin asupra prelungirii termenului de închiriere.

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

**9.b. Prin reziliere, în următoarele cazuri:**

9.b.1 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locator chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari/proprietari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

9.b.2. Dacă LOCATARUL nu a achitat contravaloarea utilităților din folosința exclusivă pe o



perioadă de 3 (trei) luni consecutive către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

9.b.3. La solicitarea Asociației de locatari/proprietari, în cazul în care LOCATARUL nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv.

9.b.4. În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatorului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

În aceste cazuri, locatarul este obligat la încetarea abuzurilor și restabilirea situației anterioare, fiind aplicabile dispozițiile Codului de procedură civilă.

9.b.5. În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, spațiului închiriat, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

9.b.6. În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

9.b.7. În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocațiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul contractului de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

9.b.8. În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a spațiului ce face obiectul contractului de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional.

9.b.9. În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional.

9.b.10. În cazul în care LOCATARUL nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi/reglementări legislative.

9.b.11. Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu depune documente solicitate de către autoritatea locală.

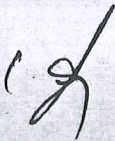
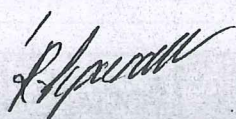
9.b.12. În cazul în care LOCATARUL nu achită taxa fiscală stabilită prin Codul Fiscal în legătură cu contractul de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional.

9.b.13. Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la Cap. IV și la Cap.V-Art. 8 din prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

9.b.14. În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

### **9.c. Prin denunțare unilaterală;**

9.c.1. Contractul poate fi denunțat înainte de termen de către locatar, la cererea acestuia, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile.

9.d. Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data încetării desfășurării actului medical în conformitate cu obiectul prezentului contract.

**Art.10.** În cazul încetării contractului (rezilierii) în una din cauzele prevăzute mai sus, LOCATARUL are obligația de a preda spațiul în starea în care a primit-o prin proces-verbal de predare-primire. În caz contrar, LOCATORUL are dreptul de a solicita despăgubiri /daune interese echivalente cu pagubele produse.

**Art. 11.** Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber spațiul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, locatarul este obligat la plata contravalorii folosinței spațiului, a cheltuielilor comune către Asociația de locatari/proprietari, după caz, respectiv a utilităților din folosința exclusivă către furnizorii de servicii/utilități, până la data eliberării efective a spațiului și predării acestuia către locator, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

#### **VII.LITIGII :**

**Art. 12.** Litigiile rezultate din neexecutarea prevederilor contractului de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional, sunt de competența instanțelor judecătorești .

**Art. 13.** Pe toată durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România.

**Art. 14.** Dispozițiile contractului de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional, se completează cu dispozițiile legale în materie, a Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală precum și cu orice reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

#### **VIII. FORȚA MAJORĂ**

**Art.15.** Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

**Art.16** Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră, conform dispozițiilor Codului civil.

#### **IX: ALTE DISPOZIȚII:**

**Art.17.** În situația în care, până la expirarea termenului stabilit la Cap.III, se vor institui noi reglementări privind închirierea spațiilor, acestea vor produce efecte asupra prevederilor contractului de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional.

**Art.18.** Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

Art.19. Fișa de calcul a chiriei, Anexa 1 la prezentul act adițional, face parte integrantă din contractul de închiriere, așa cum este actualizat și consolidat prin prezentul act adițional, prevederile ei completând prevederile contractului.

Art.20. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**  
**PRIMAR**  
**EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**SERVICIUL JURIDIC,**  
**LEGISLAȚIE, CONTRACTE**

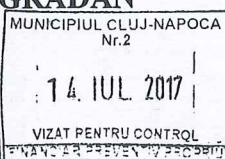
*13.07.2017*

**D.P.M.E.P.**  
**DIRECTOR,**  
**IULIA ARDEUS**

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU, BALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**FLORICA MARINCUS**

**LOCATAR**  
**SIGMA SOCIETATE**  
**COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ**



ACT ADIȚIONAL NR. 13/31.08.2018  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 2185/09.04.2001

**Părțile contractante:**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și SIGMA SOCIETATE COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Muzeului nr. 6, județul Cluj, identificată prin C.U.I. 18018353/06.10.2005, reprezentată prin președinte, Ioan Mureșan, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, Cod procedură civilă, Cod Fiscal, Cod procedură fiscală, cererea nr. 261852/45/30.05.2018, HCL nr. 762/29.08.2018.

**Obiectul actului adițional:**

1. Obiectul actului adițional îl constituie prelungirea termenului de locațiune, modificarea valorii de inventar, respectiv reglementarea unor aspecte cu privire la suprafața deținută, astfel:

1.1. Se modifică articolul 3 privind termenul contractual, astfel: „Termenul locațiunii este până la vânzarea spațiului în condițiile Legii nr. 550/2002, dar nu mai mult de 30.09.2020”.

1.2. Se completează contractul de închiriere așa cum a fost completat și modificat prin actele adiționale anterioare cu următoarea prevedere:

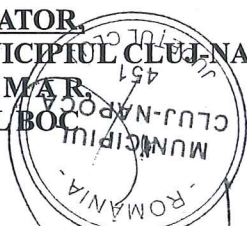
„Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei”.

1.3. Se modifică art. 1, litera C, din actul adițional nr. 12/22.06.2017 prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, astfel: "Valoarea de inventar a imobilului este de 79.728,21 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2017, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru modificarea și completarea O.G. 81/2003".

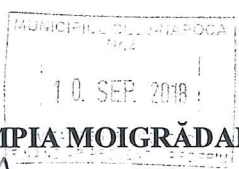
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV, OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE  
ȘEF SERVICIU, LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN

*Lucia-Roxana Lapusan* 10.09.2018

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

*Iulia Ardeuș*

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

*Raluca Ferezan*

ÎNTOCMIT, Florica Marincuș

*Florica Marincuș*

**LOCATAR,**  
SIGMA SOCIETATE  
COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ  
reprezentată prin  
președinte, Ioan Mureșan



SIGMA SCM CLUJ-NAPOCA  
P-ța Muzeului nr. 6

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECTIA PATRIMONIULUI SI EVIDENTA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII SI TERENURI

Referitor: Cumpărare spațiu situat în str. V. Goldiș nr.1, ap.8 Cluj-Napoca

Prin adresa dvs.nr. 92100/451/21.02.2019, ne-a fost înaintat Raportul de evaluare întocmit de către SC IRF CONSULTING SRL, având ca obiect stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare, imobil situat în municipiul Cluj-Napoca str. Vasile Goldiș nr.1, ap.8 înscris în CF 254464-C1-U10.

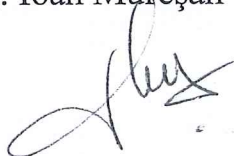
Vă comunicăm că nu avem observații privind întocmirea raportului și suntem de acord cu valoarea de piață stabilită în raport de 125.660 lei, echivalent 27.030 euro.

Anexăm prezentei Declarația notarială autenticată nr.2063/28.02.2019, referitoare la faptul că SIGMA SCM nu a cumpărat spații cu plata în rate.

Cu stimă.

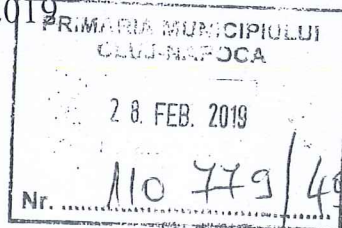
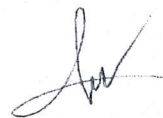
PRESEDINTE,

ing. Ioan Mureșan



CONTABIL SEF,

ec. Maria Cociș



**IRF CONSULTING SRL** C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0722- 98 38 84  
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr. 0262/2018PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

08 IAN. 2019

Nr. 9140

45

Catre :

PRIMĂRIA- Cluj-Napoca

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare- SPATIU COMERCIAL - situat in Cluj-Napoca, Vasile Goldis, nr. 1, nr. ap. 8, - proprietate a statului roman si in administrarea Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca.

Pct.2 - scopul evaluarii- valoarea de piata a proprietatii in vederea tranzactionarii

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare, am inspectat proprietatea in data de 06.12.2018, in Cluj- Napoca, Vasile Goldis, nr.1, jud.Cluj .

Proprietatea de evaluat:

- Apartament 1 camere situat la Parter, intr-o cladire cu regim de inaltime P+1E.

Suprafata inregistrata in actul de proprietate: Sutila= 21.81 mp

Terenul este in Cota indiviza: 3,77/100 parte din CF nr. 254464- OCPI Cluj- Napoca

Extras de carte funciara 254464-C1-U10: Nr. TOPO : 275/2/VIII

A fost analizată starea tehnică a cladirii avand acces in incinta proprietatii si au fost făcute fotografii la exterior si interior. Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii.

La data evaluării proprietatea era inchiriata si utilizata de chiriaș ca spatii de arhivare documente.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)</li> <li>2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)</li> <li>3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li> <li>4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li> <li>5. SEV 104 – Tipuri ale valorii</li> <li>6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</li> <li>7. SEV 400 – Verificarea evaluarilor</li> </ol>
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil</li> <li>9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ol>
	10. Glosar IVS 2018

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net- CIN- irelevanta
- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile.
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piata inchirierilor de proprietati comparabile.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 06.12.2018.



46

**Pct. 3 – Estimarea valorilor de piata ale proprietatii.**

$$V_{\text{comp}} = 127.120 \text{ LEI, echivalent } 27.350 \text{ EUR}$$

*Valoarea estimata este una globala, considerata în condiții de plată cash, integral la data evaluării și in ipoteza ca proprietatea este tranzactionabilă pe piața și fara a fi tulburata in exploatare de factori externi.*

- valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative și aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii și cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii tehnice a proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea și configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.6480 LEI/EUR.

*Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin  
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimția nr.13325  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare  
-întreprinderi  
-bunuri mobile*



# IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr. 0262/2018

Catre :

**PRIMĂRIA- Cluj-Napoca**

Referitor:

**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare- SPATIU COMERCIAL - situat in Cluj-Napoca, Vasile Goldis, nr. 1, nr. ap. 8, – proprietate a statului roman si in administrarea Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca.**

**Pct.2 – scopul evaluarii- valoarea de piata a proprietatii in vederea tranzactionarii**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare, am inspectat proprietatea in data de 06.12.2018, in Cluj- Napoca, Vasile Goldis, nr.1, jud.Cluj .

**Proprietatea de evaluat:**

- **Apartment 1 camere** situat la Parter, intr-o cladire cu regim de inaltime P+1E.

Suprafata înregistrată în actul de proprietate: Sutila= 21.81 mp

Terenul este in Cota indiviză: 3,77/100 parte din CF nr. 254464- OCPI Cluj- Napoca

Extras de carte funciara 254464-C1-U10: Nr. TOPO : 275/2/VIII

A fost analizată starea tehnică a cladirii avand acces in incinta proprietatii si au fost făcute fotografii la exterior si interior. Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii.

La data evaluării proprietatea era inchiriata si utilizata de chirias ca spatii de arhivare documente.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 104 –Tipuri ale valorii 6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 7. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	8. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil 9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	10. Glosar IVS 2018

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net- CIN- irelevanta
- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile.
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piata inchirierilor de proprietati comparabile.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 06.12.2018.



*[Handwritten signature]*



**Pct. 3 – Estimarea valorilor de piata ale proprietatii.**

**$V_{comp} = 127.120$  LEI, echivalent 27.350 EUR**

**Valoarea estimata este una globala, considerata în condiții de plată cash, integral la data evaluării si in ipoteza ca proprietatea este tranzactionabilă pe piata si fara a fi tulburata in exploatare de factori externi.**

- valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii tehnice a proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.6480 LEI/EUR.

→  
Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin  
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 13325  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare  
-întreprinderi  
-bunuri mobile



**IRF CONSULTING SRL** C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel, 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2018

NR 196/2018

**RAPORT DE EVALUARE**  
**SPATIU COMERCIAL**  
**Cluj- Napoca, Str. Vasile Goldiș, nr.1, ap. 8**

Proprietar: Statul român, în administrarea Consiliului Local al mün. Cluj- Napoca

Client: PRIMĂRIA - CLUJ-NAPOCA

**Valoarea de piata:**

**Spatiu comercial**

**V= 27.350 EURO, echivalent a 127.120 LEI**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. I R F Consulting SRL, al clientului , si al destinatarului – PRIMARIA Cluj- Napoca

Decembrie 2018

## CUPRINS

CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	5
1.1 SINTEZA RAPORTULUI .....	5
1.2 CERTIFICARE .....	6
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII .....	6
2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	6
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII .....	7
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....	7
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE .....	7
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA .....	7
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	7
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII .....	7
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	8
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	8
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	8
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	8
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	8
3.3 TIPUL ZONEI .....	8
3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR .....	8
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.....	9
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	9
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	11
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	11
4.2 EVALUAREA TERENULUI .....	11
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- APARTAMENT .....	11
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA .....	11
4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Metoda multiplicatorului chiriei brute (MCB).....	17
4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI.....	18
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	18

### ANEXE

ANEXA nr. 1	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 2:	Plan de situație- Schița funcționala
ANEXA nr. 3:	Plan de încadrare în zona
ANEXA nr. 4:	Grila datelor de piața- proprietate
ANEXA Nr. 5.1:	Informatii de piața pentru determinarea ratei de capitalizare
ANEXA Nr. 5.2:	Informatii de piața închirieri spații
ANEXA Nr. 6:	Imagini foto

## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### 1.1 SINTEZA RAPORTULUI

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație spațiu comercial
<i>Localizare</i>	Cluj- Napoca, Str. Vasile Goldiș, nr.1, ap. 8
<i>Proprietar</i>	Statul roman – în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca
<i>Destinatari</i>	Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii constituită în baza Legii 550/2002 Primăria mun. Cluj- Napoca
<i>Scopul evaluării</i>	Estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare
<i>Cea mai bună utilizare</i>	Spațiu comercial/depozitare sau de prestări servicii
<i>Metode de evaluare</i>	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN)- irelevantă- nu se aplică; Abordarea prin venit – capitalizarea veniturilor din închiriere
<i>Curs valutar utilizat</i>	4.6480 lei/euro valabil 08.12.2018

#### EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

##### Valoarea selectată

Valoare de piață	$V = 127.120 \text{ LEI echivalent } 27.350 \text{ EUR}$
Valoare proprietate diferită de valoarea de piață- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere	$V_{\text{capitalizare}} = 125.660 \text{ LEI, echivalent } 27.030 \text{ EUR}$ $V_{\text{costuri}} = \text{irelevantă}$
Valoarea piață recomandată= valoarea de piață	$V_{\text{piață}} = 127.120 \text{ LEI echivalent } 27.350 \text{ EUR,}$

**Data : 08.12.2018 .**

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin

Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimția nr.13325

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

-întreprinderi

-bunuri mobile




## 1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare și metodologia ANEVAR.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII

### 2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea instanței de judecată și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

## **2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII**

**OBIECTUL-** Spatiu comercial sau de prestari servicii amplasat in zona centrala a orașului.

**SCOPUL EVALUARII-** estimarea valorii de piața a proprietatii subiect pentru tranzactionarea catre actualul chiras in baza Legii 550/2002

## **2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT**

Proprietar- Statul roman- proprietatea este in administrarea operativa a Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca

Dobândirea: - Extras de Carte Funciara in Anexa 1

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca imobilul este cel mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo. Situatia reala constatata pe teren corespunde cu situatia din actele de proprietate si releveul spatiului

Suprafata utila 21.81 mp, cu p.i.c. în cotă de 3.77/100 parte din proprietatea înscrisa în CF nr. 254464. Imobilul este înscris în CF nr. 254464-C1-U10 nr. topo 275/2/VIII- OCPI Cluj- Napoca.

## **2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE**

- abordarea prin costuri- Costul de Înlocuire Net- irelevanta
- abordarea prin comparații de piața- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piața proprietatilor comparabile
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piața inchirierilor de proprietati similare

## **DEFINITII**

### **VALOAREA DE PIAȚĂ**

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

### **COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)**

*Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.*

### **VALOAREA DE UTILIZARE**

*„Valoarea de utilizare”- este valoarea pe care entitatea estimează să o obțină din utilizarea activului, pe parcursul duratei de viață utilă rămasă și din eventuala cedare a acestuia*

## **2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA**

**Data de referinta a evaluarii: 08.12.2018**

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

## **2.6 MODALITATI DE PLATA**

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze partile aflate in litigiu si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

## **2.7 INSPECTIA PROPRIETATII**

Proprietatea a fost inspectata la data de 06.12.2018.

## 2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzacționare sau oferte ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - In Anexa 4 – Grila datelor de piață- s-a intocmit pe informatiile de piață prezentate la paragraful 4.3.1-comparabilele 1- 4- sunt prezentate ofertele de vânzare și închiriere a unor proprietati comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici fata de cele de ofertare- spații comerciale in zona ultracentrala și centrala a orașului, expuse la vânzare- pentru fiecare proprietate este indicata sursa de informare.
  - Alte informatii de la agentii imobiliare din Cluj- Napoca
- Rata de capitalizare și nivelul chiriilor- s-au determinat, in conformitate cu Anexa 5.1 și Anexa 5.2, pe baza valorilor de ofertare de la data evaluării- preluate din [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.piata-az.ro](http://www.piata-az.ro), [www.edil.ro](http://www.edil.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), alte agentii imobiliare,
- Acte și documente primite de la proprietar- extras CF,

## 2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția instanței de judecată și a partilor aflate in litigiu, care au fost precizați în raport.

## CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

**Descrierea juridica:**

**Dobândirea: prin Lege:**

- **Extras de Carte Funciara in Anexa nr. 1,**

- Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca imobilul este cel care este mentionat in actele de proprietate și in documentatia cadastrala/schita topo.
- Dreptul de proprietate: Statul roman și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca (Conform. Extrasului de Carte Funciara).
- Imobilul este înscris in CF nr. 254464-C1-U10 nr. topo : nr.topo 275/2/VIII..

**Bunuri mobile aferente proprietatii-** in valoarea proprietatii imobiliare subiect sunt incluse bunurile mobile care asigura functionalitatea:

- Incalzire- nu are
- Instalatii sanitare- nu are
- Aparataje electrice- intrerupator și priza, corpuri de iluminat

### 3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a orașului și cartierului Centru- zona de spații comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamint universitare, locuinte in blăcuri de locuinte vechi- zona istorica a orașului

Spatiul are acces direct de pe strada pietonala care face legatura între Piața Unirii și str. George Barițiu  
In Anexa 2 se prezinta Planul de situatie iar in Anexa 3 se prezinta Planul de încadrare in zona.

### 3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei-Zona istorica a orașului Cluj- Napoca, zona in care sunt amplasate principalele institutii locale, sedii de banci, Universitatea Babes Bolyai, Teatru National, etc, spații comerciale, sedii de societati, etc

Rețea de transport în comun – statie CTP (fosta denumire RATUC) in str. Memorandumului- la cca. 200 m sau str. George Barițiu la 300 m (statii autobuse și tramvai)

Unități comerciale de tip magazine „en detail” aproape toate spațiile de la parterurile imobilelor sunt spații comerciale/prestari servicii.

La cca. 700 m este Piața Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraș și Parking suprateran  
Sedii de bănci- la cca 100- 300 m- zona Pieței Unirii.

Strada pietonala.

### 3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

**AMPLASAMENT:** • Spatiul este situat la Parter in imobil cu regim de înălțime Parter+ 1 Etaje.

Spatiul are o singura incapere, suprafata utilă înscrisă în extrasul de CF este de 21.81 mp fara compartimentări.

Spatiu nu are grup sanitar si nu este dotat cu sistem de incalzire (nu are racord la retea de apă- canal si la retea de gaze naturale)

Structura de rezistenta este din zidarie portanta din caramida (cu ziduri exterioare de 60 cm), pe fundatii continue din piatra, planseu din grinzi din lemn cu poditura peste parter, tavane tencuite si cu vopsitorii, la aceasta data finisajele interioare sunt de slaba calitate, acoperis (imobil) cu sarpanata din lemn si invelitoare din tigla- stare slaba. Imobilul a fost edificat in perioada anilor 1920.

Pardoselile sunt cu sape din beton.

Finisajele exterioare sunt din tencuieli gletuite si vopsitorii de exterior la fatada principala - vezi foto. Clădirea este racordată la rețeaua de apă și canalizare, energie electrică, retea gaze dar spatiul subiect nu are retele interioare de gaze si apă- canal.

### **3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.**

**Starea tehnica generala- slaba, finisaje de slaba calitate, tâmplarie cu ferestre duble si geam din sticla- stare tehnica foarte slaba.**

**Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta, dar imobilul este puternic afectat de igrasie- la baza zidariei, atat la interior cit si la exterior (la fatada principala) sunt zone destul de extinse care prezinta mucegai.**

**Un mare neajuns il constitue lipsa unui grup sanitar.**

### **3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **Definirea pietei**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Segmentul de piata analizat este cel al spatiilor comerciale amplasate la parterul imobilelor din zona ultracentrala a Cluj- Napoca, spatii cu vitrina la strazi cu circulatie pietonala intensa.

In zona analizata cele mai solicitate spatii sunt cele cu suprafete adecvate activitatilor comerciale sau prestari servicii in magazine specializate pe diverse tipuri de marfuri, cafenele si baruri, prezentari de moda, etc., suprafete 30- 100 mp. Spatiile cu suprafete mai mari sunt cautate pentru spatii de restaurante, agentii bancare, institutii locale, sedii administrative, etc.

Pe zona ultracentrala spatiile cu vitrina spre Piața Uniri, bdul Eroilor, str. Memorandumului, str. Napoca, str. Regele Ferdinand, bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), Piața Muzeului, sunt cele mai bine cotate.

In acest context proprietatii imobiliare analizate, ii va fi conferita cea mai buna utilizare ca spatiu comercial/prestari servicii tinand seama de amplasarea favorabila -este amplasata la Parter si geam la strada circulata pietonal, de dotarile si utilitatile de care dispune.

#### **Analiza cererii**

Cererea de spatii de tip administrativ sau comercial, este la un nivel destul de scazut in comparatie cu nivelul ofertei in conditiile in care au mari sanse de a le inchiria- surse financiare importante si fara a isi pierde dreptul de proprietate.

In analiza cererii trebuie sa se tina seama de aparitia si manifestarea pe piata a micilor intreprinzatori care nu au posibilitatea construirii unor spatii proprii, coroborat cu lipsa terenurilor libere si construibile in zona centrala si ultracentrala, si care isi desfasoara activitatea in spatii inchiriate.

Aparitia in zona centrala a unor supermarketuri indeparteaza potentialii investitori in spatii comerciale. Zona Centrala e căutata de operatorii de cafenele, restaurante, servicii sau retaileri din segmentul outlet/second hand. Marile branduri au preferat spațiile din mall-uri, în principal din două motive: trafic de clienți și existența locurilor de parcare, spun și reprezentanții agenției REMS Imobiliare. Există însă și operatori interesați să activeze în centru. "Una dintre strazile cele mai cerute de comercianți în Cluj Napoca este strada Memorandumului, unde sunt "liste de așteptare" cu potențiali chiriași pentru fiecare spațiu. Aici chiriile sunt peste media zonei ultracentrale, ajungând și la 40 de euro/mp", spun reprezentanții REMS. Companiile care operează aici sunt lanțuri farmaceutice, magazine cu produse de panificație, magazine de haine și încălțăminte destinate persoanelor cu venituri medii. "Cerere există, însă activitățile comerciale prestate nu au capacitatea de a susține costurile de ocupare, forțând chiriașii să părăsească spațiile ocupate", arată Cristina Farkas, reprezentanta REMS Imobiliare

#### **Analiza ofertei**



Oferta de spații comerciale sau administrative in zona centrala si ultracentrala, este consistenta in raport cu cererea de astfel de spații. In zona in care se afla proprietatea de evaluat, principalii proprietari ai cladirilor sunt persoane fizice rezidentiale sau societati ce desfasoara activitati comerciale (la spații cu vitrina la strada) sau administrative- birouri (situat in general in curte sau la nivelele superioare a blocurilor de locuinte). Aparitia de supermarket-uri in zona centrala si centrala si semicentrala a condus ca micii comercianti sa nu faca fata pe piata, foarte multe spații pe zona central- ultracentrala devenind disponibile la inchiriere sau vanzare. Spațiile comerciale de pe arterele secundare se remarca printr-o scadere a cererii in situatia in care supermarketurile si centrele comerciale preiau locul magazinelor de proximitate,

Fie ca sunt persoane fizice sau persoane juridice, detinatorii de astfel de spații, daca nu le exploateaza in cadrul propriilor afaceri sunt, in mare majoritate, dispusi in a le inchiria, obtinind astfel venituri continue fara a pierde dreptul de proprietate.

*Sunt expuse la vanzare un numar relativ mare de proprietati comparabile. acestea nu se tranzactioneaza decat in situatii speciale- vand cei care au probleme financiare dar la pret mult sub cele asteptate.*

*In negocierea pretului la proprietati comparabile s-a ajuns la diminuarea valorii de oferta pana la 5-10%.*

Din punct de vedere al chiriilor se pot da exemple de inchiriere a spatiilor cu destinatie comerciala sau Birouri in zona centrala a orasului, la valori cuprinse intre 10-40 EUR/mp. Pentru suprafete mari chiriile pot fi mai reduse. Cele mai bine cotate spatii, atat la inchiriere cit si la vanzare, sunt cele cu vitrina la principalele artere din zona centrala si ultracentrala- Piata Unirii, Str. Memorandumului, bdul Eroilor, Piata Mihai Viteazu, Bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), str. Memorandumului, str. Napoca. Amplasarea pe strazile secundare din apropierea acestora implica o scadere a interesului investitorilor si ca atare o diminuare a valorii

#### **PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE:**

Minim: 1200 EURO/mp- spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau artere secundare de circulatie

Maxim: 4500 EURO/mp- spatii comerciale cu suprafete utile reduse si cu acces direct de pe trotuar

Valori cu TVA

#### **CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE:**

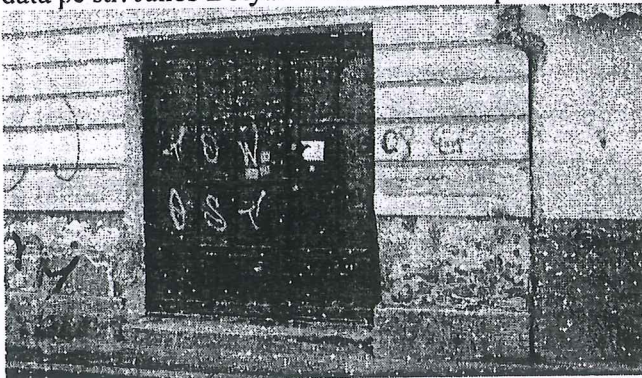
Minim: 10.0 EURO /mp. lună – spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau pe strazi secundare

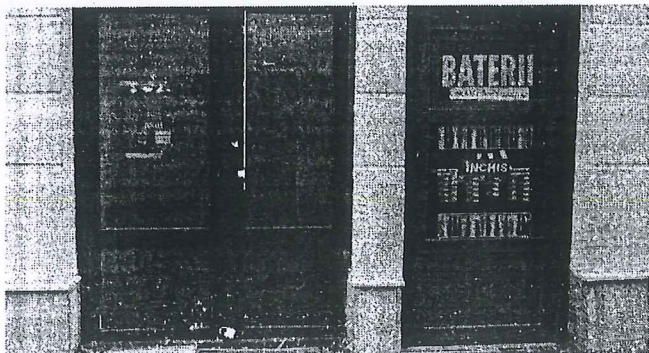
Maxim: 45.0 EURO/mp. lună-spatii comerciale cu vitrina la artere cu vad comercial foarte bun, amplasate pe strazile principale de circulatie rutiera si pietonal (pta Unirii, bdul Eroilor, Memorandumului, Regele Ferdinand, Napoca) si cu suprafete adecvate pentru o plaja larga de activitati comerciale

Diferentele mari ale valșorilor atat la vanzare cit si la inchiriere se datoreaza amplasamentelor spatiilor

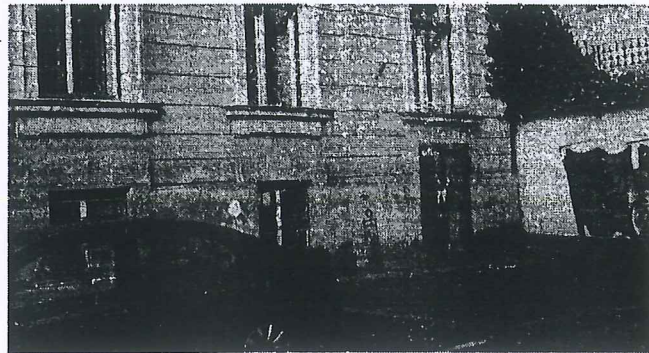
- Pentru spatiile comerciale amplasate in curtile comune valoarea chiriilor este sub 50% fata de cele ale spatiilor cu vitrina la strada- exemplu- spatii in Piata Unirii nr. 27 (curte comuna), acces pe un Gang, proprietar Dna Sarbu Andreea a inchiriat 2 apatii la pretul de 10 EUR/mp- suprafete de cca 25 mp. La nr. 26 spatiul cu suprafata de cca. 60 mp este inchiriat la 30 EUR/mp.
- Spatiile cu suprafete mari au valoare unitara mai redusa- str. Memorandumului nr. 1 (sediul de banca), suprafata de cca. 684 mp este inchiriat la 16 EUR/mp+ TVA
- Spatiile cu suprafete mari au valoare unitara mai redusa- Piata Unirii, nr. 30 (sediul de banca), suprafata de cca. 350 mp este inchiriat la 18 EUR/mp+ TVA

Numarul mare de proprietati expuse la inchiriere conduce la un grad relativ ridicat de neocupare. La aceasta data pe str. Janos Bolyai am identificat 3 spatii neutilizate (str. Bolyai nr. 7, nr. 6 si nr. 4):





Spatiul evaluat



str. Bolyai nr. 7

## CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

*Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Pentru a fi luata in considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

Tinand cont de tipul constructiei aferente proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII".

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- este permisibila legal: este conforma cu avizele existente ;
- indeplineste conditia de fizic posibila: numai dupa reabilitarea spatiilor
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care este indeplinita;
- maxim productiva, referindu-se la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarei in varianta aleasa.

### 4.2 EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent proprietatii de analizat, in proprietate, cota 3.77/100, se tranzactioneaza impreuna cu proprietatea - **nu face obiect al unei evaluari distincte.**

### 4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- SPATIU COMERCIAL

#### 4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In cazul spatiului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare sau, de pe site-urile, [www. imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [piata-az.ro](http://piata-az.ro), [olx.ro](http://olx.ro) si de la consultarea unor agentii imobiliare, precum si unele tranzactii cunoscute de evaluator.

S-au retinut comparabile cu amplasament la parter, vitrina la strada, zona ultracentrala si centrala a orasului si suprafete utile apropiate.

Comparabila A -str. Cloșca- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-imobil-central-comision-0-IDbFeFA.html#cb4aa26389>



54 000 €

Salveaza ca  
favorit

Salveaza-ti timpul  
Cumpara prin creditul ING

Contact prin Storia.ro

0747 560 224

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta

Cosmin Sos

Pe site din feb 2016

Anunțurile utilizatorului

## De vanzare imobil central COMISION 0%

Cluj-Napoca, Judet Cluj | Adaugat La 15:43, 30 noiembrie 2018, Numar anunt: 172367533

Suprafata utila: 37 m<sup>2</sup>

Comision 0% pentru cumparator!

RE/MAX Best oferă spre vânzare, în exclusivitate, un imobil cu două camere situat într-o zonă centrală a orașului, respectiv în imediata apropiere a străzii Horea, o arteră de interes a orașului.

Imobilul, situat la parter, are o suprafață de 37mp compartimentați în două camere și o baie, iar la subsolul clădirii mai este o pivniță cu o suprafață de 6mp. Imobilul face parte dintr-o clădire care dispune de o curte comună.

Posibilitatea de transformare într-un spațiu comercial reprezintă atuul principal, în acest sens fiind disponibilă crearea accesului din strada principală. În susținerea intereselor dvs. imobilul dispune de curent trifazic și aer condiționat.

Acesta este o investiție oportună prin poziționarea centrală pe care o are fiind situat pe strada Cloșca. De asemenea, în imediata apropiere se află mijloacele de transport în comun, precum și alte puncte de interes: facultăți, bănci, spații comerciale, restaurante (Capriccio s.a.), fiind la o distanță de doar 5 min., de mers pe jos, de Piața Mihai Viteazu.

Pentru mai multe detalii și o posibilă vizionare aștept să mă contactați!

Anunțul De vanzare imobil central COMISION 0% este adaugat de pe Storia.ro.

Comparabila B- str. Bolyai, nr.6- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/kiwisun-afacere-la-cheie-ultracentral-in-cluj-napoca-IDbExrM.html#63bfea08c4>

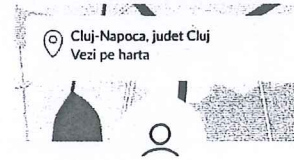


89 000 €

Salveaza-ti timpul!  
Cumpara prin creditul ING.

Contact prin Storia.ro

0736 908 605



Alin Mantoiu

De cira din feb 2018

Suprafata utila **60 m<sup>2</sup>**

Va propunem spre preluare franciza KiwiSun biogreen solar, amplasata ultracentral intr-un spatiu recent amenajat conform tuturor rigorilor impuse de cele mai noi tehnologii verzi in domeniu.

Kiwisun Cluj Napoca ofera doar aparate de bronzat dotate cu tuburi noi si performante, certificate oficial, care respecta cerintele EU, pentru ca bronzul dumneavoastra sa fie de invidiat dar si sanatos.

Lansata in luna aprilie a anului 2018 afacerea KiwiSun detine deja notorietate, un portofoliu fidelizat de clienti prin campanii de abonare, vouchere si concursuri radio cu premii in minute oferite.

Planul de business a fost indelung prelucrat, si in urma studiilor de piata si a know-how-ului oferit de francizor s-a reusit impunerea pe piata clujeana a unui nou model de business verde, sub brandul KiwiSun.

Anuntul KiwiSun afacere la cheie ultracentral in Cluj Napoca este adaugat de pe Storia.ro.



Comparabila C - vezi : <https://www.spatiiocomerciale.ro/vanzare/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-vanzare-XA3O14001?lista=12592010>

## Spatiu comercial de vanzare Centru, Bd-I Eroilor

Cluj-Napoca, zona Central [vezi harta](#)



Anunț publicat de:  
**IMOBGARANTI**

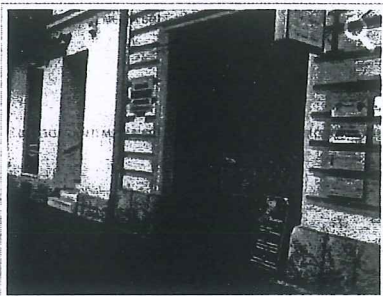


Proprietate reprezentată exclusiv de agenția ImobGaranti

De vânzare Spatiu comercial

**78.000 EUR**

Suprafață totală: 37 mp  
Înălțime spațiu: 3 m  
Tip imobil: Centru comercial  
Suprafață totală proprietate: 37 mp  
Stadiu construcție: exista  
An construcție: 1970  
Modificat la: 04/12/2018



★ [Salvează anunț](#)

Cere detalii despre această proprietate



**Radu Taut** (Administrator)

**0757.732.941**

Alte telefoane:  
0757.732.941

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului  
XA3014001, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt  
interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
SpatiiComerciale.ro.

### Alte detalii despre proprietate

Oferta spre vanzare spatiu comercial, in zona centrala a orasului. In spatiul comercial functioneaza un

anticariat din 2001. Spatiul este amplasat intr-o zona cu vad. Spatiul este inchiriat si exista posibilitatea preluarii chiriilor. Suprafata spatiului este de 38 de mp., fiind disponibil pentru orice fel de activitate comerciala. Spatiul se vinde cu finisaje medii. Imobilul se vinde prin intermediul agentiei si este disponibil imediat.

Structura rezistenta: caramida

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 41 mp

Suprafata terase: 0 mp

Nr incaperi: 2

Link extern:

pretvanzare: 78000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp: EUR

pretinchiriere: 0

monedainchiriere: EUR

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: 0

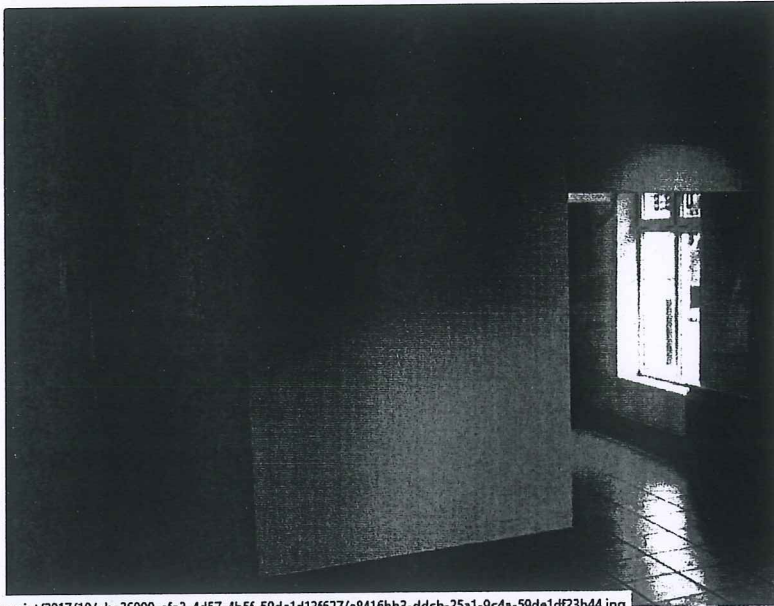
Comparabila D- vezi: <https://www.edil.ro/spatii-comerciale-vanzare-2-incaperi-cluj-napoca-central-281346>

Pret oferta 190000 EUR

# Spațiu comercial de vânzare 2 incaperi, SCCJ281346

Vanzare in Cluj, Napoca

Cluj-Napoca, CENTRAL, PIATA MIHAI VITEAZUL



Carmen Miron

0721-290522

Email

Telefon

Mă interesează această ofertă de vânzare spațiu comercial, SCCJ281346 și aș dori mai multe detalii.

Imi acord consimtamantul cu privire la prelucrarea datelor colectate prin

ID	Suprafață utilă	Camere	Bai
SCCJ281346	50 mp	2	1

## Descriere

Nu mai acum puteti beneficia de aceasta oferta exceptionala! EDIL va ofera spre vanzare un spatiu comercial cu 2 camere in CLUJ-NAPOCA, cartierul CENTRAL, in apropiere de MC DONALDS. suprafata utila spatiului comercial este de 50 mp . Spatiul este situat la parter. Caracteristici constructie: construit din - caramida, fundatie - beton. Spatiul comercial are urmatoarele caracteristici: 1 baie, ferestre de termopan, usa termopan, gresie clasica, vitrina la strada, aproape

## Locație



In Anexa 4 se prezinta Grila datelor de piata si determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

62

In aprecierea nivelului ajustarilor s-a tinut seama de:

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1 <i>Loreo</i>	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	dec.-18	dec.-18	dec.-18	dec.-18	dec.-18
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - valorile comparabilelor valabile la data evaluarii			
	<b>Localizare</b>				
Localizare-	Piata Muzeului centrala, vad pietonal f. bun, acces direct trotuar	str. Closcazona centrala/strada secundara/ vad pietonal slab	str. Bolyai,nr. 6 zona ultracentrala/strada cu vad pietonal f. bun	Bdul Eroilor-zona ultracentrala/vad pietonal mai bun	Pta M. Viteazu-zona ultracentrala/vad pietonal mai bun
Ajustare %		10%	0%	-10%	-10%
Ajustari		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 1 - zona Momorandumului mai bine cotata, zona ultracentrala dar strazi principale la curte- mai bine cotate)			
Etaj/Regim inaltime	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustari		Toate comparabilele sunt la Parter in imobile din zona ultracentrala si centrala			
Suprafata utila	21.81	37.00	60.00	37.00	50.00
Ajustari		S-au eretinit oferte la vanzare de spatii cu cele mai reduse suprafete-ajustari negative determinat functie de diferentele de suprafete			
Tamplarie exterioara	lemn- stare tehnica f. slaba	lemn- stare tehnica f. slaba	PVC	PVC	PVC
Ajustari	lemn	0%	-2%	-2%	-2%
An constructie	aprox.1930	similar	similar	similar	similar
Ajustari		Zona istorica a orasului, data edificarii comparabila- fara ajustari			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	c.el,	c.el, apa, canaliz, gaze naturale,	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz,	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica proprie
Ajustari		corectii negative pentru lipsa racordarii la retea de gaze, apa- canal.			
Finisaje	slabe	usor mai bune	superioare	medii	superioare
Ajustare (€)		a fost ajustat pretul comparabilelor functie de starea finisajelor			
Lipsa grupului sanitar	fara grup social	are baie	are baie	are baie	are baie
Ajustari		functionabilitatea spatiilor include existenta a cel putin 1 Grup sanitar-corectie negativa de 10%			
Anexe: parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		nu implica ajustari			

In urma aplicarii metodei- conform Anexei 4, si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii C, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere. Valoarea de piata estimata prin comparatii de piata este de 27.350 EUR.

In urma aplicarii metodei bazata pe COMPARATII DE PIATA , valoarea proprietatii supusa evaluarii (valoarea rotunjita) este :

<b>VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>V<sub>comp</sub> = 127.120 LEI, echivalent 27.350 EUR</b>
--	--

#### 4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Capitalizarea veniturilor din inchirierea apatiului.

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe. Metoda are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara evaluata constituie o investitie generatoare de venituri. Capacitatea investitiei de a produce profit constituie un element esential care influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare
- costuri imediate pentru reabilitarea proprietatii

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- tariful la inchiriere este valoarea medie inregistrata la inchiriere a altor spații comerciale/prestari servicii din apropiere sau zone comparabile
- Chiria este perceputa in valuta (EUR), plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuarii platii.
- Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand cheltuielile de intretinere (utilitati), acestea din urma fiind suportate de chirias.

#### Situatia veniturilor obtinute din chirii

Din acest punct de vedere s-a intocmit Anexa 5.2 cu oferte la inchiriere si de vanzare ale unor spații cu destinatie comerciala din zone comparabile cu zona in care este amplasat spatiul evaluat. Ofertele sunt ale unor agentii imobiliare, de pe site-ul [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.edil.ro](http://www.edil.ro), [rems-imobiliare.ro](http://rems-imobiliare.ro) sau din revista Piata de la A la Z, in anexa s-au retinut valorile normale (dupa eliminarea valorilor extreme).

Valoarea chiriei este apreciata la 15 EUR/mp- fara TVA –sub media chirilor de 18.10 EUR/mp/luna, determinata in Anexa 5.2- zona str. Vasile Goldis (Piața Muzeului) este mai slab cotata decat arterele principale din zona( Eroilor, Pta Unirii, Memorandumului, Regele Ferdinand, Napoca). Suprafata utila = 21.81 mp – limiteaza tipul activitatii ce se poate desfasura in acest spatiu iar lipsa unui grup sanitar indeparteaza clientii

#### Valoarea proprietatii

Vcapitalizare directa=VBE/c unde:

c= rata de capitalizare, se determina ca media inregistrata pentru tranzactii imobiliare cu spații comparabile din zone comparabile zonei in care este localizat spatiul analizat.

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 6- 9% pentru spații comerciale cu suprafete reduse (fata de 8- 9% pentru spații comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere principale sau 9- 10% pentru spații comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere secundare- vezi revista "Valoarea oriunde este ea"- ANEVAR, nr. 15/Iunie 2017).

Din datele de pe piata(Anexa 5.1 si 5.2) utilizind relatia de calcul cunoscuta, rezulta o rata de capitalizare medie de: c= 6.21% la care in opinia mea se impune o corectie datorita ca aceasta a fost determinata pe baza de oferte, rata de capitalizare este de c= 7%

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Suprafata utila- mp	520	100	115	500	184
Chirie lunara solicitata- lunar	7000	1200	2500	5000	2944
Chirie lunara solicitata- lunar- EUR/mp	13.46	12.00	21.74	10.00	16.00
Marja de negociere a chiriei (5%)	6650	1140	2375	4750	2796.8



Venit Brut Potential (EUR/an)	79,800	13,680	28,500	57,000	33,562
Grad de neocupare (10% din VBP)	7980	1368	2850	5700	3356.16
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	71,820	12,312	25,650	51,300	30,205
Cheltuieli aferente proprietarului (2% din VBE)	1436.4	246.24	513	1026	604.1088
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	70,384	12,066	25,137	50,274	29,601
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	1,199,000	190,000	380,000	999,000	411,200
Rata de capitalizare (%)	5.87%	6.35%	6.62%	5.03%	7.20%
Rata de capitalizare medie (%)			6.21%		

#### Vcapitalizare directa se determina in ipotezele:

- Chiria obtenabila – 10 EUR/mp- spatiu cu suprafata foarte redusa, destinata unor activitati comerciale restrinse, spatiul nu dispune de grup sanitar
- Gradul de neocupare- 10%- este zona centrala, strada circulata pietonal dar numarul mare de proprietati comparabile expuse la inchiriere este mare
- Cheltuieli aferente proprietatii suportate de proprietar- cheltuieli de administrare si intretinere tehnica a spatiului- cca 10%
- Cheltuielile cu utilitatile sunt in sarcina chiriasului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spatiului in vederea inchirierii- refacere instalatie electrica, de alimentare cu apa, finisaje interioare, stopare igrasie, altele- estimate la 150 Eur/mp

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)	cca.	21.81
Chiria lunara (EUR/luna)- fara TVA		218.1
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2,617
Total VBP (eur/an)		2,617
Grad de ocupare la inchiriere		90%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2,355
Total VBE (EUR/an)		2,355
Cheltuieli aferente proprietarului	10%	236
Venit net efectiv (EUR/an)		2,120
Total VNE (EUR/an)		2,120
Rata de capitalizare		7.00%
Multiplicator		14.29
Valoare randament (EUR)		30,285
Cheltuieli anterioare inchirierii- 100 EUR/mp		3,272
Valoarea totala- EUR- rotunjit		27,029 €
Valoarea totala- LEI		125,660 LEI

(10%)  
 Val.  
 X VNE  
 R cop

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA multiplicatorului chiriei brute (MCB)	V <sub>venit</sub> = 125.660 LEI, echivalent 27.030 EUR
---	---

#### 4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI

Avand in vedere recomandarile standardului SEV 230 (IVS 230) nu se recomanda aplicarea metodei Costului de Inlocuire Net (CIN) decat acolo unde nu sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactii si expuneri de vanzare a unor proprietati comparabile- nu este cazul in a aplica metoda pentru proprietati comparabile amplasate in Cluj- Napoca si localitatile suburbane acestuia- sunt suficiente informatii de piata.

#### 4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

- abordarea prin comparatii de piata
- abordarea prin costuri
- abordarea prin venit

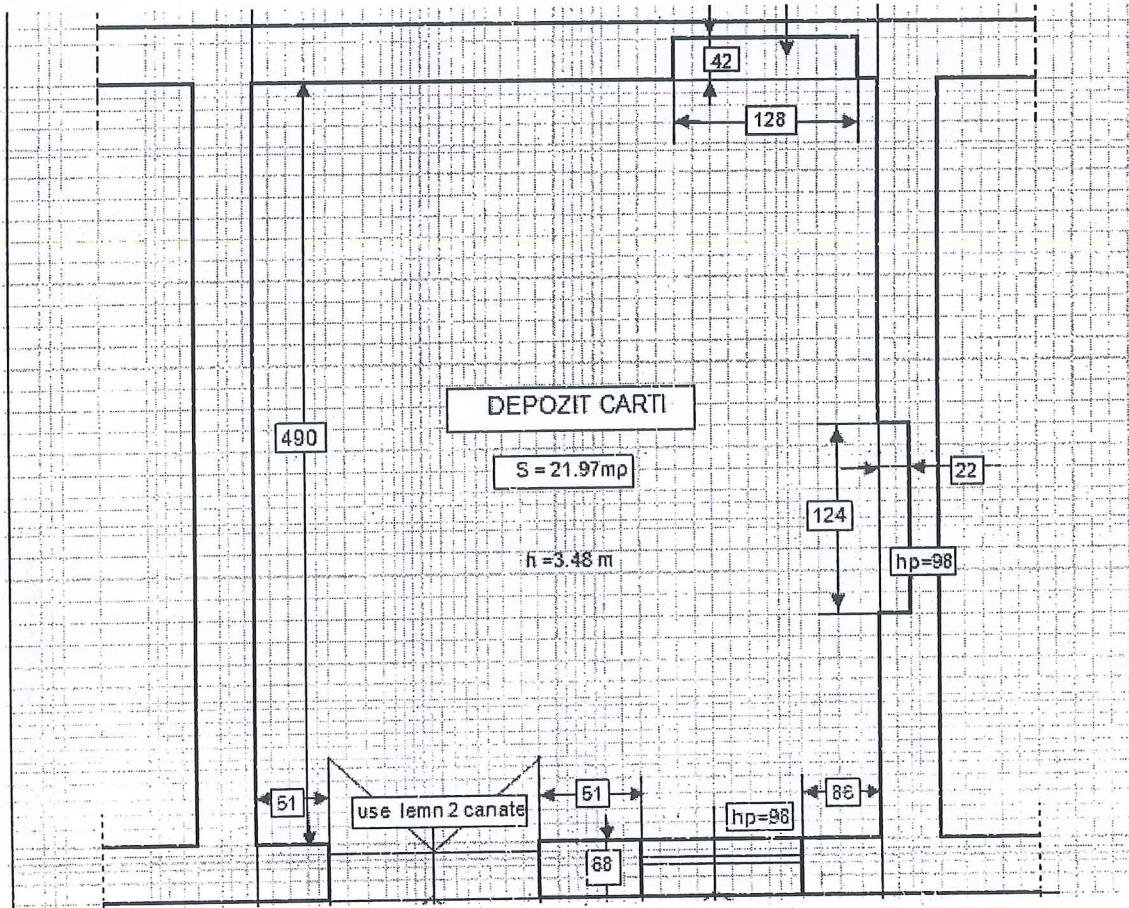
V = 127.120 LEI, echivalent 27.350 EUR  
 V= irelevanta  
 V= 125.660 LEI, echivalent 27.030 EUR

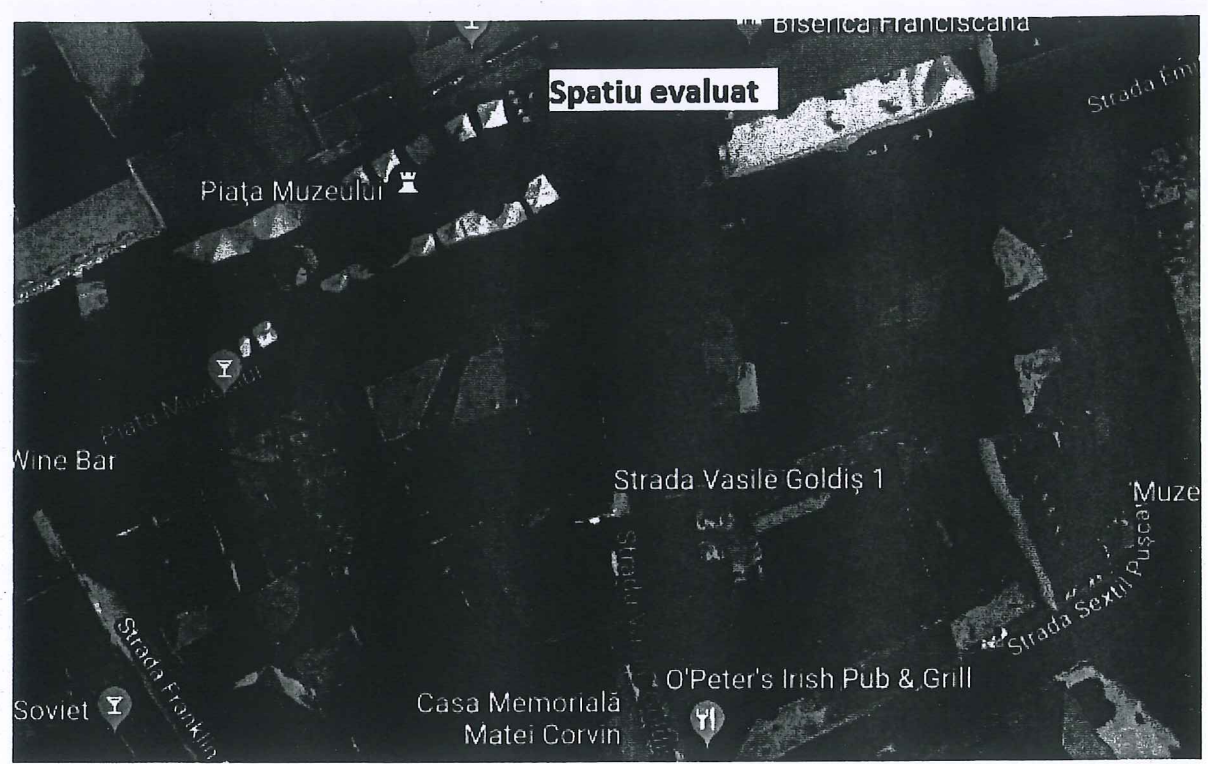
Avand in vedere caracterul pietei imobiliare, specifice proprietatii evaluate, de la data evaluarii, "piata in echilibru relativ" este posibil ca valoarea estimata pe baza Capitalizarii veniturilor din inchiriere sa fie mai relevanta decat valoarea determinata la abordarea prin Comparatii de piata- numar redus al tranzactiilor reale. In opinia mea "valoarea de piata" este:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	125.660 LEI echivalent 27.030 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA	Abordarea prin Comparatii de piata
Valoarea estimata este fara TVA.	

EVALUATOR  
 Ing. INDREI ROMULUS FABIAN





GRILA DATELOR DE PIATA					
				lei la data:	
	Curs valutar:	1 Euro =	4.6480	08,12,2018	
<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Valoare oferta (€)		54,000	89,000	78,000	190,000
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret estimat (€)		51,300	84,550	74,100	180,500
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		51,300	84,550	74,100	180,500
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		51,300	84,550	74,100	180,500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		51,300	84,550	74,100	180,500
Cheltuieli imediate dupa cumparare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		51,300	84,550	74,100	180,500
Conditiiile pietei	dec.-18	dec.-18	dec.-18	dec.-18	dec.-18
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		51,300	84,550	74,100	180,500
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Pta Muzeului	str. Closca	str. Bolyai nr. 6	Bdul Eroilor	Pta M. Viteazu
Ajustare %		10%	0%	-10%	-10%
Ajustare (€)		5130	0	-7410	-18050
Pret ajustat (€)		56,430	84,550	66,690	162,450
Etaj /regim inaltime	1/P+1E	Parter	1/P+1E	1/P+1E	1/P+1E
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		56,430	84,550	66,690	162,450
Suprafata utila	21.81	37.00	60.00	37.00	50.00
Ajustare (€)		-21,061	-53,816	-30,421	-101,766
Pret ajustat (€)		35,369	30,734	36,269	60,684
Tamplarie exterioara	lemn	lemn	PVC	PVC	PVC
Ajustare (%)		0%	-2%	-2%	-2%
Ajustare (€)		0	-615	-725	-1,214
Pret ajustat (€)		35,369	30,119	35,544	59,470
An constructie	aprox.1930	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0



*[Handwritten signature]*

Pret ajustat (€)		35,369	30,119	35,544	59,470
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	c.el,	c.el, apa, canaliz, gaze naturale,	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz,	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica proprie
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-15%
Ajustare (€)		-3,537	-3,012	-3,554	-8,921
Pret ajustat (€)		31,832	27,107	31,989	50,550
Finisaje	slabe	usor mai bune	superioare	medii	superioare
Ajustare %		-5%	-10%	-5%	-10%
Ajustare (€)		-1592	-2711	-1599	-5055
Pret ajustat (€)		30,241	24,397	30,390	45,495
Grup social	fara grup social	are baie	are baie	are baie	are baie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (€)		-3024	-2440	-3039	-4549
Pret ajustat (€)		27,217	21,957	27,351	40,945
Anexe:					
parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		27,217	21,957	27,351	40,945
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		34,343	62,593	46,749	139,555
Ajustare totala bruta absoluta - %		66.9%	74.0%	63.1%	77.3%
Numar ajustari		5	5	6	6
Valoarea estimata (Euro)		27,350	<b>CONCLUZIE:</b>		
Valoarea rotunjita (lei)		127,120	Comparabila 1 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		



POZ,1- Vezi- <https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/cluj-napoca/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-XAHI14001?lista=12506646>

Spatii comerciale   Spatii comerciale de vanzare   Spatii comerciale de vanzare in Cluj Napoca   zona Ultracentral   **Adeuă anunt**

### Spatiu comercial in Piata Unirii cu chirie avantajoasa!

Cluj-Napoca, zona Ultracentral [vezi harta](#)

De vanzare: Spatiu comercial

**1.199.000 EUR**  
Comision: standard

Suprafata totala:	520 mp
Vitrina:	Da
Tip imobil:	Casa/vila
Suprafata totala proprietate:	520 mp
Regim inaltimere:	D+P+3E
An constructie:	1900
Modificat la:	21/11/2018



Cere detalii despre această proprietate

**Csapo Szabolcs (Broker / Owner)**  
**07-53-760.760**  
Alte telefoane:  
0748.760.760  
0753.760.760

Pentru o înregistrare în baza de date a companiei d-oi anuntului XAHI14001, se pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

**Alte detalii despre proprietate**

Va oferim spre vanzare spatiu comercial localizat in zona Ultracentrala a orasului, in Piata Unirii. Locatia excelenta in care este amplasata o face ideala pentru investitie dar totodata se preteaza si pentru diverse activitati comerciale in regim propriu.

Spatiu este in suprafata utila totala de 520 mp impartit astfel: parterul de unde se face accesul este in suprafata utila de 15 mp iar la demisol sunt 505 mp utili.

Spatiu este ideal pentru sala de spectacole, club dar si alte activitati conexe.

Se achizitioneaza cu preluarea actiunilor chiriiasi la pretul de 7000 EURO.

Este o investitie sigura in zona ultracentrala a Clujului! Asteptam telefonul dvs. pentru programarea unei vizionari!

Nr grupuri sanitare: 2  
Suprafata construita: 600 mp  
Nr Incaperi: 3  
Pret negociabil

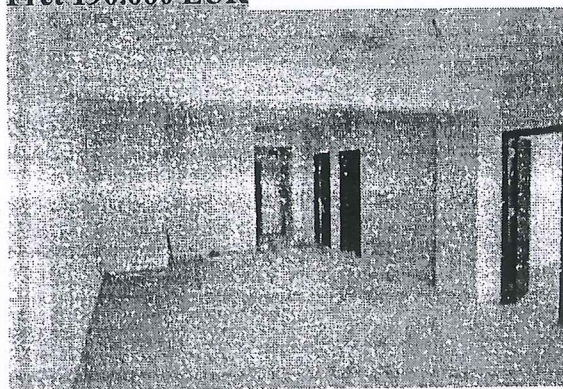
pretvanzare: 1199000  
monedavanzare: EUR  
pretvanzaremp: 2305.77  
monedavanzaremp: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

POZ. 2- Vezi <https://www.edil.ro/vanzari-inchirieri?cauta=cauta&tr=vanzare&oras=CLUJ-NAPOCA&zona=CENTRAL&imob=spatii-comerciale&smax=900&ll=1>

**Vanzare- Vezi- <https://www.edil.ro/spatii-comerciale-vanzare-o-incapere-cluj-napoca-central-286227>**

**Pret 190.000 EUR**



**Spatiu comercial de vânzare o incapere, SCCJ286227**

**Cluj-Napoca, CENTRAL, DECEBAL Detalii**

- ID: SCCJ286227
- 100 mp
- o incapere

**Melinda Gui**

**Inchiriere**

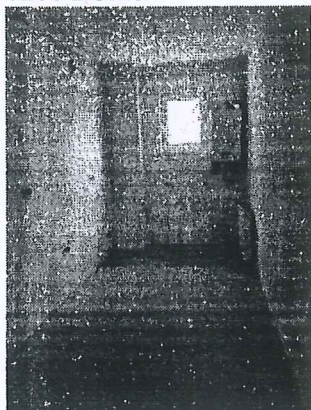
**Vezi-**

<https://www.edil.ro/vanzari-inchirieri-2?cauta=cauta&tr=chirie&oras=CLUJ-NAPOCA&zona=CENTRAL&imob=spatii-comerciale&smax=900&ll=1>

**NAPOCA&zona=CENTRAL&imob=spatii-comerciale&smax=900&ll=1**

**Chirie in Cluj-Napoca**

**1200 EURO**



**Spatiu comercial de închiriat 3 incaperi, SCCJ285941**

**Cluj-Napoca, CENTRAL, DECEBAL Detalii**

- ID: SCCJ285941
- 100 mp
- 3 incaperi

**Carmen Miron**

**POZ.**

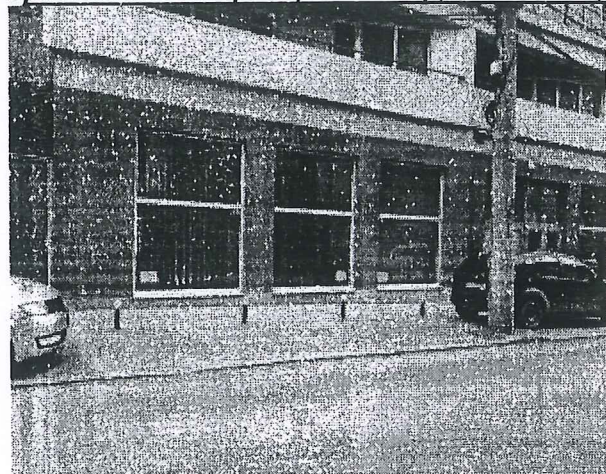
**3-**

**Vezi-**

<https://www.weltimobiliare.ro/search?ps=&ds=&as=aa&ss=&to=buy&type=o+cs&hood=19>

**Vanzare**

**Spatiu comercial open space 115mp, zona centru, randament bun**



- **Spatiu comercial de vanzare**
- **Localitate: Cluj-Napoca**
- **Zona: Centru**
- **Suprafata: 115 m<sup>2</sup>**
- **Pret vanzare: 380.000 €**

**Situat in zona centrala langa cladirile de birouri nou construite din spatele pietei Mihai Viteazul, va propun un spatiu comercial de tip open space in suprafata utila de 115mp. Zona este in continua dezvoltare si cu perspective foarte bune.**



Parter cu vitrine generoase, vizibilitate foarte buna, acces din strada.

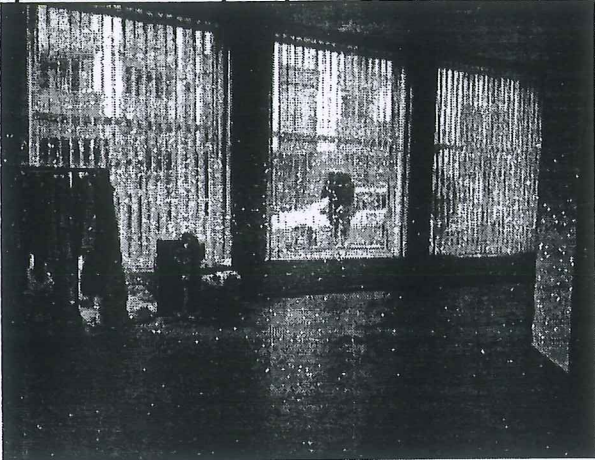
Toate utilitat...

Inchiriere-

<https://www.weltimobiliare.ro/search?ps=&ds=&as=aa&ss=&to=rent&type=o+cs&hood=19&page=3&language=ro>

Vezi-

**Spatiu comercial open space 115mp, vitrina generoasa, zona centru NTT Data**



- **Spatiu comercial de inchiriat**
- **Localitate: Cluj-Napoca**
- **Zona: Centru**
- **Suprafata: 115 m<sup>2</sup>**
- **Pret chirie: 2.500 €/luna**

Situat in zona centrala langa cladirile de birouri corporatiste, va propun un spatiu comercial de tip open space in suprafata utila de 115mp.

Parter cu vitrine generoase, vizibilitate foarte buna, acces din strada.

Toate utilitatile separate, inaltime utila 4m, grup sanitar separat, centrala proprie, calorifere.

Ideal activitat...

POZ. 4- Vezi-

<https://www.weltimobiliare.ro/search?ps=&ds=&as=aa&ss=&to=buy&type=o+cs&hood=19&page=2&language=ro>

Vanzare

**Cladire comerciala 500mp in centrul Clujului, utilizari multiple**



- **Spatiu comercial de vanzare**
- **Localitate: Cluj-Napoca**
- **Zona: Centru**
- **Suprafata: 500 m<sup>2</sup>**
- **Pret vanzare: 999.000 €**

De vanzare cladire comerciala situata in centrul orasului in zona intens circulata pietonal si auto. Dispusa pe parter si 2 etaje, plus zona de depozitare in demisol, aceasta proprietate ofera versatilitate si posibilitati comerciale bune.  
Suprafata utila de vanzare este de 370mp plus demisol si pod insumand 120mp.

...

**Inchiriere- vezi-**

Cladire comerciala 500mp, centru Cluj, vad intens circulat



- Spatiu comercial de inchiriat
- Localitate: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Suprafata: 500 m<sup>2</sup>
- Pret chirie: 5.000 €/luna

Cladire situata in centrul orasului in zona comerciala si cu vad pietonal intens circulat. Dispusa pe parter si 2 etaje, plus zona de depozitare in demisol, aceasta proprietate ofera versatilitate si posibilitati comerciale bune.  
Exista permisivitate de modificari ale compartimentarilor interioare.  
Suprafata utila de vanzare este de ...

**POZ.5- Vezi-  
Vanzare-Vezi-  
comision-**

<https://www.remax.ro/anunt/17296/spatiu-comercial-de-vanzare-inchiriat->

**RE/MAX Romania**    DESPRE NOI    RESURSE    EVALUARE GRATUITA    FRANCIZA    CARIERA    CONTACT

MY RE/MAX

**Spațiu comercial de vanzare / inchiriat - comision 0%**  
 Cluj-Napoca, Central    ID: RMX17296    COMISION 0%

PRET VANZARE: <b>411.200 €</b> PRET m <sup>2</sup> : 2.235 € NEGOCIABIL + 19% TVA	PRET INCHIRIERE: <b>2.944 €</b> PRET m <sup>2</sup> : 16 € NEGOCIABIL + 19% TVA
---	---

**Alina Berghian**  
Sales Associate  
RE/MAX Grup de Lux  
Cluj-Napoca

☎ 0741209414  
✉ [alina.berghian@remax.ro](mailto:alina.berghian@remax.ro)

Search in profile

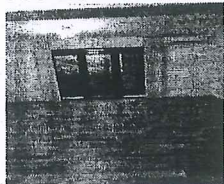
Teletor    Activate Windows  
Get the Settings to activate Windows

Email

## INCHIRIERI SPAȚII COMERCIALE

Chirie in Cluj-Napoca – vezi <https://www.edil.ro/vanzari-inchirieri?cauta=cauta&tr=chirie&oras=CLUJ-NAPOCA&zona=CENTRAL&imob=spatii-comerciale&smax=900&ll=1>

900 EURO



### Spatiu comercial de închiriat 3 incaperi, SCCJ294576

Cluj-Napoca, CENTRAL, 21 DECEMBRIE Detalii

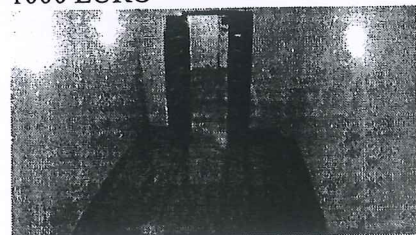
- ID: SCCJ294576
- 68 mp
- 3 incaperi

Carmen Miron

Valoare unitara- V= 13.23 EUR/mp

Chirie in Cluj-Napoca – vezi- <https://www.edil.ro/vanzari-inchirieri-2?cauta=cauta&tr=chirie&oras=CLUJ-NAPOCA&zona=CENTRAL&imob=spatii-comerciale&smax=900&ll=1>

1000 EURO



### Spatiu comercial de închiriat 2 incaperi, SCCJ294400

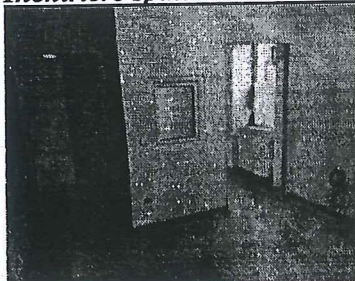
Cluj-Napoca, CENTRAL, 21 DECEMBRIE Detalii

- ID: SCCJ294400
- 52 mp
- 2 incaperi

Carmen Miron

Valoare unitara- V= 19.2 EUR/mp

- Inchiriere spatiu comercial 65 mp, Casa de Cultura a Studentilor



- Spatiu comercial de inchiriat
- Localitate: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Suprafata: 65 m<sup>2</sup>
- Pret chirie: 1.200 €/luna

Oferim spre inchiriere spatiu comercial in zona centrala cu o suprafata utila de 65 mp. Suprafata utila de 65 mp semidecomandat permite configurarea acestuia in functie de nevoile chiriasului, peretii interiori fiind construiti din gips carton.

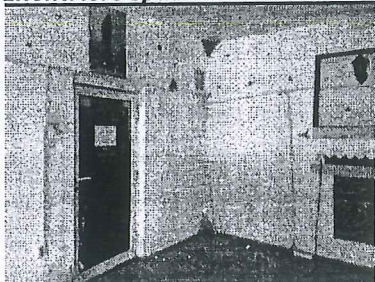
Complet utilat, dispune de aer conditionat, centrala termica si curent trifazic.

Se ...

adauga la favorite detalii ID P13981

Valoare unitara- V= 18.5 EUR/mp

- **Inchiriere spatiu comercial 25 mp, in zona Teatrului National Lucian Blaga**



- **Spatiu comercial de inchiriat**
- **Localitate: Cluj-Napoca**
- **Zona: Centru**
- **Suprafata: 25 m<sup>2</sup>**
- **Pret chirie: 300 €/luna**

Va propunem un spatiu comercial de inchiriat in apropierea Teatrului National, pe o strada circulata. Este compus dintr-o camera cu o suprafata utila de 25 mp, utilitatile sunt la comun incalzirea se face cu un convector.

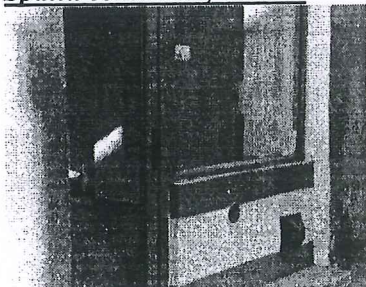
Este situat intr-un demisol inalt si are geamurile si intrarea la strada.

Se preteaza pentru birou sau s...

adauga la favorite detalii ID P13955

Valoare unitara- V= 12 EUR/mp

- **Spatiu comercial, Centru**



- **Spatiu comercial de inchiriat**
- **Localitate: Cluj-Napoca**
- **Zona: Centru**
- **Suprafata: 25 m<sup>2</sup>**
- **Pret chirie: 300 €/luna**

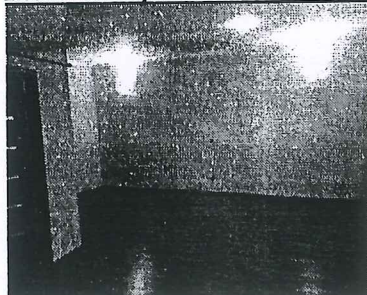
Va oferim la inchiriere spatiu comercial 25 mp, cu vad pietonal. Spatiul comercial se afla in Centru, in apropiere de strada Horea are o deschidere a vitrinei 2.00 metri liniari, este open space, cu dotari la utilitati de apa, canalizare, contor separat electricitate si gaze.

Prin vadul pietonal bun de care dispune, spatiul este recomandat ...

adauga la favorite detalii ID P13922

Valoare unitara- V= 12 EUR/mp

- **Inchiriere spatiu comercial, ultracentral 52 mp, zona Sora**



- **Spatiu comercial de inchiriat**
- **Localitate:** Cluj-Napoca
- **Zona:** Centru
- **Suprafata:** 52 m<sup>2</sup>
- **Pret chirie:** 1.000 €/luna

Oferim spre inchiriere spatiu comercial in suprafata totala utila de 52 mp, compus din doua incaperi si baie.

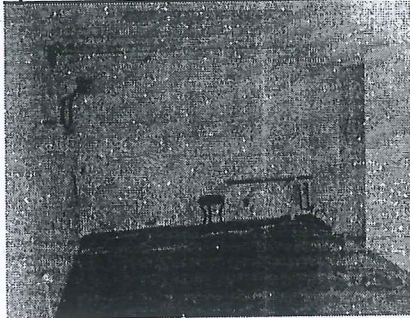
Acesta este plasat intr-o zona ultracentrala si este pretabil pentru orice activitate comerciala.

Spatiul a fost renovat in 2016.

adauga la favorite detalii ID P13846

Valoare unitara- V= 19,2 EUR/mp

- **Spatiu comercial de inchiriat, ultracentral, 20 mp**



- **Spatiu comercial de inchiriat**
- **Localitate:** Cluj-Napoca
- **Zona:** Centru
- **Suprafata:** 20 m<sup>2</sup>
- **Pret chirie:** 550 €/luna

Welt Imobiliare inchiriaza spatiu comercial, ultracentral, suprafata 20 mp, toate utilitatile.

Dispune de vitrina la strada si vad comercial foarte bun.

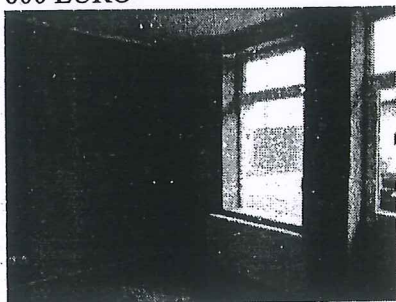
Spatiul este potrivit pentru diverse activitati comerciale....

adauga la favorite detalii ID P13775

Valoare unitara- V= 27,5 EUR/mp

Chirie in Cluj-Napoca – vezi- <https://www.edil.ro/vanzari-inchirieri-2?cauta=cauta&tr=chirie&oras=CLUJ-NAPOCA&zona=CENTRAL&imob=spatii-comerciale&smax=900&ll=1>

600 EURO



- **Spatiu comercial de inchiriat o incapere, SCCJ273718**

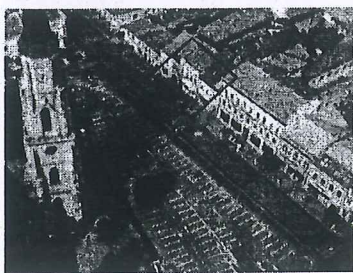
Cluj-Napoca, CENTRAL, EROILOR Detalii

- ID: SCCJ273718
- 30 mp
- o incapere

Carmen Miron

Valoare unitara- V= 30 EUR/mp

- **Spatiu comercial ultracentral 304 mp, cu terasa zona Piata Unirii**



- **Spatiu comercial de inchiriat**
- **Localitate:** Cluj-Napoca
- **Zona:** Centru
- **Suprafata:** 304 m<sup>2</sup>
- **Pret chirie:** 5.168 €/luna

Va propun spre inchiriere un spatiu comercial situat pe una din arterele cele mai comerciale din centru in zona magazinului Central.

Situat la parter cu intrare din strada, spatiul se compune din:

- spatiul are o sala open space de 28x10

- grup sanitar, vestiar

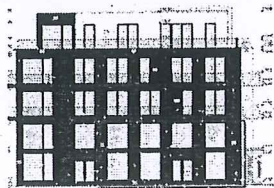
- centrala termica proprie;

- acces la terasa...

adauga la favorite detalii ID P13207

Valoare unitara- V= 17 EUR/mp

- **Spatiu birou, 65mp, zona Semicentrala**
- **Inchiriere spatiu comercial 261mp open space, 2 intrari, zona NTT Data**



- **Spatiu comercial de inchiriat**
- **Localitate:** Cluj-Napoca
- **Zona:** Centru
- **Suprafata:** 261 m<sup>2</sup>
- **Pret chirie:** 3.393 €/luna

Va propun spre inchiriere un spatiu in curs de finalizare, situat in zona centrala in spatele pietei Mihai Viteazul, cartier in plina expansiune si dezvoltare.

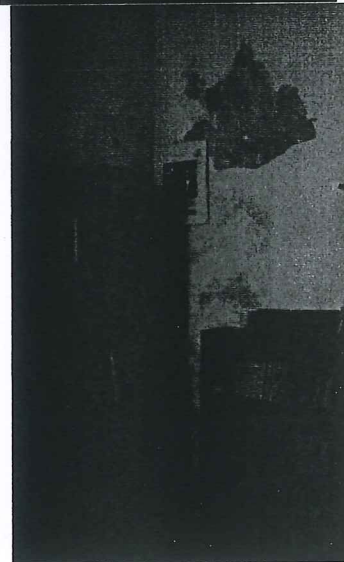
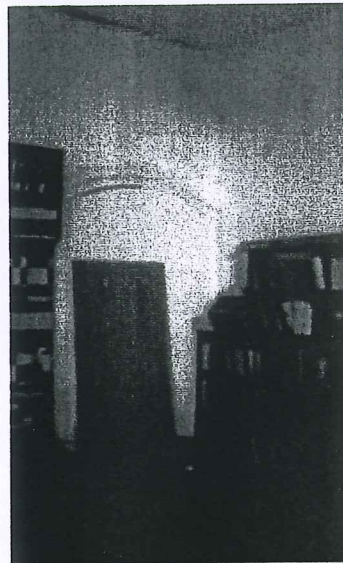
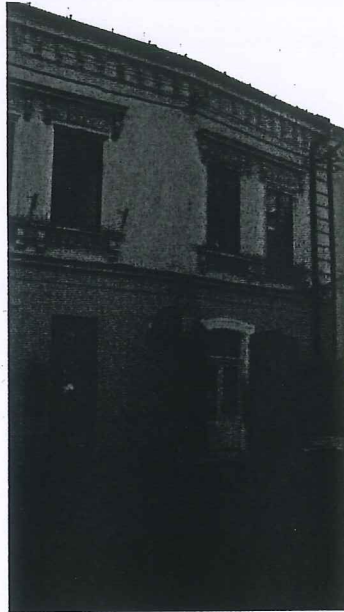
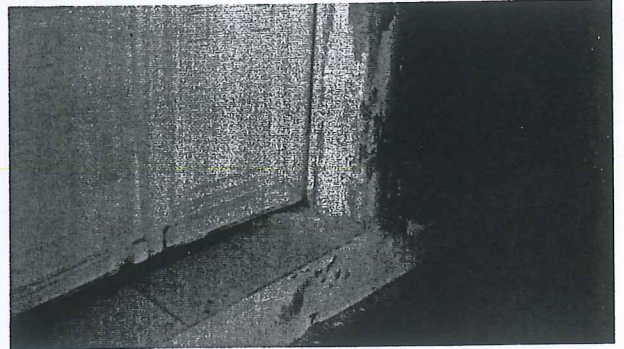
Spatiul propus este in suprafata de 261mp dispus la parter in sala de vanzare 85mp, vestiar, grup sanitar, depozit iar la mezanin sala vanzare 70mp, birou si oficiu.

Vitrina de 8...

Valoare unitara- V= 13 EUR/mp

**Chirie unitara medie de ofertare- V= 18.1 EUR/mp**

ANEXA 6



MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIULUI MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
Nr: 9140/451/ 453 / 21.01.2019.

M. Muresan  
Comisie 550/2002  
25.01.2019

NOTĂ DE OPINIE

Prezenta notă de opinie se referă la raportul de evaluare, depus de către SC IRF CONSULTING, la solicitarea instituției noastre, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Indrei Romulus Fabian și se referă la spațiu comercial situat în mun Cluj- Napoca , str Vasile Goldiș nr. 1 ap 8.

Conform datelor de identificare a proprietății care face obiectul acestui raport de evaluare aceasta este înscrisă în CF nr. 254464-C1-U10 Cluj- Napoca, având nr. topo 275/2/VIII și are o suprafață măsurată și din acte de 21,81mp.

Raportul întocmit este în conformitate cu standarele de evaluare adoptate de ANEVAR ed 2018, în analiza acestuia nu s-au identificat neconformități majore în abordare care să influențeze rezultatul final, iar valoarea opiniată în raport este *valoarea de piață* de 27.350 Euro (127.120lei la un curs de 1 Eur=4,6480 lei), valoare care este una globală deci cuprinzând TVA.

Identificarea *valorii de piață a proprietății/ spațiu comercial* s-a realizat prin identificarea valorii proprietăți în baza a două metode de evaluare , respectiv : Abordarea prin comparații de piață și Metoda capitalizării veniturii (randamentului).

Din analiza informațiilor prin raport care au stat la baza evaluărilor, rezultă că evaluatorul a preluat informații din piața imobiliară clujană de la data întocmirii raportului de evaluare. Aceste informații ne sunt furnizate detailat în cuprinsul analizei pieței imobiliare, capitol în care a arătat evoluția prețului pentru acest tip de spațiu în funcție de amplasament, utilități, amenajări, accese, finisaje, suprafețe, compartimentările acestor, localizarea în cadrul imobilului.

Conform datelor existente în cadrul raportului rezultă că spațiu evaluat este lipsit de utilități, singura utilitate existente și identificată fiind energia electrică, nu deține baie/WC, tencuielile sunt degradate și afectate de igrasie, tâmplăria este din lemn clasică, accesul se face din curtea comună a imobilului.

Raportat la acești parametri, în opinia mea, valoarea identificată de către expert în cadrul acestui raport pentru spațiu evaluat 27.350 Euro (127.120lei la un curs de 1 Eur=4,6480 lei), respectiv 1254Eur/mp, se încadrează în plaja de valori de piață care se regăsesc ofertate pe piața imobiliară la această dată.

Menționez că cele de mai sus reprezintă o opinie, care poate fi susținută de Comisia de vânzări în baza Legii 550/2002, dacă aceasta consideră pertinent punctul de vedere exprimat mai sus, coroborat cu interesele Consiliului Local.

Obs. Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 06.12.2018

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

Șef serviciu, Mihaela Miron

întocmit consilier Todoran Mircea

2 ex



## Proces Verbal

al Comisiei de aplicau a Legii nr. 550/2002 din  
data de 13.03.2019 ora 14,00 - Cabinet Viceprimar  
Oláh Emese.

Sunt prezenti: Oláh Emese, Tomog Csina, Rostogol Hie,  
Moigádeán György.

Se ia în discutie pct. 1 al Ordinii de zi „Analiza  
solicitării de cumpărare formulată de către S.C. Napocom  
SA.

Comisia ia act de faptul că S.C. Napocom SA  
a fost invitat la negocierile pentru  
imobilul din str. Lulika Manik nr. 16 ap. 8,  
pt. data prezentei sedinte ora 14,00 conf.  
actului nr. 105537/451/07.03.2019, primit sub  
semnatura de d-l director general Magdas,  
Nicolae la data de 06.03.2019.

Comisia ia act de faptul că S.C. Napocom SA transmite punctul  
său de vedere cu privire la invitația anterioară  
menționată.

Discuția se suspendă.

Se ia în discutie pct. 2 al Ordinii de zi

Analizarea cererii formulate de către S.C.

Siana SCM în vederea vânzării

imobilului situat în Cluj. str. Vasile Goldis  
nr. 1 ap. 8.

Am partea G.C. Sigma SCM și puntea  
d-na Cozică Maria și Mureșan Ioan.

puntea certificat constatator O.R.C nr. 21095/  
11.03.2019, certificat A.H.A.F nr. 102608/  
12.03.2019 și certificat fiscal Municipiul  
Cluj nr. 137139/11.03.2019.

Se înaintează propunerea de 29.500 Euro  
fără TVA.

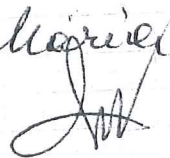
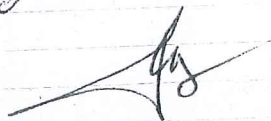
A-1 Mureșan Ioan oferă 28.700 Euro fără  
TVA.

Comisia acceptă prețul cu plată integrală în  
tamen de 60 zile de la comunicarea hotărârii  
Consiliului Local.

Suntem de acord cu prețul sumei de 28.700 Euro  
fără TVA. Platibil integral în termen de 60 zile  
de la comunicarea hotărârii Consiliului Local.

Mureșan Ioan

Acasă, Mureșan



Se ia în discuție pct. 3 al Ordinii de zi.  
Analizarea actului G.C. Hunrom Impex SRL.

82

82