

### REFERAT

privind modificarea și completarea art. 1 punctul nr. 10 al Hotărârii nr. 407/31.05.2005  
(vânzarea unor spații cu altă destinație în baza Legii nr. 550/2002)

Imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, B-dul Eroilor nr. 19, a făcut obiectul contractului de asociere nr. 182/03.01.2001(cu valabilitate până la data de 29.11.2005) în favoarea S.C.KRISROM IMPEX S.R.L., compus din 2 încăperi cu suprafața de 84,73 m.p., ca suprafață locativă principală necesară desfășurării activității de bază-magazin nealimentar și 3 încăperi în suprafață de 9,76 mp, utilizate ca dependințe.

Prin sentința civilă nr. 36/C/2004 irevocabilă pronunțată în dosarul nr. 6649/2003 Tribunalul Cluj a admis acțiunea formulată de către S.C.KRISROM IMPEX S.R.L., constată dreptul reclamantei de a cumpăra prin negociere directă spațiul situat în municipiul Cluj Napoca, str. B-dul Eroilor nr. 19, stabilind prețul de vânzare a imobilului ( construcție și teren) la prețul de 3.950.341.000 lei, conform Raportului de expertiză întocmit de către expertul Mărie Ștefan Sever.

Astfel prin Hotărârea Consiliului Local nr. 407/31.05.2005, s-a aprobat vânzarea spațiului cu altă destinație situat în B-dul Eroilor nr. 19, solicitantei S.C. KRISROM IMPEX S.R.L la prețul final de vânzare de 4.500.000.000 lei la care se adaugă TVA, modalitatea de plată fiind avans de 35% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eșalonate pe 3 ani. Spațiul are suprafața utilă de 93,74 mp, suprafață desfășurată de 132,84 mp, teren în cotă indiviză de 94,69 mp.

Pe cale de consecință, s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 94/12.10.2005 având ca obiect imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. B-dul Eroilor nr. 19, compus dintr-un spațiu comercial cu suprafața utilă de 93,74 m.p, suprafață desfășurată de 132,84 m.p, teren în cotă indiviză de 94,69 m. p, înscrisă în CF Colectiv 56615 și CF individual 124229, nr. topo 19/1/I, conform raportului de evaluare. Pentru acest spațiu, prețul de vânzare a fost stabilit la suma de 4.500.000.000 lei, (450.000RON), la care se adaugă TVA 19%.

Prin cererea înregistrată sub nr. 399716/45/04.09.2017 S.C.KRISROM IMPEX S.R.L. solicită verificarea situației imobilului din str. Eroilor nr. 19 cu mențiunea că nu își poate înscrie dreptul de proprietate.

Pe cale de consecință a fost demarată procedura de verificare, constatându-se următoarele:

Imobilul înstrăinat este identificat ca fiind apartamentul 1 și este înscris în CF 252041-C1-U10, (provenită din CF vechi nr. 161463), cu suprafața utilă de 84 m.p, compus din 1 sală de vânzare, 1

2



magazie, cu părți indivize comune aferente în cotă de 17/100 parte, înscrise în CF colectiv nr. 56615, teren în suprafață de 94,69 m.p.

Astfel, rezultă o diferență de suprafață utilă a imobilului vândut față de cel înscris în cartea funciară și în Raportul de evaluare de 9,74 m.p.

În baza demersurilor întreprinse, a schiței din Raportul de evaluare și a constatărilor la fața locului a rezultat faptul că diferența de suprafață se identifică ca fiind apartamentul nr. 2 mp, din imobilul situat în B-dul Eroilor nr. 21, Iuliu Maniu nr. 16 compus din grup social, 1 cameră, cabină WC, înscris în CF 251212-C1-U9 cu număr topo 19/II, constatări care corespund și cu descrierea din Raportul de evaluare întocmit. Precizăm faptul că SC KRISROM IMPEX SRL a achitat contravaloarea spațiului pentru suprafața de 93,74 m.p, întăbulându-se doar pentru suprafața de 84 m. p.

Astfel, rămâne să fie reglementată doar suprafața de teren de 6 m.p. de sub apartamentul nr. 2 din B-dul Eroilor nr. 21, Iuliu Maniu nr. 16.

Întreaga situație a fost analizată de către Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 în cadrul ședinței din data de 09.10.2018, care urmare a celor de mai sus a solicitat înaintarea spre evaluare a terenului către evaluatorul S.C.ROMCONTROL S.A, fiind evaluatorul inițial al spațiului, solicitând prin adresa nr. 477861/451/11.10.2018 evaluarea suprafeței de 6 m.p. teren aflat sub apartamentul nr. 2 din B-dul Eroilor nr. 21, Iuliu Maniu nr. 16.

La data de 06.03.2019, S.C. ROMCONTROL S.A. a depus adresa nr. 387 înregistrată la autoritatea locală sub nr. 130429/45, prin care învederează faptul că" la data evaluării, suprafața de teren de 6 m.p., reprezentând teren cotă indiviză alocat pentru ansamblu compus din hol+magazie și grup sanitar( în suprafață utilă de 9 m.p.) aferentă ap. nr. 2 din B-dl Eroilor nr. 21, nu era întăbulată( nu figura în cartea funciară) și, drept urmare, nu a fost inclusă în raportul de evaluare întocmit la aceea dată".

Pe cale de consecință, Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 în cadrul ședințelor din data de 13.03.2019 și 20.03.2019, a stabilit că diferența de preț pentru suprafața de teren de 6 m.p este de 4.676,lei lei la care se adaugă dobânda calculată în baza OG nr. 9/2000 și OG nr. 13/2011, pentru perioada 22.0.3.2006-20.03.2019 care se va actualiza la data plății.

Astfel, a fost invitat reprezentantul societății la lucrările Comisiei, care a precizat că este de acord cu propunerea Comisiei, sens în care menționează că este de acord să achite pentru diferența de 6 m.p teren suma de 9.300 lei lei, preț care nu conține TVA, cu plata în termen de 60 de zile de la data comunicării Hotărârii de Consiliul Local, respectiv cu actualizarea acesteia la data plății.

Față de cele mai sus expuse, înaintăm deliberativului local propunerea Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 de modificare și completarea art. 1 punctul 10 al Hotărârii nr. 407/31.05.2005, în sensul identificării în regim de carte funciară a imobilelor ce au făcut obiectul vânzării, respectiv imobilul situat în municipiul Cluj Napoca B-dul Eroilor nr. 19, ap. 1, înscris în CF 252041-C1-U10, cu număr topo 18/1/I, compus din 1 sală de vânzare, 1 magazie, cu suprafața utilă de 83,61 m.p. cu cote părți indivize de 17/100 parte înscrise în CF colectiv 56615 și imobilul situat în B-dul Eroilor nr. 21, Iuliu Maniu nr. 16, ap. 2 înscris în CF 251212-C1-U9, cu număr cadastral 251212-C1-U9, compus din grup social, 1 cameră,

cabină wc, cu suprafața de 9 m.p., cu cote indivize de 4/1000 parte înscrise în CF 251212 cu număr cadastral 251212.

Pentru diferența de teren de 6 m.p. se constituie obligația de plată în sumă de 9.300 lei, reprezentând 4.676 lei, preț care nu conține TVA și 4624 lei dobândă pentru perioada 22.03.2006-20.03.2019 și care va fi actualizată până la data plății.

**Director,**

Iulia Ardeuș



**Șef Serviciu,**

Raluca Ferezan



**Întocmit**

Maria Mureșan



**VIZAT**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ**

Data 25. MAR. 2019

Semnătura:





**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA**

**HOTARARE**

privind vanzarea unor spatii cu alta destinatie in baza Legii nr.550/2002

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca intrunit in sedinta extraordinara,  
Examinand proiectul de hotarare privind aprobarea proceselor verbale ale  
Comisiei constituita in baza Legii nr.550/2002 si a Hotararii nr.858/2004 privind  
vanzarea spatiilor cu alta destinatie -proiect din initiativa primarului si a consilierilor  
Alin Tise, Stefan Dimitriu si Palfi Carol;

Analizand Referatul Comisiei de vanzare a spatiilor comerciale si de prestari  
servicii, constituita in baza Legii nr.550/2002 cu privire la negocierea vanzarii unor  
spatii cu alta destinatie pentru care exista sentinte definitive si irevocabile care stabilesc  
pretul minim de negociere precum si pentru alte spatii care indeplinesc conditiile de  
vanzare prevazute de Legea nr.550/2002;

In urma dezbatelor care au avut loc si retinand avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozitiunilor art.38 al.2 si 46 din Legea nr.215 privind administratia  
publica locala,

**HOTARASTE:**

ART.1 – Se aproba vanzarea prin negociere directa a urmatoarelor spatii:

1 . S.C. NAPOCOM S.A. ,reprezentata prin Neag Nicolat, pretul conform  
raportului de evaluare este 7.000.000.000, pretul final de vanzare este 8.050.000.000  
lei la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 40% la data semnarii  
contractului iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani.Spatiul este situat in  
municipiul Cluj-Napoca, str. Eroilor nr.21-23, suprafata utila 252,46 suprafata  
desfasurata 341,55 mp.,cota indiviza teren 150 mp.Procesul verbal din anexa face  
parte din prezentul referat.

2. S.C. MELUX CONF S.R.L. reprezentat prin Vamos Olimpia , pretul conform  
raportului de evaluare este 4.500.000.000 lei, pretul final de vanzare este 4.550.000.000  
lei la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 30% la data semnarii  
contractului , iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in  
municipiul Cluj- Napoca b-dul Eroilor nr.1, suprafata utila 74,86 mp., suprafata  
desfasurata 93,77 mp. cota indiviza teren 27 mp. Procesul verbal din anexa face parte  
din prezentul referat.

3.RADULESCU ANGELA, pretul conform raportului de evaluare este  
620.000.000 lei, pretul final de vanzare este 650.000.000 lei la care se adauga TVA,  
care se va achita integral la semnarea contractului. Spatiul este situat in municipiul Cluj-  
Napoca b-dul Eroilor nr.1 , suprafata utila 22,67 mp., suprafata desfasurata 29,47 mp.  
cota indiviza teren 9,5 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat.

4.S.C. NAPOCOM S.A. reprezentata prin Neag Nicolae , pretul conform raportului de evaluare 2.225.000.000, pretul final de vanzare este 3.000.000.000 lei la care se adauga TVA, cu plata integrala la semnarea contractului . Spatiul este situat in municipiul Cluj- Napoca str. I. Maniu nr.18, suprafata utila 560,56 mp., suprafata desfasurata 586,36 mp. teren in cota indiviza 260,45 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat

5.S.C. AMBIENT PROIECT IONEL VITOC S.R.L., reprezentata prin Vitoc Ionel pretul conform raportului de evaluare este 5.060.000.000 lei, pretul final de vanzare este 5.500.000.000 lei la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 50% la data semnarii contractului , iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani Spatiul este situat in Cluj- Napoca b-dul Eroilor nr.16 , suprafata utila 180 mp.,suprafata desfasurata 221,81 mp. teren in cota indiviza 151,00 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat

6.S.C. ABC FERARI IMPORT EXPORT S.R.L., reprezentat prin Todea Teodor Iosif, pretul conform raportului de evaluare este 16.060.900.000 lei, pretul final de vanzare este 17.800.000.000 lei la care se adauga TVA care se va achita integral la semnarea contractului . Spatiul este situat in Cluj- Napoca b-dul Eroilor nr.21-23 , suprafata utila 681,38 mp.,suprafata desfasurata 838,64 mp., teren in cota indiviza 386,55 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat

7.Dr. ONAC IOAN , pretul conform raportului de evaluare este 1.345.000.000 lei, pretul final de vanzare este 1.500.000.000 lei la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 25% la data semnarii contractului , iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in Cluj- Napoca str. E. Isac nr.21, suprafata utila 149,16 mp.,suprafata desfasurata 201,53 mp. teren in indiviziune 67,18 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat

8.GIURGIU IOANA MIHAELA , pretul conform raportului de evaluare este 1.502.300.000 lei, pretul final de vanzare este 1.550.000.000 lei la care se adauga TVA,modalitatea de plata: avans 25% la data semnarii contractului, iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in Cluj- Napoca b-dul Eroilor nr.44, suprafata utila 58,51 mp. mp.,suprafata desfasurata 70,21 mp. teren in cota indiviza 48,52 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat

9. S.C. NETLA INVEST S.R.L. , pretul conform raportului de evaluare este 1.400.000.000 lei, pretul final de vanzare este 1.450.000.000 lei la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 30% la data semnarii contractului , iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in Cluj- Napoca str. V. Babes nr.7 , suprafata utila 31,47 mp. mp.,suprafata desfasurata 44,68 mp. , teren in cota indiviza 32,00 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat

10.S.C. KRISROM IMPEX S.R.L. reprezentat prin Kristel Gherhard, pretul conform raportului de evaluare este 4.212.000.000 lei, pretul final de vanzare este 4.500.000.000 lei la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 35% la data semnarii contractului , iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in Cluj- Napoca, b-dul Eroilor nr.19 suprafata utila 93,74 mp. mp.,suprafata desfasurata 132,84 mp. teren in cota indiviza 94,69 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat

11.S.C.TEDANA DISTRIBUTION S.R.L. reprezentat prin Dobre Lionel Petru Constantin , pretul conform raportului de evaluare este 902.000.000 lei, pretul final de vanzare este 950.000.000 lei la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 25% la data semnarii contractului , iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in Cluj- Napoca str. Memorandumului nr.8, suprafata utila 50,95



mp.suprafata desfasurata 73,44 mp. ,si teren in cota indiviza 36,21 mp. Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat.

12. S.C. FOFIU S.R.L. reprezentat prin Caruntu Gheorghe, pretul conform raportului de evaluare este **6.391.300.000 lei**, pretul final de vanzare este **6.450.000.000 lei** la care se adauga TVA, care se va achita integral la semnarea contractului. Spatiul este situat in Cluj-Napoca, P-ta M. Viteazul nr.29, suprafata utila 194,71 mp.,suprafata desfasurata 316,5 mp. si teren in cota indiviza de 164,71 mp.Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat.

13. S.C. G&R MECANIC S.R.L. reprezentat prin Rogobete Constantin , pretul conform sentintei este **925.000.000 lei**, pretul final de vanzare este **2.680.000.000 lei** la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 40% la semnarea contractului, iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in Cluj-Napoca,str. Dragos Voda nr.36, suprafata utila 225,83 mp.,suprafata desfasurata 267,83 mp. si teren in cota indiviza de 207,9 mp.Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat.

14. S.C. ROMAVA IMPORT EXPORT S.R.L. reprezentat prin Vamos Olimpia Sanda , pretul conform raportului de evaluare este **1.844.300.000 lei**, pretul final de vanzare este **1.850.000.000 lei** la care se adauga TVA, modalitatea de plata: avans 65% la semnarea contractului, iar diferenta in rate lunare esalonate pe 3 ani. Spatiul este situat in Cluj-Napoca,b-dul Eroilor nr.1, suprafata utila 31,72 mp.,suprafata desfasurata 44,37 mp. si teren in cota indiviza de 14 mp.Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat.

15. S.C. VISUL COMPLEX COMERCIAL S.R.L. reprezentat prin Micuta Gheorghe si Lungu Terezia , pretul conform raportului de evaluare este **6.715.000.000 lei**, pretul final de vanzare este **6.800.000.000 lei** la care se adauga TVA, care se va achita integral la semnarea contractului,. Spatiul este situat in Cluj-Napoca,str.Memorandumului nr.8, suprafata utila 125,1 mp.,suprafata desfasurata 222,27 mp. si teren in cota indiviza de 105 mp.Procesul verbal din anexa face parte din prezentul referat.

ART.2 – Cu indeplinirea prevederilor hotararii se incredinteaza Directia fondului imobiliar de stat si Directia economica.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Dr. Laszlo Attila

Contrasemneaza:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Mircea Jorj



Nr. 407 din 31 mai 2005  
(Hotararea a fost adoptata  
cu 26 voturi)



19. MAI. 2005

Nr. ....

3647/453

COMISIA DE VANZARE A  
SPATIILOR COMERCIALE SI DE PRESTARI SERVICII  
CONSTITUITA CONFORM LEGII NR.550/2002

PROCES-VERBAL

incheiat in data de 19.05.2005

Comisia constituita conform Legii nr.550/2002, a HCL nr.858/2004, si a Dispozitiei primarului nr.85/19.01.2005, privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului si a celor de prestari servicii intrunita in data de 19.05.2005 in urmatoarea componenta: Tise Alin, Stefan Dimitriu, Palfi Carol, Sabau Dorin, Moldovan Viorel.

In fata comisiei se prezinta la negocierea/renegocierea pretului de vanzare SC Washrom Super Plus spatiul situat in Cluj-Napoca, str. Eroilor, nr. 19, ap. .... privind

COMISIA CONSTATA: Existenta la dosar a referatului sau de aprobare a deciziei cuprinsa sub nr. 36/C/2004, art. 10 al 1-lea, declaratiei emitute de SC Washrom Super Plus, Sd = 132,84 mp, S<sub>u</sub> = 97,69 mp.

Conform referatului si a tuturor actelor de la dosar, inclusiv a avizelor serviciilor de specialitate din cadrul Primariei, Comisia constata **indeplinirea/neindeplinirea** conditiilor din Legea nr. 550/2002 privind vanzarea spatiului prin negociere directa.

COMISIA NEGOCIAZA: Comisia solicita 4.500.000.000 lei + TVA  
35% avans, pret acceptat.

COMISIA HOTARASTE: Sa se aprobeze oferta de vanzare a spatiului situat in Cluj-Napoca, str. Eroilor nr. 19 apartinutului SC Washrom Super Plus, Sd = 132,84 mp, S<sub>u</sub> = 97,69 mp, la pretul de vanzare de 4.500.000.000 lei + TVA, pretul net factat de SC Washrom Super Plus este de 3.375.000.000 lei. Avansul de 35% se achitaza la semnarea contractului de vanzare. Comisia constata ca toate conditiile de vanzare sunt indeplinite si recomanda ca celele de atasat a proces-verbalei sa fie prezentate la Prefectura Cluj-Napoca pentru aprobarea proces-verbalei.

- Alin Tise- presedinte
- Stefan Dimitriu - membru
- Palfi Carol, membru
- Moldovan Viorel, membru
- Sabau Dorin membru

*(Handwritten signatures of Alin Tise, Stefan Dimitriu, Palfi Carol, and Moldovan Viorel)*

Se KRISZTOF  
*(Handwritten signature)*



**ROMANIA**  
**JUDETUL CLUJ**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI**  
**CLUJ NAPOCA**

**CONTRACT DE ASOCIERE**  
**NR. 182 DIN 03.01.2001**

Incheiat in conformitate cu prevederile art.251-256 Cod comercial roman, art.20, alin.2, lit."v" si 84 rap.la art.28 din Legea nr.69/1991 privind administratia publica locala, republicata si a Hotararii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr.734/29.11.2000.

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

**Art.1** - CONSILIUL LOCAL al municipiului Cluj Napoca, str.Motilor nr.1-3, reprezentat prin primar - GHEORGHE FUNAR si

SC KRISROM IMPEX SRL, cu sediul in municipiul Cluj-Napoca , Str. Arinilor nr. 20, ap. 13, inmatriculata la Registrul Comertului la pozitia J/12/1792/1996, avand cod fiscal R 8919949, reprezentata prin dl. KRISTEL GERHARD, in calitate de asociat.

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2** – A.Obiectul prezentului contract il constituie asocierea in participatiune a partilor contractante , in vederea amenajarii si exploatarii spatiului situat in municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 19, in suprafata de 94,40 mp. alcatuit din 2 incaperi in suprafata de 84,73 mp. ca suprafata locativa principala necesara desfasurarii activitatii de baza – magazin nealimentar si 3 incaperi in suprafata de 9,76 mp. utilizate ca dependinte.

B. Din curtea sau gradina aferenta cladirii in suprafata de \_\_\_\_\_ mp. revine asociatului o suprafata de \_\_\_\_\_ mp.

**III.OBLIGATIILE PARTILOR**

**Art.3** - Consiliul local al municipiului Cluj Napoca are urmatoarele obligatii :

a) - sa puna la dispozitia SC KRISROM IMPEX SRL spatiul liber de sarcini situat in municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 19, in suprafata de 94,40 mp.

b) - sa predea partii contractante, prin organul de specialitate, spatiul de la punctul a)

c) - sa faciliteze obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare bunei desfasurari a activitatii, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare ale caror organ emitent este Primaria municipiului Cluj Napoca.

d) - sa depuna toata diligenta pe langa organul local de specialitate in vederea asigurarii iluminatului public , a furnizarii apei si energiei termice

e) - sa nu transfere sau sa nu constituie in favoarea tertilor vreun drept real sau de creanta asupra spatiului aportat in asociere.

**Art.4** – SC KRISROM IMPEX SRL are urmatoarele obligatii:



- a) - sa preia spatiul atribuit de catre asociat
- b) -sa execute lucrarile de reparatii necesare amenajarii spatiului pe cheltuiala proprie, fara pretentii de compensare a chiriei cu contravaloarea reparatiilor .
- c) - sa utilizeze spatiul in stricta conformitate cu destinatia stabilita prin HCL si prin prezentul contract de asociere.
- d) - sa organizeze, sa coordoneze activitatea comerciala si sa utilizeze spatiul-obiect al contractului de asociere- cu maxima diligenta
- e) - sa nu aduca modificari structurii spatiului fara a obtine in prealabil toate avizele si aprobarile organelor competente a le emite
- f) - sa asigure aprovizionarea cu materii prime , cu materiale ( sau fond de marfa - dupa caz) in vederea desfasurarii in bune conditii a activitatii comerciale
- g) - sa asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurarii desfasurarii activitatii prevazuta in prezentul contract de asociere.
- h) - sa vireze pana in data de 10 a fiecarei luni , cota de asociere stabilita prin HCL nr. 734/29.11.2000 in cuantum de 20.000.000 lei /luna, indexabila cu rata inflatiei , in contul nr.50.04.430.58.57 deschis la Banca Nationala - Trezoreria Cluj , cu mentiunea " cota de asociere la contractul nr.182/03.01.2001" .Cota de asociere se va achita de la data Procesului verbal de predare-primire a spatiului , proces verbal anexa la prezentul contract.
- j) - sa nu incheie contracte de asociere , sa nu transfere sau sa cesioneze drepturile dobandite prin prezentul contract de asociere altor persoane fizice sau juridice decat cu acordul scris al Consiliului local.
- k)- sa obtina avizele si autorizatiile necesare desfasurarii a activitatii, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

#### IV. DURATA CONTRACTULUI

**Art.5** - Prezentul contract se incheie pe o durata de 5 ani, de la data de 30.11.2000 pana la data 29.11.2005 cu posibilitatea prelungirii termenului prin acordul partilor contractante, la initiativa uneia dintre ele.

**Art.6** - Intentia unei parti de prelungire a contractului de asociere va trebui adusa la cunostinta celeilalte parti, in scris, cu cel putin 3 luni inaintea expirarii termenului prezentului contract.

#### V. MODIFICAREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

**Art.7** - Modificarea clauzelor prezentului contract de asociere se poate face numai prin acordul partilor contractante.

**Art. 8** - Incetarea prezentului contract poate avea loc in urmatoarele cazuri:

- a) - la implinirea termenului pentru care a fost incheiat
- b) - prin acordul partilor contractante
- c) - la declararea falimentului societarii comerciale asociate
- d) - in cazul dizolvarii societatii comerciale
- e) - in urma interventiei unui caz de forta majora
- f) - prin reziliere:
  - in cazul neachitarii timp de cel mult 3 luni consecutive a cotei de asociere ,indexata cu rata inflatiei ( atat a celei pecuniare, cat si a celei stabilite in produse sau servicii).
  - in cazul nerespectarii destinatiei spatiului prin schimbarea acesteia fara acordul asociatului.
  - daca asociatul nu exploateaza sau exploateaza spatiul altfel decat stipuleaza



- prevederile contractului sau cele ale normelor legale in vigoare. in cazul in care asociatul pricinuieste stricaciuni spatiului aport al prezentului contract, sau ,daca instraineaza fara drept parti ale acestuia sau intregul spatiu.
- daca nu se respecta clauzele stipulate in prezentul contract rezilierea contractului se face de plin drept, fara punere in intarziere si fara interventia instantei de judecata.

## VI. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

**Art.9** - Orice litigiu, neintelegere sau pretentie avand legatura cu prezentul contract de asociere, sau incalcarea, incetarea sau invalidarea acestuia va fi solutionata pe cale amiabila. In caz contrar, partile se vor adresa instantelor judecatoresti competente.

## VII. CLAUZE SPECIALE

**Art.10**- Partea contractanta in posesia careia se gasesc documentele care atesta modul de organizare a asocierii, precum si rezultatele financiare, are obligatia de a-i permite celeilalte parti accesul liber la acestea.

**Art.11** - Partile au obligatia de a nu intreprinde nimic de natura a afecta buna desfasurare a activitatii care face obiectul prezentului contract de asociere.

**Art.12** - Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dand nastere unui tip de persoana juridica, iar tertii au actiune in justitie numai impotriva partii cu care a contractat, cealalta parte neputand fi trasa la raspundere.

**Art.13** - Neindeplinirea obligatiilor pecuniare de catre parti, atrage plata unei penalitati /zi intarziere, conform prevederilor legale in vigoare.

**Art.14** - Forta majora exonereaza partile de raspundere pentru neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin potrivit prezentului contract de asociere, in conditiile art.1083, Cod civil roman.

Nu constituie cauze de forta majora si nu pot fi invocate de parti pentru a se apara de neexecutarea obligatiilor:

- blocajul financiar existent in economia nationala
- dificultatile de lichiditate
- cresterile intempestive ale preturilor
- incapacitatea de plata a unei banci , sau alte asemenea cauze care, desi provin

de la un tert, sunt si raman previzibile

**Art.15** - Constituie caz de forta majora orice eveniment aflat inafara controlului partilor, imprevizibil si de neinlaturat, intervenit dupa intrarea in vigoare a prezentului contract de asociere care impiedica partile sa-si indeplineasca obligatiile partial sau total.

**Art.16**- Partea aflata in caz de forta majora va notifica celeilalte parti, atat aparitia cat si incetarea evenimentului in termen de 5 zile. Lipsa notificarii evenimentului in termenul prevazut mai sus, duce la decaderea partii aflate in caz de forta majora din dreptul de a fi exonerata de raspundere.

**Art.17**- Partile mentioneaza in mod expres, ca proprietatea asupra bunurilor aratate in prezentul contract nu este adusa ca aport al asocierii, aportul constand numai in dreptul de folosinta asupra acestora, astfel incat prevederile art.254 Cod comercial roman, nu sunt aplicabile.



## VIII. DISPOZITII FINALE

Art.18 - Modificarea, adaptarea si completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor parti asociate, prin acte aditionale.

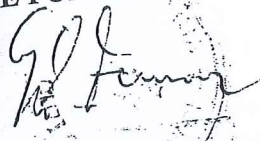
Art.19 - Incheierea prezentului contract a fost aprobata de Consiliul local al municipiului Cluj Napoca intrunit in sedinta extraordinara in data de 29.11.2000 prin Hotararea nr. 734.

Art.20 - Prezentul contract intra in vigoare incepand cu data de 30.11.2000

Art.21 - Prezentul contract s-a incheiat in 2 exemplare, in limba romana, cate un exemplar pentru fiecare parte, toate cu valoare de original si avand aceeasi forta probanta.

SC KRISROM IMPEX SRL

PRIMAR  
GHEORGHE FUNAR



SERV. JURIDIC-CONTENCIOS  
MIREL MIRON

11.11.2001  
AT7

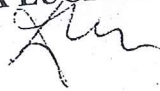
DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



DIRECTOR DFIS  
GAVRIL BOITOS



SEF SERVICIU  
MARIA LUCIA IOSIP



INTOCMIT  
insp.sp. ALINA RUS





ROMANIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
SECTIA COMERCIALA SI DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
DOSAR NR 6649/2003

SENTINTA CIVILA NR.36/C/2004  
Sedința publică din 13 ianuarie 2004

Instanța compusă din .  
PRESEDINTE – VALENTIN POP  
GREFIER - DANA POP

Pe rol fiind soluționarea contestației formulate în baza Legii 550/2002 de reclamanta SC KRISROM IMPEX SRL CLUJ împotriva pârâtului CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA.

La apelul nominal se prezintă reprez.reclamantei, av.Fărcaș Daniela și reprez.pârâtului, cons.jur.Clejan Lenuța și reprez.Parchetului de pe lângă Tribunalul Cluj- DOBRESU SEBASTIAN.

Procedura este îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei ,după care, nefiind alte cereri și constatând că la dosar sunt suficiente probe pentru soluționarea cauzei, instanța declară închisă faza probatorie și acordă cuvântul în fond.

Reprez.reclamantei solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată stabilirea prețului de vânzare al imobilului conform raportului de expertiză, fără cheltuieli de judecată.

Reprez.pârâtului arată că nu se opune admiterii în principiu a acțiunii formulate de reclamantă.

Reprez.Parchetului de pe lângă Tribunalul Cluj ,se asemenea ,nu se opune admiterii acțiunii.

TRIBUNALUL

Deliberând reține că prin acțiunea formulată de reclamanta SC KRISROM IMPEX SRL CLUJ-NAPOCA în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, se solicită constatarea existenței dreptului reclamantei de a cumpăra prin negociere directă spațiul comercial situat în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr.19, jud.Cluj, în temeiul Legii nr.550/2002, să se stabilească prețul minim pe vânzare al imobilului descris, potrivit unei expertize tehnice de evaluare ce se va efectua în cauză.

În motivarea acțiunii reclamanta arată că îndeplinește cerințele prevăzute de art.8. 16-19 și 27 din Legea nr.550/2002. Mai mult, arată că s-a adresat organelor abilitate în privința vânzării spațiului comercial pe care îl

deține cu titlu legal, dar I s-a refuzat existența dreptului născut prin această lege și stabilirea prețului minim de vânzare-cumpărare a acestui spațiu.

Prin întâmpinarea depusă în cauză (f.13), pârâtul solicită respingerea ca inadmisibilă a acțiunii, motivând că actul prin care a fost stabilită lista spațiilor comerciale supuse vânzării a fost atacat în contencios administrativ și că până în prezent nu este soluționat.

Analizând probele dosarului, tribunalul reține următoarele:

Reclamanta deține cu titlu valabil (f.7-10) spațiul situat în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr.19, jud.Cluj, în temeiul contractului de asociere în participațiune nr.182/2001 încheiat cu pârâtul Consiliul Local Cluj-Napoca.

Având în vedere acest aspect coroborat și cu prevederile art.1 și 16 din Legea nr.550/2002 reclamanta consideră că beneficiază de dreptul de a cumpăra acest spațiu prin negociere directă.

Având în vedere răspunsul negativ emis de pârât reclamanta a formulat prezenta acțiune în justiție.

Coroborat cu actele depuse la dosar, cât și susținerile părților, având în vedere și raportul de expertiză întocmit de expert Mărie Sergiu Sever, cu răspunsurile la obiecțiuni, tribunalul consideră că sunt îndeplinite condițiile prev. de art.1, 8, 16-19 și 27 din Legea nr.550/2002 și în consecință va admite acțiunea reclamantei împotriva pârâtului și va constata că reclamanta are dreptul de a cumpăra prin negociere directă spațiul situat în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr.19, jud.Cluj, cu prețul minim de vânzare (construcție plus teren) de 3.950.341.000 lei potrivit expertizei și obiecțiunilor la expertiză efectuată de ing. expert Mărie Sergiu Sever, care va face parte integrantă din prezenta hotărâre.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE :

---

Admite acțiunea formulată de reclamanta SC KRISROM IMPEX SRL, cu sediul în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr.19, jud.Cluj, împotriva pârâtului CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor nr.1-3, jud.Cluj și în consecință:

Constată dreptul reclamantei de a cumpăra prin negociere directă spațiul situat în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr.19, jud.Cluj.



Stabilește prețul minim de vânzare a imobilului (construcție și teren) la prețul de 3.950.341.000 lei potrivit expertizei și obiecțiunilor la expertiză formulată de ing. expert Mărie Sergiu Sever, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 13 ianuarie 2004.

PREȘEDINTE,  
VALENTIN POP

GREFIER,  
DANA POP

Pl. conf. 

**CARTE FUNCİARĂ NR. 252041-C1-U10**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 252041-C1-U10 Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:161463

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 19, Et. parter, Ap. 1, Jud. Cluj

**Părți comune:** WC la parter, fundatiile, pod, serpante, invelitoare, casele de scara, fatada, coridorul, accesul in curte, bransamentele și racordurile

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 18/1/I	-	84			compus din: 1 sală de vânzare, 1 magazie cu suprafața utilă: 83,61 mp, p.i.c. 17,00/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă nr. 56615

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>46416 / 03/11/2006</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1183, din 25/08/2006 emis de Notar Gorun;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	1) <b>SC KRISROM IMPEX SRL, CU SEDIUL ÎN CLUJ-NAPOCA</b>
	<i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 161463)</i>

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>46416 / 03/11/2006</b>	
Act nr. 0;	
C1	se notează contractul de închiriere încheiat la data de 09.02.2006 între SC KRISROM IMPEX SRL, în calitate de proprietar - locator și SC ALBERT VERKAUFS SRL, în calitate de chiriaș - locatar pe o durată de 5 ani de la data semnării prezentului contract privind imobilul de sub A1 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 161463)</i>
	<i>Radiata prin cererea nr.100568/22.07.2014, act nr.4695/17.07.2014</i>
<b>4240 / 23/01/2007</b>	
Act nr. 0;	
C2	se notează contractul de închiriere încheiat la 09.02.2006 între SC KRISROM IMPEX SRL - locator și SC ALBERT VERKAUFS SRL - locatar pe o perioadă de 5 ani, pentru imobilul de sub A1 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 161463)</i>
	<i>Radiata prin cererea nr.100568/22.07.2014, act nr.4695/17.07.2014</i>
<b>100568 / 22/07/2014</b>	
Act Notarial nr. 4695, din 17/07/2014 emis de CHIS MIHAELA LILIANA (act notarial nr. 1130/24-02-2014 emis de CHIS MIHAELA LILIANA);	
C3	Se radiază notarea contractului de închiriere înscris sub C1 și C2
<b>6315 / 15/01/2016</b>	
Act Administrativ nr. FN, din 11/01/2016 emis de HORUMBA GEORGIAN-MIHAI;	



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Se notează contractul de locațiune încheiat între SC. KRISROM IMPEX SRL în calitate de locator și Horumba Georgian Mihai PFA în calitate de locatar având ca obiect închirierea imobilului de sub A1 pe o perioadă de 5 ani.	A1
	<b>OBSERVAȚII:</b> Radiata prin cererea nr.90405/20.05.2016, act nr.ACORD DE REZILIERE A CONTRACTULUI DE LOCATIUNE DIN DATA DE 11.01.2016/18.03.2016	
<b>90405 / 20/05/2016</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACORD DE REZILIERE A CONTRACTULUI DE LOCATIUNE DIN DATA DE 11.01.2016, din 18/03/2016 emis de SC KRISROM IMPEX SRL, HURUBA GEORGIAN MIHAI;		
C5	Se radiază notarea contractului de închiriere înscris sub C4	A1



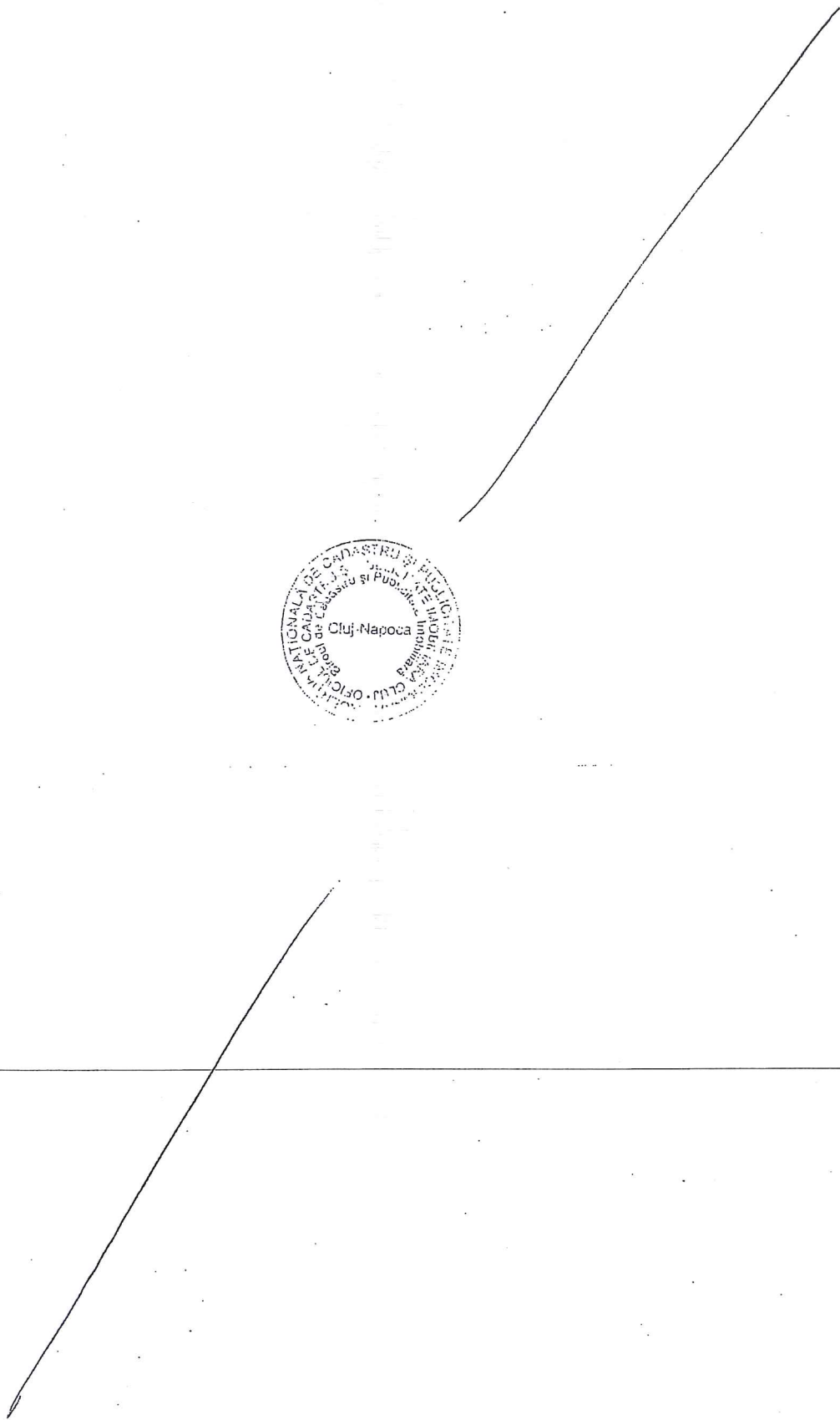
**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 19, Et. parter, Ap. 1, Jud. Cluj**Părți comune:** WC la parter, fundatiile, pod, serpante, invelitoare, casele de scara, fatada, coridorul, accesul in curte, bransamentele si racordurile

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 18/1/I	-	84	-	-	compus din: 1 sală de vânzare, 1 magazie cu suprafața utilă: 83,61 mp, p.i.c. 17,00/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă nr. 56615



CONFORM CU  
ORIGINALUL







ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ŞI EVIDENŢA PROPRIETĂŢII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAŢII, TERENURI  
Str. Moşilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;

Tel: +40-(0)264-59.60.30/59.69.36, interior 4511; Fax: +40-(0)264-599.329

Nr. 451/17.10.2017

PROCES VERBAL DE  
CONSTATARE

Încheiat azi, 17.10.2017 cu ocazia verificărilor în teren pt. identificării imobilului

situat/ă în municipiul Cluj-Napoca, str. B-dul Eroilor nr. 19

ap. 1, titular de contract \_\_\_\_\_, identificat prin BI/CI

seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_.

Imobilul situat în Cluj-Napoca B-dul Eroilor nr. 19 ap. 1  
cau. a. făcut obiectul contractului de V-C nr. 95/17.10.  
2009 încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca  
şi S.C. Kligrom Imper SRL a fost compus din spaţiu  
comercial cu o suprafaţă utilă de 99,74 mp, suprafaţă  
destrăbăţată de 132,81 mp, fiind în cotă indicată de 94,69 mp,  
indicat în CF colectiv 196615 şi CF indiv. 104229, topo 19/111.

Anexa (hol, hol + magazie, grup sanitar) apa caldă apă  
caldă discură în Raportul de evaluare întocmit de  
S.C. Romcontrol SA aparţine corpului din stînga  
imobilului de pe B-dul Eroilor 21-23, fiind situat  
sub scările acestuia.

Cristina Popovici  
Măria Mulyau  
Malhem Mohamed Emad

Cluj-Napoca  
17.10.2017





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

Nr. cerere	166999
Ziua	14
Luna	09
Anul	2018

Cod verificare



100062307634

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251212-C1-U9 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:135886  
Nr. topografic:19/II

#### Unitate individuală

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Eroilor, Nr. 21, Iuliu Maniu nr 16, Ap. 2, Jud. Cluj

**Părți comune:** CONSTRUCTIE CU 2 CORPURI,

8 AP.,AVAND CA PIC.-

TERENUL,FUNDATIILE,PODUL,

COSURILE DE FUM,INVELITOAREA,

RACORDURILE PRINCIPALE DE APA,

CANALIZARE,ELECTRICITATE SI

GAZ METAN,CORIDORUL DE ACCES

IN CLADIRE-CORPUL A-

SCARILE SI CORIDORUL EXTERIOR

DE LA ETAJ

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	251212-C1-U9	-	9	4/1000	4/1000	compus din grup social, 1 camera, cabina wc, cu suprafata utila de 9 mp

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>21765 / 13/12/1999</b>		
Act nr. cerere, din 13/12/1999 emis de BCPI Cluj Napoca si documentatie tehnica anexata la dosar;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala	A1
	1) STATUL ROMAN, in administrarea	
	2) CONSILIULUI LOCAL, al municipiului Cluj Napoca	

### C. Partea III. SARCINI .

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



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Eroilor, Nr. 21, Iuliu Maniu nr 16, Ap. 2, Jud. Cluj**Părți comune:** CONSTRUCTIE CU 2 CORPURI,

8 AP.,AVAND CA PIC.-

TERENUL,FUNDATIILE,PODUL,

COSURILE DE FUM,INVELITOAREA,

RACORDURILE PRINCIPALE DE APA,

CANALIZARE,ELECTRICITATE SI

GAZ METAN,CORIDORUL DE ACCES

IN CLADIRE-CORPUL A-

SCARILE SI CORIDORUL EXTERIOR

DE LA ETAJ

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	251212-C1-U9	-	9	4/1000	4/1000	compus din grup social, 1 camera, cabina wc, cu suprafata utila de 9 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.34218/14-09-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

18-09-2018

Data eliberării,

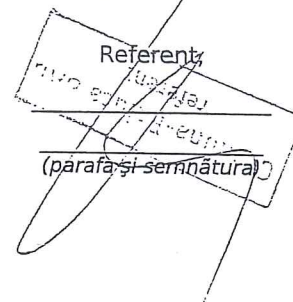
/ / 2018

18. SEP. 2018

Asistent-Registrator,  
ADRIAN PIRVI-BRAICA

(parafa și semnătura)

Referent,



(parafa și semnătura)





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

Nr. cerere	166999
Ziua	14
Luna	09
Anul	2018

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251212 Cluj-Napoca



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:135885  
Nr. cadastral vechi:12707

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 21, Jud. Cluj, str. IULIU MANIU NR.16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	251212	1.429	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 251212-C1; TEREN IMPREJMUIT CU ZIDURILE CONSTRUCȚIILOR

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>21765 / 13/12/1999</b> Act nr. documentație tehnică;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 5497/10000 1) <b>STATULUI ROMAN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A</b> 2) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA</b> OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 135885)
<b>70373 / 16/07/2009</b> Act Administrativ nr. 113, din 30/11/2005 emis de CONS.LOCAL CLUJ;	
B4	se radiază notarile de sub B2,3 aferente apt.4
<b>10018 / 21/03/2006</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 771, din 20/03/2006 emis de NOTAR LUPEA MARIANA;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 541/2000 1) <b>SC ABC FERARI IMPORT EXPORT SRL</b> OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 135885) cota pic 27,05/100 parte af. ap.3
<b>105773 / 03/10/2012</b> Act Notarial nr. 818, din 23/03/2006 emis de LUPEA MARIANA;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare câștigat în rang de prioritate, cota actuală 10706/2006, dobândit prin Convenție, cota actuală 1011/10000 1) <b>SC. NAPOCOM SA CLUJ-NAPOCA</b> OBSERVAȚII: af ap 4
<b>145671 / 10/08/2018</b> Act Notarial nr. 3191, din 09/08/2018 emis de Ciugudean GEORGE-MAXIMILIAN; Act Administrativ nr. 351463/453, din 27/07/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 24461, din 18/07/2018 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN; Act Administrativ nr. 660, din 04/07/2018 emis de MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE;	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 787/10000 1) <b>SC DACIA SERVICE CLUJ FELEAC SA</b> , CIF:4636303 OBSERVAȚII: aferent ap. 5

### C. Partea III. SARCINI .

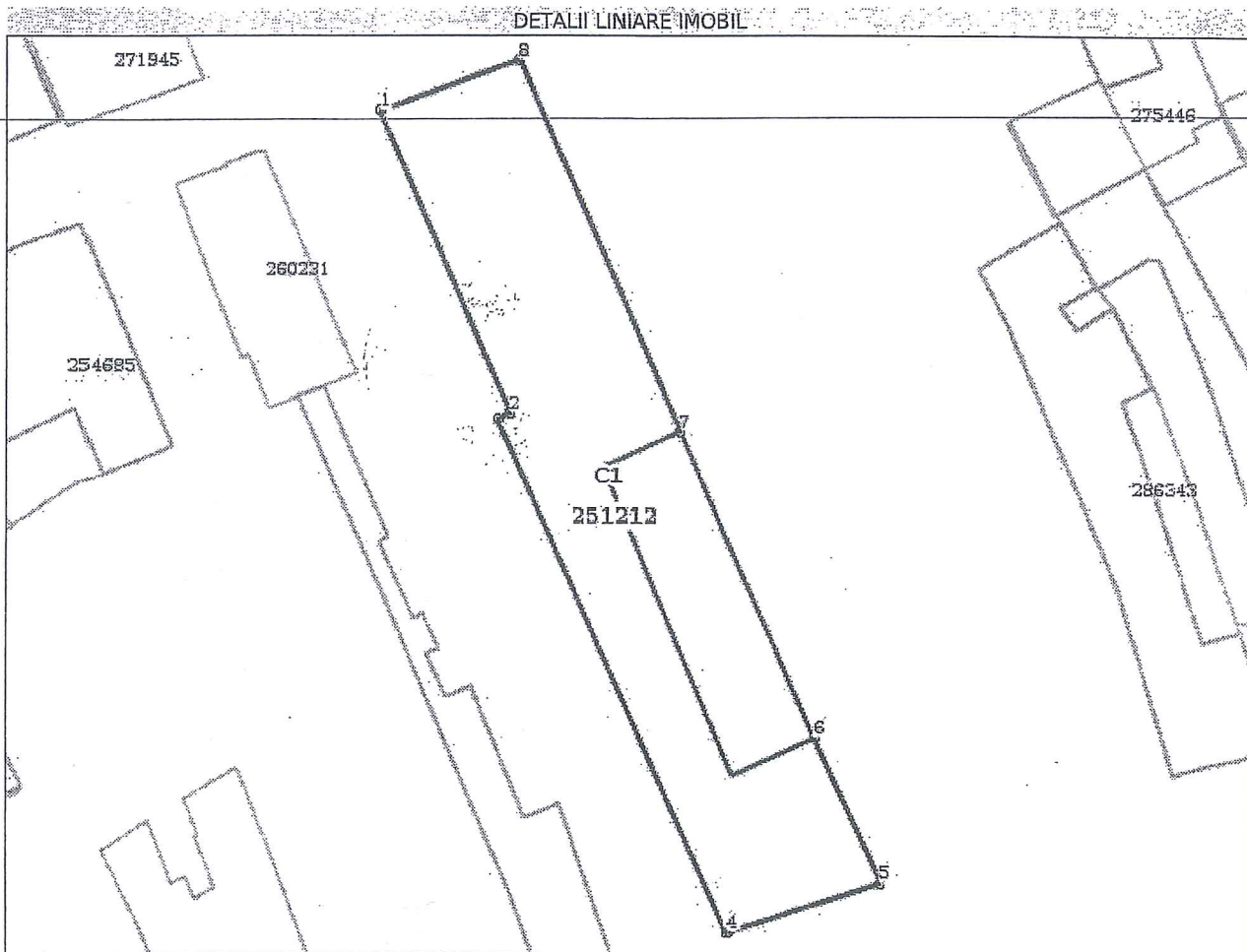
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

23

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
251212	1.429	TEREN IMPREJMUIT CU ZIDURILE CONSTRUCTIILOR

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.429	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	32.905
2	3	1.364
3	4	56.633
4	5	16.235
5	6	16.137
6	7	33.5

24



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	40.454
8	1	15.133

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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, -Chitanța internă nr.34218/14-09-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

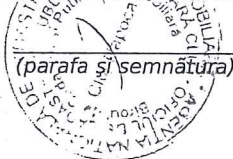
Data soluționării,

18-09-2018

Data eliberării,

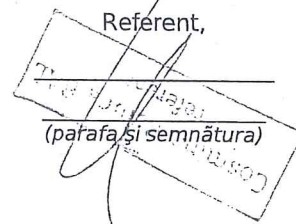
\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
ADRIAN PIRVU-BRAICA



(parafa și semnătura)

Referent,



(parafa și semnătura)

18 SEP 2018

25





ROMANIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATI  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Str. Motilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;

Tel: +40-(0)264-59.60.30/59.69.36, interior 4511; Fax: +40-(0)264-599.329

Nr. 3222/2.1451/01.07.2018

PROCES VERBAL DE  
CONSTATARE

Incheiat azi, 02.07.2018, cu ocazia verificărilor în teren pe identificării imobilului  
situat/ă în municipiul Cluj-Napoca, str. B-dul Eroilor nr. 21,  
ap. 2, titular de contract \_\_\_\_\_, identificat prin BI/CI  
seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_

Imobilul situat în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 21, ap. 1  
cau a fost obiectul contractului de vânzare-cumpărare  
nr. 95/10.10.2005 încheiat între Consiliul Local al  
municipiului Cluj-Napoca și S.C. Krievom Impex SRL a fost  
complet din punct de vedere comercial cu suprafața utilă de  
93.74 mp.

Anexa (hol, hol + magazie, grup sanitar) apa cum apă  
ca detaliu în Raportul de evaluare întocmit de S.C.  
Romcontrol SA aparține imobilului situat în B-dul  
Eroilor nr. 21 fiind situat la parter în stânga  
holului de intrare în imobil.  
Aceste date au fost confruntate cu documenta-  
ția ce aparține imobilului.

Cluj-Napoca

Radu Carboan  
Mara Muresan









# CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

## 1.1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1.1.1.OBIECTUL SI SCOPUL LUCRARI

Obiectul raportului de evaluare este efectuarea expertizei tehnice imobiliare si estimarea, la valoarea de piata, a spatiului comercial situat in municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr 19, apartinand Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul in str. Motilor nr.1-3.

si EUR Scopul evaluarii: vanzarea spatiului comercial conform Legii nr.550 / 14.10.2002, privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului a celor de prestari de servicii, aflate in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate in patrimoniul regiilor autonome de interes local.

Conform acestei legi, art.8 (1), in vederea vanzarii spatiului comercial expertizat, comisia va stabili un pret minim de vanzare pe baza prezentului raport de evaluare pentru negocierea directa cu chiriasul (locatarul) acestui spatiu sau va fi cuprins in oferta de vanzare prin licitatie publica cu strigare.

In baza art 16, vanzarea spatiului comercial / de prestari de servicii / de productie, poate fi efectuata prin negociere directa locatarului (chiriasului), in baza contractului de asociere nr 182 din 03.01.2001 incheiat intre Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul in str. Motilor nr. 1-3 si SC KRISROM IMPEX SRL, in calitate de locatar, reprezentati prin d-nul KRISTEL GERHARD in calitate de asociat.

### 1.1.2.DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, in baza contractului de prestare servicii dintre parti nr.76754 din data de 17.11.2004.

Documentele care au stat la baza prezentului Raport de evaluare, au fost:

- informatiile de la fata locului;
- contractul de asociere nr. 182 din 03.01.2001
- cartea funciara colectiva nr. 56615
- cartea funciara individuala nr. 124229, nr. topo 19/1/I.

Din acestea reiese ca dreptul de proprietate asupra spatiului comercial si de prestari servicii apartine Statului Roman aflat in administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

### 1.1.3.VALOAREA ESTIMATA

Evaluarea executata conform prezentului raport reprezinta o valoare de piata a activului asa cum scesta este definita in standardul international IVS 1.





Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

#### 1.1.4.DATA ESTIMARII VALORII

Data estimarii valorii este: 07.01.2005, avand la baza informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii martie 2005, ipotezele luate in considerare de evaluator si valorile estimate.

#### 1.1.5.MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii beneficiarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei, USD si EURO.

Rezultatele metodelor de evaluare conduc la exprimarea valorii finale in lei; cursul de schimb utilizat este de 28.244 lei/USD, 36.465 lei/EURO corespunzatoare datei de 08.04.2005.

#### 1.1.6.REZULTATELE EVALUARII

a. abordarea prin cost:

(metoda costului de inlocuire net)

3.837.000.000 lei

135.851 USD

105.224 EURO

din care teren: 691.000.000 lei

b. abordarea prin comparatia vanzarilor:

4.230.000.000 lei

149.766 USD

116.000 EURO

c. abordarea prin capitalizarea venitului:

4.212.000.000 lei

149.129 USD

115.508 EURO

In opinia evaluatorului, in urma calculelor efectuate si a analizei acestora, valoarea de piata estimata prin abordarea capitalizarii venitului adica:

4.212.000.000 lei

149.129 USD

115.508 EURO



este pretul de piata al spatiului comercial situat in municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 19 pe care il recomandam comisiei constituite la nivelul Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Alegerea valorii de piata rezultata prin abordarea capitalizarii venitului este argumentata astfel:

- valoarea de inchiriere a fost considerata cea practicata pe piata libera, pentru spatii similare sau apropiate celui supus evaluarii, considerand piata imobiliara activa in ceea ce priveste inchirierea;
- tranzactiile pe piata municipiului Cluj-Napoca sunt relativ limitate, cererea de pe piata este mai mare decat oferta ceea ce a condus la o crestere a preturilor de vanzare;
- valoarea obtinuta prin metoda costului de inlocuire net nu tine cont de amplasarea spatiului comercial in zona centrala cu acest specific.

## **1.2. CONFIDENTIALITATEA RAPORTULUI**

Prezentul raport de evaluare este confidential pentru evaluator si pentru utilizator si nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta parte.

Publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare, sau ori carei referinte sau valori incluse in raport, nu este permisa decat cu aprobarea scrisa a evaluatorului.

## **1.3. CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

ROMCONTROL S.A., cu o experientă de peste 50 ani, s-a afirmat ca lider național in domeniul serviciilor de control calitativ și cantitativ al mărfurilor destinate exportului, provenite din import sau în tranzit , precum și al celor produse in țară și destinate pieței interne.

Este o companie cu capital privat, independentă si neutră.

ROMCONTROL S.A. este recunoscută pe plan national si internațional prin profesionalism, reputație, integritate, imparțialitate si independență totală față de beneficiari, fiind membru al următoarelor asociații tehnice sau organisme internaționale:

- ✓ ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA-ANEVAR
- ✓ CORPUL EXPERTILOR TEHNICI
- ✓ REȚELEI NAȚIONALE DE ACREDITARE DIN ROMÂNIA (RENAR)
- ✓ ROMANIAN ASSOCIATION OF QUALITY
- ✓ ASTM U.S.A.
- ✓ SUGAR ASSOCIATION
- ✓ INSTITUTE OF PETROLEUM





- ✓ RUBBER ASSOCIATION
- ✓ G.A.F.T.A.
- ✓ FOSFA LONDON
- ✓ FORUM ISO 9000 GENEVA
- ✓ Reprezentant al UNDERWRITERS LABORATORIES INC. – S.U.A.

De la privatizarea societății în decembrie 1990, ROMCONTROL S.A. și-a extins obiectul de activitate prin includerea următoarelor servicii:

- ✓ Evaluări de bunuri, societăți comerciale și alte active;
- ✓ Analize-diagnostic și expertize tehnice;
- ✓ Studii de fezabilitate și restructurare;
- ✓ Expertize contabile și financiare;
- ✓ Întocmire de planuri de afaceri;
- ✓ Consultanță pentru privatizarea societăților comerciale cu capital de stat;
- ✓ Consultanță pentru crearea de noi societăți cu capital integral român, mixt sau străin;
- ✓ Stabilirea valorii bunurilor materiale la vânzarea, prin licitație, fuzionari, lichidari, leasing etc.
- ✓ Studii de fezabilitate în vederea divizării, asocierii etc;
- ✓ Studii de fezabilitate privind necesitatea majorării capitalului social;
- ✓ Studii de oportunitate în vederea concesiunii de bunuri, activități sau servicii;
- ✓ Rapoarte de evaluare a bunurilor ipotecate sau gajate în favoarea A.V.A.S., M.F. și bănci.

S.C. ROMCONTROL S.A. ocupă un loc important în activitatea de evaluare, analiză diagnostic și consultanță în cadrul procesului de privatizare din țara noastră, fiind selectată la cele mai complexe lucrări, chiar și de către firme străine (Ex. Price Waterhouse Coopers).

Societatea are un număr de 415 angajați, dispunând de specialiști pentru toate domeniile de activitate (chimie, petrol, agroalimentar, industria lemnului, metalurgiei și siderurgiei, industrie ușoară etc.), experți (în construcții, terenuri, mașini, utilaje, instalații, aparate, instalații de măsurare, control și reglare, nave, mijloace de transport, mobilier, aparatură, birotică, sisteme de protecție și alte active corporale) cu experiență și pregătire profesională specializată în munca de evaluare de către Agenția Națională pentru Privatizare și atestați de Ministerul Justiției și Corpul Experților Tehnici din România.

Personalul de specialitate al societății a urmat stagii de formare și perfecționare în țară și străinătate, în domeniul privatizării și managementului, cursuri de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a bunurilor, a activelor și societăților comerciale și dispune de atestate și licențe A.N.P., I.R.O.V.A.L., IRECSO, Ministerul Justiției și C.E.C.C.A.R..

Ținem să precizăm că societatea noastră efectuează rapoartele de evaluare cu un număr de 40 de specialiști, membri titulari ai Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

ROMCONTROL S.A. a fost selectată pentru evaluare societăți, active și bunuri materiale de către A.V.A.S. (AVAB), R.A.-A.P.P.S., M.L.P.T.L., A.P.A.P.S., O.P.S.P.I., COMISIA SUPERIOARA DE SUPRAVEGHERE A ASIGURĂRILOR, pentru societăți, clădiri, terenuri și alte active.





Până în prezent, ROMCONTROL S.A. a efectuat analize diagnostic, studii de fezabilitate, expertize si evaluări la societăți comerciale complexe, evaluări de active, lucrari de consultanta, evaluari de stocuri de piese si materiale pentru vanzare si pentru obtinerea de credite.

Toate lucrarile specifice pe categorii distincte, urmaresc si respecta prevederile Standardelor de Evaluare Internationale (IVS), adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR.

Standardele utilizate la efectuarea rapoartelor de evaluare sunt cele recomandate de ANEVAR.

Deasemenea se utilizeaza documentatia de specialitate prezentata prin Buletinele Corpului Expertilor Tehnici din Romania, ANEVAR, publicatiile Comisiei Nationale de Statistica etc.

S.C. ROMCONTROL S.A. este acreditata de Asociatia de Acreditare din Romania R.E.N.A.R si recunoscuta ca organism de inspectie, obtinand Certificatul de Acreditare nr.,005-I, unic in Romania.

S.C. ROMCONTROL S.A. a efectuat pana in prezent un numar mare de rapoarte, cuprinzand evaluari pentru privatizare, evaluari cladiri, terenuri, mijloace fixe, management general, marketing, studii de fezabilitate si evaluari de stocuri, piese si materiale, fiind desemnata si de TMB - sectia comercială pentru expertize necesare solutionarii unor litigii intre societati comerciale.

S.C.ROMCONTROL S.A. a elaborat lucrari de evaluare pentru diversi beneficiari, ce au cuprins aproape toate domeniile si ramurile economiei nationale;

- 2) Sedii administrative si spatii comerciale;
- 3) Unitati cazare si service, transporturi;
- 4) Unitati pentru prelucrarea lemnului si comercializarea mobilei;
- 5) Unitati pentru industria textila;
- 6) Unitati pentru industria chimica- energetica;
- 7) Unitati pentru industria metalurgica si prelucrari mecanice;
- 8) Unitati cu profil cultural;
- 9) Evaluare stocuri de piese si materiale pentru vanzare sau pentru obtinerea unor credite, bunuri si mijloace materiale in activitati vamale;
- 10)Evaluari patrimoniale ale unor active si stocuri constituite drept gaj in favoarea AVAB, in contul datoriilor societatilor la banci, MF, Buget, preluate de AVAB.

Prezentul raport de avaluare a fost elaborat de o echipa complexa din cadrul S.C.ROMCONTROL S.A, alcatuita din specialisti in toate domeniile necesare unei analize diagnostic complete, intreaga echipa fiind formata din membrii ANEVAR.





## CAPITOLUL 2. PREMIZELE EVALUARII

### 2.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

#### 2.1.1. IPOTEZE

- Scopul evaluarii a stat la baza alegerii metodelor de evaluare utilizate, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
- Valoarea estimata de evaluator se bazeaza pe informatiile detinute la data intocmirii raportului, inclusiv pe informatii si date puse la dispozitie de catre beneficiar,
- Prezentul Raport de evaluare este orientativ in adoptarea unei decizii referitoare la afacerea propusa,
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor si nu au fost inspectate partile neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale;
- Nu s-a exprimat opinia asupra starii tehnice a partilor de cladiri neinspectate, raportul nu valideaza integritatea structurii sau sistemului cladirilor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costurile activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Conformarea la cerintele de mediu este considerata in sarcina cumparatorului;
- Nu s-au realizat nici un fel de investigatii pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau a structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru conditiile mentionate mai sus, sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in conditiile date;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea unor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare;
- Datele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele si informatiile furnizate de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca si au fost prezentate fara a se face investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil.

#### 2.1.2. Conditii limitative

- Evaluatorul nu are un interes prezent sau viitor in proprietatea evaluata;
- Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevazute si de conditiile limitative, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului;





- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt altfel utilizate;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, cu exceptia cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

## 2.2. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea lucrarii au fost consultate o serie de documente, dintre care mentionam:

Contract de asociere nr. 182 din 03.01.2001.

Dintre publicatiile de specialitate utilizate mentionam colectiile Capital si Bursa privind piata imobiliara, buletinele de expertiza tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania Anuarul Statistic 1995, publicatiile Realitatea Imobiliara si Casa Noastra, documente de publicitate imobiliara si altele.

Au fost utilizate pentru realizarea lucrarii datele si informatiile cuprinse in cursul "Evaluarea si finantarea proprietatilor imobiliare" editat de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania - A.N.E.V.A.R.- si Institutul Roman de cercetari in evaluare IROVAL si publicatiile de biblioteca ANEVAR.

La elaborarea lucrarii s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele internationale, normele si recomandările ANEVAR. S-au utilizat informatii de incredere primite de la conducerea societatii si de la compartimentele functionale ale acesteia, agentii imobiliare etc.

## 2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### A. PIATA SPECIFICA

Analiza pietei imobiliare s-a facut tinandu-se cont de urmatoorii factori:

- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria pietei (definita geografic).

Din punct de vedere al indicelui de utilizare se poate remarca faptul ca acestea sunt solicitate din cauza amplasamentului.





## **B. OFERTA COMPETITIVA**

Oferta se refera la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului *spatiu comercial*. In cadrul analizei a fost luat in considerare inventarul de spatii comerciale.

Datele au fost colectate prin consultarea: autoritatilor locale - concursul Consiliului Local Cluj-Napoca; agentilor imobiliari si publicatii de specialitate.

Oferta competitiva a cuprins studierea si analizarea urmatorilor factori:

- cantitatea si calitatea concurenteii disponibile;
- volumul activelor concurente sau complementare.

## **C. ANALIZA CERERII**

Cererea reflecta: necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor. Pentru analiza cererii s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de activ studiat.

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost:

- disponibilitatea facilitatilor de transport (acces auto facil, acces mijloace transport local);
- evolutia veniturilor salariale reale si structura cheltuielilor care influenteaza direct gradul de ocupare;
- disponibilitatea fortei de munca.

Din analiza cererii se poate concluziona ca aceasta exista atat din partea unor persoane fizice cat si din partea unor societati comerciale.

## **D. ECHILIBRUL PIETEI**

Se poate afirma ca piata in cadrul cumpararii este o piata caracterizata prin cerere in crestere. Activitatea pietei fiind ciclica este caracterizata prin perioade de expansiune, varfuri, restringeri.

## **2.4. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Unul dintre principiile evaluarii il constituie "cea mai buna utilizare". Principiul sustine ca in scopul evaluarii pe piata activul trebuie tratat in ipoteza celei mai bune utilizari.

**UTILIZAREA REZONABILA, PROFITABILA SI LEGALA A UNEI CONSTRUCTII CARE ESTE FIZIC POSIBILA, FUNDAMENTATA ADECVAT, FEZABILA FINANCIAR ARE CA REZULTAT CEA MAI MARE VALOARE.**

Conditile avute in vedere in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare au fost urmatoarele:

- legal permisa;

- fizic posibila ;
- financiar fezabila;
- maxim profitabila.

Analiza efectuata a presupus atat culegerea unor informatii suplimentare referitoare la piata din Romania, cat si o studiere a folosintelor alternative din punct de vedere al fezabilitatii acestora. Situatiile speciale posibile a fi studiate in conformitate cu principiul celei mai bune utilizari cuprind:

- utilizarea singulara;
- utilizarea intermediara;
- utilizarea neconforma legal;
- utilizarea ce nu este cea mai buna;
- utilizari multiple;
- utilizari speciale;
- utilizari in exces.

In cazul activului studiat, analiza celei mai bune utilizari s-a facut pe baza celor prezentate anterior.

Analiza s-a facut pentru utilizarea actuala ca spatiu comercial.

## **2.5. DECLARATIA EVALUATORULUI**

Conditii limitative in care s-a intocmit prezentul raport de evaluare se refera la urmatoarele aspecte:

- ⇒ evaluatorul a avut calitatea de consultant care s-a bazat pe inspectia obiectelor si pe informatiile puse la dispozitie de catre client;
- ⇒ au fost luati in considerare toti factorii care au influentat asupra valorii si nu au fost omise deliberat informatii care, dupa cunostinta evaluatorului, sunt corecte;
- ⇒ evaluatorul este degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul; factorii de mediu etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea obiectului;
- ⇒ evaluatorul este degrevat de neinspectarea partilor acoperite si/sau inaccesibile ale obiectelor, fapt pentru care acestea sunt considerate in stare de functionare normala;
- ⇒ evaluatorul isi exprima intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in raportul de evaluare si declara ca nu are nici un interes personal, in prezent sau viitor, fata de rezultatul evaluarii.

### **2.5.1. CONFORMITATEA LUCRARIII CU ACTELE NORMATIVE SI DE REGLEMENTARE**

- *Standarde internationale de evaluare* elaborate de Comitetul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC) si adoptate de catre ANEVAR.



- ☞ IVS 1 – Valoarea de piata – baza de evaluare:
- ☞ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piata;
- ☞ IVS 3 – Raportarea evaluarii;
  - *Standarde internationale de practica in evaluare (GN)* elaborate de Comitetul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC) si adoptate de catre ANEVAR.
- ☞ GN 1 – Evaluarea proprietatii;
- ☞ GN 2 – Evaluarea pentru inciriere / leasing;
- ☞ GN 3 – Evaluarea instalatiilor, masinilor si echipamentelor;
- ☞ GN 5 – Evaluarea bunurilor mobile;
- ☞ GN 8 – Costul de inlocuire net;
  - *Regulamentul de aplicare a Legii contabilitatii nr. 82/1991, aprobat prin HGR nr. 704/1993*, care la art. 19 se precizeaza ca “la data intrarii in patrimoniu bunurile se evalueaza si se inregistreaza in contabilitate la valoarea de intrare, denumita valoare contabila, care se stabileste astfel: bunurile reprezentand aport la capitalul social sau obtinute cu titlu gratuit, la valoarea de utilitate, in functie de pretul pietei, utilitatea, starea si amplasarea acestora”;
  - *H.G.R. nr. 945/1990*, care descrie procedura de estimare a gradului de uzura al mijloacelor fixe;
  - *Legea nr. 15/1994 si H.G.R. nr. 105/1997*, care stabilesc conditiile de încadrare a bunurilor ca mijloace fixe, fac conexiunea “amortizare-conditii de utilizare”;
  - *H.G.R. nr. 909/1997*, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994; defineste “valoarea de intrare” a mijloacelor fixe;
  - *H.G.R. nr. 964/1998*, pentru aprobarea Clasificatiei si duratelor normale de functionare a mijloacelor fixe; stabileste durata normala de utilizare de natura duratelor economice;
  - *HGR nr. 403/2000*, referitoare la reevaluarea imobilizarilor corporale, pe baza ratei inflatiei comunicate de Comisia Nationala pentru Statistica, pentru intervalul cuprins intre data de referinta a ultimei evaluari inregistrate in evidenta contabila si data de 31.12. a anului precedent;
  - *HGR nr. 424/25.04.2001*, cu referire la valoarea de intrare a mijloacelor fixe, asa cum este ea definita in Legea nr. 15/1994.

## CAPITOLUL 3 PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. DESCRIEREA SPATIULUI COMERCIAL

Spatiul de prestari servicii ce face obiectul prezentului raport este situat in centrul municipiului Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 19 si este inchiriat de SC KRISOM IMPEX SRL in calitate de locatari, reprezentat prin d-ul KRISTEL GERHARD, in baza contractului nr. 182 din 03.01.2001.

Cladirea in care se afla spatiul comercial este amplasata in zona I de interes cetatenesc a municipiului Cluj-Napoca si are o latura vizibila, cu acces direct la artera principala de comunicatie.

Spatiul comercial este amplasat la parterul imobilului si are urmatoarea destinatie a incaperilor:

- |                  |          |
|------------------|----------|
| - Sala vanzari:  | 64,77 mp |
| - Magazie:       | 19,97 mp |
| - Hol:           | 2,16 mp  |
| - Hol + magazie: | 5,30 mp  |
| - Grup sanitar:  | 1,54 mp  |

Obs.: ultimele trei incaperi nu sunt corp comun cu primele doua, accesul la ele se face dintr-un coridor in vecinatatea spatiului de vanzari.

Cladirea in care se afla spatiul comercial are regim de inaltime S + P + 1E, avand structura de rezistenta alcatuita din caramida, zidarie portanta de caramida, fundatii din piatra si caramida, planseul din bolti de caramida.

Acoperisul cladirii este compus din sarpanta lemn si invelitoare din tigla.

Tamplarie lemn si metal cu geamuri simple.

Finisaje: pardoseli din marmura in sala de vanzare, mozaic in magazie, gresie in grup sanitar iar pentru celelalte incaperi pardoselile sunt di beton rolat, fatada este tencuita si zugravita in culori de apa, peretii interiori sunt de asemenea tencuiti si zugraviti in culori de apa.

Utilitati:

- instalatie electrica de iluminat fluorescent;
- instalatii sanitare;
- incalzire sobe (teracote) pe gaz metan;





## 3.2. ELEMENTE GEOMETRICE

**(conform planului anexat):**

Ariile spatiului comercial si de prestari servicii:

- Aria utila:  $A_u = \underline{93,74 \text{ mp}}$ .
- Aria construita desfasurata:  $A_d = 132,84 \text{ mp}$ .

# CAPITOLUL 4 METODOLOGIA DE CALCUL

## 4.1. EVALUAREA CLADIRII

### 4.1.1. Așordarea prin cost

Metoda costului de înlocuire net (CIN)

Metoda constă în stabilirea prețului actualizat al clădirii/construcției, determinat cu ajutorul cataloagelor elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Evaluare a Fondurilor Fixe, cu valabilitate la 01.01.1965.

Prin metoda aplicată s-au stabilit prețuri barem funcție de caracteristicile structurii de rezistență, de compartimentări, de tipul acoperișului și învelitorii, de finisajele interioare și exterioare, de instalațiile aferente construcției (instalație de alimentare cu energie electrică pentru circuitele de iluminat și forță, instalație de încălzire, instalație de apă-canal).

La încadrarea pentru valoarea de inventariere s-a ținut cont atât de dimensiunile geometrice ale construcției (lungime, lățime, înălțime), la fiecare nivel în parte, cât și de numărul de nivele ale obiectivului.

Valoarea actualizată (de înlocuire) a activelor la data de 15.08.2000, se determină cu relația:

$$V_a = V_i \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = V_i \times K_{a1} \times K_{a2}$$

în care:

$V_i$  - valoarea inițială a construcției stabilită cu ajutorul prețului de barem din cataloage;

$K_1$  - coeficient pentru aducerea prețurilor inițiale la nivelul anului 1974;

$K_2$  - coeficient de corecție stabilit prin Ordinul 4/D/1990 MLPAT;

$K_3$  - coeficient de actualizare conform HGR 26/1992;

$K_4$  - coeficient de actualizare conform HGR 500/05.08.1994;

$K_5$  - indicele mediu de multiplicare, pentru actualizarea la zi, ținând cont de influența creșterii prețurilor la resurse, paralel cu creșterea raportului leu / \$.

$$K_{a1} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5;$$



Valoarea lui  $K_{a1}$  este recomandată în revista "Expertiza tehnică" nr. 90 din 11.2004.

$$K_{a2} = \text{Curs leu/\$ la 15.11.2004} / \text{Curs leu/\$ la data evaluării}$$

Valoarea actualizată rămasă:

$$V_{ra} = V_a (1 - U_f)$$

în care:

$U_f$  este gradul de depreciere (uzura) estimat la expertiză, la stabilirea căruia s-a ținut cont de:

- starea fizică efectivă constatată pe teren de comisia de experți evaluatori;
- gradul de întreținere și reparațiile capitale ale activului fix;
- duratele fizice normate de Legea 15/1994 și HGR 964/1998;
- alți factori/agenți care influențează starea tehnică a mijlocului fix.

Deprecierea – este o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire ce poate apărea din mai multe cauze. Principalele tipuri de depreciere sunt:

- uzura fizică – care se evidențiază prin fisuri, rosături, căzături, infiltrații sau alte defecte ce pot apărea la elementele structurale sau nestructurale ale unei construcții. Uzura poate avea două componente:

- uzură fizică recuperabilă care se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou. Se ia în considerare numai dacă costul de reabilitare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată.

- uzură fizică nerecuperabilă care se referă la elementele deteriorat fizic și care nu sunt fi reabilitate în prezent din motive practice sau economice.

Gradul de uzură fizică se stabilește pe subansamblele unei clădiri ca: structura de rezistență, acoperiș, finisaje interioare, finisaje exterioare, instalații. Gradul de uzură poate fi stabilit orientativ pe baza Normativului P 135 / 1999 și a Normativului privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale – indicativ GE 032 / 97, dar se recomandă ca uzura reală să fie stabilită și pe baza inspecției la proprietate. La stabilirea nivelului de uzură pentru elementele de finisaj și de instalații se ține cont de starea fizică a acestora, de durata de viață normată, nivelul de refacere sau înlocuire a acestor elemente precum și de data la care s-au executat respectivele lucrări.

- neadecvare funcțională – este dată de demodarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, al instalațiilor și echipamentelor din dotare,





- depreciere economică – care se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea raportului cerere – ofertă pe piața imobiliară, probleme de urbanism și de amplasare în zonă, modul de utilizare a proprietății etc.

#### *4.1.2. Abordarea prin comparatia vanzarilor*

Aceasta abordare considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea de piata poate fi deci calculata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Dupa ce au fost colectate si verificate informatiile privind vanzarile, trebuie selectate si analizate unul sau mai multe criterii de comparatie. Criteriile de comparatie utilizeaza doua componente pentru a genera un factor care reflecta precis diferentele dintre proprietati.

Elementele de comparatie sunt caracteristicile specifice ale proprietatii si tranzactiilor care determina diferentele intre preturile platite pentru proprietatea imobiliara.

Pentru a realiza o comparatie directa intre o proprietate comparabila vanduta si proprietatea evaluata, evaluatorul ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat.

#### *4.1.3. Abordarea prin capitalizarea venitului*

Aceasta abordare de evaluare se bazeaza pe rentabilitatea financiara a spatiului comercial sau de prestari servicii, prin capitalizarea veniturilor provenite din inchiriere, pe baza tarifelor practicate de proprietar sau a celor practicate pe piata libera din municipiul Cluj – Napoca pentru spatii comerciale sau de prestari servicii similare.

Metoda derivă din teoria utilității conform căreia un bun cumpărat are o valoare numai dacă investitorul este satisfăcut prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. În cadrul acestei metode este necesar a se stabili mărimea venitului net din exploatare ( VNE ) și a ratei de capitalizare a acestuia ( c ).



Valoarea proprietății imobiliare prin această metodă de randament se calculează cu formula:

$$V = VNE/c$$

în care:

VNE – venitul net din exploatare;

c – este rata de capitalizare

$$VBE = VPB - C_A - I_C$$

VBE – venitul brut din exploatare

VPB – venitul potential brut in ipoteza unui grad de ocupare de 100 %

$C_A$  – cheltuieli de exploatare si intretinere ce intra in sarcina proprietarului si se estimeaza a fi 3,% din VPB.

$I_C$  – impozit pe cladiri conform L 571/2003

$$I_C = Ad \times 5.300.000 \text{ lei/mp} \times 1,30 \times 0,85 \times 0,5 \%$$

$$VNE = VBE - I_V$$

$I_V$  – impozit pe venit – 25 %

## 4.2. EVALUAREA TERENULUI

### 4.2.1. Metoda comparatiei prin bonitare

În metodologia de calcul agreată de PMB relația de calcul este:

$$P_u = K_a (A + S + D + G + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U$$

A = valoarea de bază a terenului (în valori valabile la data apariției Hotărârii nr. 218/04.12.1997 a Consiliului General al Municipiului București).

Pentru fiecare categorie de localitate, în funcție de zona din care face parte terenul, în cadrul localității, rezultă următoarele valori de bază:

CATEGORIA LOCALITATI ZONA	BUCUREȘTI = IA	IIB = 0,9 X IA VIF = 0,9 X IA	IIIC=0,8 X IA VIIG=0,8 X IA	VIIG=0,7 X IA	IVD=0,6 X IA	VIIG=0,5x IA
0	438.000 lei/mp	394.200 lei/mp	350.400 lei/mp	306.600 lei/mp	262.800 lei/mp	219.000 lei/mp
1	340.000 lei/mp	306.000 lei/mp	272.000 lei/mp	238.000 lei/mp	204.000 lei/mp	170.000 lei/mp
2	263.000 lei/mp	236.700 lei/mp	210.400 lei/mp	184.100 lei/mp	157.800 lei/mp	131.500 lei/mp
3	205.000 lei/mp	184.500 lei/mp	164.000 lei/mp	143.500 lei/mp	123.000 lei/mp	102.500 lei/mp





4	147.000 lei/mp	132.300 lei/mp	117.600 lei/mp	102.900 lei/mp	88.200 lei/mp	73.500 lei/mp
---	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------

Pentru actualizare se multiplică cu coeficientul:

$$K_a = \frac{28.244 \text{ lei/USD}}{7.700 \text{ lei/USD}} = 3,668$$

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitățile tehnico – edilitare ale localității, se aplică următoarele corecții (procentuale din valoarea de bază A):

POZIȚIONAREA TERENULUI FAȚĂ DE UTILITĂȚI	LA GARD	PÂNĂ LA 100 M	PÂNĂ LA 200 M	ÎNTRE 200 – 500M
S = inst. sanitare; apă= 60 % , canal=40%	16,7 %	14,2 %	11,7 %	8,35 %
G*	16,7 %	13,7 %	10,63 %	8,35 %
T* = termoficare	6,7 %	5,63 %	4,56 %	3,35 %
E = electricitate	6,7 %	5,63 %	4,56 %	3,35 %
T <sup>f</sup> = telefon	3,4 %	2,86 %	2,31 %	1,70 %

\* În ipoteza în care un teren are și gaze și termoficare este necesar a utiliza ambii coeficienți de corecție adunați.

**D = tipul de drum la care are acces terenul (% din A)**

- de asfalt, beton, pavele + 16,70 %
- pavat cu bolovani de râu + 9,14 %
- cu balast, împietruire + 6,20 %

**M = coeficient privind mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului (important pentru aspectul financiar, suprafața mai mare posibilă din teren în orașele mici)**

- construibil până la 1000 mp 1,00
- construibil până la 1000 – 5000 mp 1,15
- construibil până la 5000 – 10000 mp 1,20
- construibil peste 10000 mp 1,25

**F = coeficient privind natura terenului**

- pentru teren de fundare 1,00  
(nu necesită măsuri speciale de fundare)
- pentru teren amplasat în zone unde pânza freatică



este la nivelul zonei de fundare	0,85
- pentru teren necesitând grinda din beton armat pentru fundare	0,75
- pentru teren necesitând radier general	0,50
- pentru teren macroporic, sensibil la înmuiere	0,70
- pentru teren neconsolidat sau gropi umplute, teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul piloților	0,30

**U = utilizarea terenului**

- pentru locuințe (individuale sau colective)	1,00
- pentru terenuri în zone sau microzone rezidențiale speciale (vile sau blocuri de lux)	1,50 – 1,75
- pentru industrie și depozite	1,25 – 1,50
- pentru spații comerciale și sedii administrative	1,50 – 3,00

**H = coeficient privind regimul de înălțime permis de teren (importantă pentru aspectul economic suprafața mai mare posibil de construit pe teren)**

- pentru regim P + 1 – 3 nivele.....	1,00
- pentru regim P + 4 – 6 nivele.....	1,25
- pentru regim P + 7 – 12 nivele.....	1,40

**4.2.2. Metoda comparatiei directe**

Aceasta metoda este des utilizata în evaluarea proprietatilor imobiliare și se recomanda pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, cand exista date suficiente si sigure privind tranzactii cu terenuri similare in zona.

Prin aceasta metoda, preturile și informatiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri.





## CAPITOLUL 5 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### 5.1. FISA TEHNICA DE INSPECTIEI

Fisa tehnica a fost intocmita in urma inspectarii spatiului comercial in data de 07.04.2005

#### DATE TEHNICE

Denumirea spatiului / Adresa	SC KRISROM IMPEX SRL / B-dul Eroilor nr. 19
Destinatia spatiului	Spatiu comercial
Nr.crt.conf.listei aprobate	-
Anul punerii in functiune	Mai mare de 100 ani
Proprietar	Statul român reprezentat prin administrator Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.
Ocupant (chirias)	SC KRISROM IMPEX SRL in baza contractului de inchiriere nr. 182 din 03.01.2001
Au conf.Contract de închiriere	94,40 mp

#### CARACTERISTICI TEHNICE

Aria utilă	93,74 mp;
Nivelul/ Număr nivele cladire	P / S + P + 1E
Structura de rezistentă	Zidarie portanta din caramida;
Fundatii	Din piatra si caramida;
Plansee	Planseu din bolti din caramida,
Inchideri si compartimentări	Zidărie de cărămidă
Acoperisul	Sarpantă din lemn / învelitoarea din tigla,
Tamplarie	Lemn si metal
Finisaje	Pardoseli din marmura pentru sala de vanzare, mozaic pentru magazie, gresie pentru grup sanitar iar in celelalte incaperi din beton rolat, peretii exteriori si interiori sunt tencuiti si zugraviti in culori de apa.
Utilitati	Instalatie de energie electrica, iluminat fluorescent; Instalatie de apa si canalizare; Încălzire: cu soba din teracote pe gaz.



## 5.2. Evaluarea spatiului comercial

### 5.2.1. Abordarea prin cost (metoda costului de inlocuire net)

Catalog de reevaluare nr. 120

Fisa nr. 2; h parter = 4,50 m

Valoarea de inlocuire unitara:

- constructii	760 lei/mpAd
- instalatii sanitare	50 lei/mpAd
- instalatii electrice	30 lei/mpAd
<b>Total</b>	<b>840 lei/mpAd</b>

Corectii:

- pentru iluminat fluorescent se adauga 90 lei / mp Ai  
 $93,74 \text{ mp} \times 90 \text{ lei/mp} = + 8.437 \text{ lei / mp Ad}$
- pentru diferenta de inaltime de 4,26 in loc de 4,50 pentru sala vanzare, hol, hol+magazie si grup sanitar se scad:

$$(4,50 - 4,26) / 0,10 \times 16 \times 104,54 = - 4.014 \text{ lei}$$

- pentru diferenta de inaltime de 4,11 in loc de 4,50 pentru magazie se scad:

$$(4,50 - 4,11) / 0,10 \times 16 \times 28,30 = - 1.766 \text{ lei}$$

- pentru incalzire cu sobe se scade 55 lei / mp Ad

Valoarea de inlocuire unitara corectata:

$$133 \text{ mpAd} \times 55 \text{ lei/mpAd} = - 7.315 \text{ lei}$$

- pentru pardoseli din gresie se adauga 15 lei / mp pardoseala

$$87,32 \times 15 = + 1.310 \text{ lei}$$

- Valoarea de inlocuire neactualizata a spatiului comercial:

$$V_{na} = (840 \times 132,84) \text{ lei} + 8.437 \text{ lei} - 4.014 \text{ lei} - 1.766 \text{ lei} - 7.315 \text{ lei} + 1.310 \text{ lei} = 108.238 \text{ lei}$$

- Valoarea actualizata a spatiului comercial

Indicele de actualizare recomandat de MLPTL si actualizat de CET-R, la 15.02.2005, este:  $K_a = 15.591,967$  (rev. Expertiza Tehnica nr. 91 / februarie 2005, tabel III, grupa 14A – cladiri comerciale)

$$V_a = 108.238 \text{ lei} \times 15.591,967/1,19 = 1.418.182.426 \text{ lei}$$

- ◆ Stabilirea coeficientului de uzură conform normativ P 135/1999 – anexa nr. 28

- conditii de exploatare: normale
- vechimea: cca. 100 ani
- starea tehnica a clădirii: satisfacatoare.





- uzura real constatata la:
  - structura de rezistentă: 45 %
  - inchidere si invelitoare: 45 %
  - finisaje: 40 %
  - instalatii: 40 %

◆ Coeficientul de uzura fizica “Uf” ( % ) :

$$Uf = 45 \% \times 0,40 + 45 \% \times 0,17 + 40 \% \times 0,25 + 40 \% \times 0,18 = 45 \%$$

◆ Valoarea rămasă actualizata:

$$Vra = 1.418.182.426 \times (1 - 0,45) = 780.000.334 \text{ lei}$$

Valoarea de piata a spatiului comercial si de prestari servicii abordand metoda costului de inlocuire net se determina adaugand la valoarea ramasa actualizata (de reconstructie) valoarea terenului in indiviziune de 691.000.000 lei recomandata in subcapitolul 5.3.3., multiplicatorul de localizare (2,6) si profitul promotorului imobiliar care este de cca. 30 % din cheltuielile directe (430.000.000 lei).

$$V = (780.000.334 + 430.000.000) \times 2,6 + 691.000.000 = 3.837.000.868 \text{ lei}$$

**Rotund V = 3.837.000.000 lei**

**135.851 USD**

**105.224 EURO**

### 5.2.2 Abordarea prin comparatia vanzarilor

Din datele culese am selectionat doua proprietati comparabile tranzactionate asemanatoare cu proprietatea de evaluat, prezentate mai jos si pe baza carora a fost intocmita grila de piata.

Elemente	Proprietatea A	Proprietatea B
An de constructie	1910	Cca. 1900
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral
Data tranzactiei	11.2003	12.2003
Localizare	B-dul Eroilor nr. 18	B-dul Eroilor nr. 32
Suprafata utila - mp	50,00	70,00
Deschidere la strada	Lipsa	Lipsa
Vechime cladire	90	Cca 100
Utilitati	complete	Complete
Pret de vanzare - EURO	50.000	100.000

47



## Grila de piata

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Propr. de evaluat	Propr. A	Propr B
1.	Pret de vanzare, Euro		50.000	100.000
2.	Dreptul de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral
3.	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata
4.	Corectii la conditii de finantare		0	0
5.	Pret corectat		50.000	100.000
6.	Data tranzactiei		11.2003	12.2003
7.	Corectie pentru data tranzactiei		- 1.400	- 4.300
8.	Pret corectat		48.600	95.700
9.	Localizare	Buna	Similara	Similara
10.	Corectie pentru localizare		0	0
11.	Pret corectat, (Euro)		48.600	95.700
12.	Suprafata utila – (mp)	93,74	50,00	70,00
13.	Corectie pentru suprafata utila		+ 42.500	+ 32.400
14.	Pret corectat		91.100	128.100
15.	Deschidere la strada (m)	DA	Lipsa	Lipsa
16.	Corectie deschidere la strada		+ 10 %	+ 10 %
17.	Pret corectat		100.200	140.900
18.	Vechime cladire	Cca 100	90	Cca 100
19.	Corectie vechime cladire		0	0
20.	Pret corectat		100.200	140.900
21.	Utilitati	Complete	Complete	Complete
22.	Corectie utilitati		0	0
23.	Pret corectat		100.200	140.900
24.	Stare tehnica	Satisfacatoare	Satisfacatoare	Mai buna
25.	Corectie stare tehnica		0	- 15 %
26.	Pret corectat		100.200	119.800
27.	Corectie totala bruta, Euro		52.800	70.600
28.	Cor. tot. bruta (%pret vanzare)		105,6 %	70,6 %
29.	Valoarea propusa (EURO)		116.000	





**CORECTII:**

- data tranzactiei: corectia s-a calculat tinandu-se cont de cursul de schimb leu/euro din momentul tranzactiei comparabilelor si cursul de schimb leu/euro la data evaluarii, precum si de evolutia pietei imobiliare.
- localizarea: corectia sa facut functie de amplasarea comparabilelor fata de proprietatea de evaluat.
- suprafata utila: corectia sa facut functie de pretul unitar / mp Au a comparabilelor considerandu-se ca au finisajele si dotarile similare
- deschiderea la strada: corectia sa facut tinandu-se cont de raprtul deschidere la strada si adancime precum si de importanta fatadei in cadrul spatiilor comerciale si de prestari de servicii
- vechimea cladirii: corectia a fost facuta aplicand un procent ponderat care tine cont de diferenta dintre vechimea cladirilor si durata lor normala de viata.
- Utilitati: corectia a fost facuta tinand cont de faptul ca spatiul de evaluat nu dispune de instalatie de apa curenta si canalizare.
- Starea tehnica: corectia s-a aplicat datorita starii tehnice satisfacatoare a structurii de rezistenta, planseului si finisajelor spatiilor comparabile.

Valoarea de piata propusa in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este:

V = 4.230.000.000 lei

149.766 USD

116.000 EURO

**5.2.3 Abordarea prin capitalizarea venitului**

Analiza chiriilor percepute pe piata libera din zona spatiului evaluat:

- spațiu de 70 mp, semifinisat, situat pe B-dul Eroilor nr.17, cladire P + 1E, amenajat prestari servicii se închiriaza cu 850 euro/ luna (12 euro / mp);
- spatiu pentru prestari servicii, P-ta Unirii nr.15, 60 mp, geamuri spre curte se inchiriaza cu 1000 euro/luna (16,6 euro / mp)
- spațiu situat la parter pe str. Petru Maior, 20 mp, semifinisat, spatiu comercial cu toate utilitățile, se închiriaza cu 300 euro / lună ( 15 euro / mp ),



Comparabilele alese sunt spatii situate la casa, avand vad comercial asemanator si chiar mai bun decat spatiul analizat, cu utilitatile functionale, sprafata utila mai mare si structura de rezistenta asemanatoare sau mai buna fata de spatiul evaluat. Analizand aceste aspecte consideram ca putem lua in calcul pentru spatiul de evaluat o chirie medie de 14 euro/mp.

Venitul potential brut anual realizat din inchirierea spatiului comercial si de prestari servicii este pentru o chirie de  $C = 14 \text{ euro/mp/luna} \times 36.465 \text{ lei/euro} = 510.510 \text{ lei/mp}$

$$VPB = Au \times C \times \text{nr.luni/an} =$$

$$= (93,74 \text{ mp} \times 510.510 \text{ lei/mp/luna}) \times 12 \text{ luni/an} = 574.262.489 \text{ lei/an}$$

Cheltuieli de exploatare si intretinere  $C_A = 4\%$  din VPB

$$C_A = 0,04 \times 574.262.489 \text{ lei/an} = 22.970.500 \text{ lei/an}$$

Impozit pe cladiri  $I_C$

$$I_C = 132,84 \times 5.300.000 \times 1,25 \times 0,85 \times 0,5 \% = 3.740.276 \text{ lei}$$

$$VBE = VPB - C_A - I_C = 574.262.489 - 22.970.500 - 3.740.276 = 547.551.713 \text{ lei/an}$$

$$VNE = VBE$$

$$VNE = 547.551.713 \text{ lei/an}$$

Valoarea spatiului comercial si de prestari servicii pentru o rata de capitalizare  $c = 13\%$  este de:

$$V = VNE / c = 547.551.713 / 0,13 = 4.211.936.256 \text{ lei}$$

Rotund:  $V = \underline{4.212.000.000 \text{ lei}}$

$\underline{149.129 \text{ USD}}$

$\underline{115.508 \text{ EURO}}$

## 5.3. Evaluarea terenului aferent

### 5.3.1. Metoda comparatiei prin bonitare

Formula de calcul:

$$V_p = K \times (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+CV+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U)$$

Unde:

$$K = 28.244 \text{ lei/\$} / 7.700 \text{ lei/\$ la } 04.12.1997 = 3,668$$

A = valoarea de bază (localitate cod II B) zona I Cluj-Napoca 394.200 lei/mp





S	= 16,7% (instal. apa, canalizare)	65.831 lei/mp
G	= 16,7% (gaze)	65.831 lei/mp
T	= 0 (lipsă termoficare)	
E	= 6,7% (electricitate)	26.411 lei/mp
Tf	= 3,4% (telefon)	13.403 lei/mp
D	= 16,7% (drum asfalt)	65.831 lei/mp
V	= 0 (aspect vecinatati)	
P	= 0 lipsa poluare	

Total = 631.307 lei/mp

M = 0,75; teren constructibil sub 45%; F = 1,0; teren normal

Gs = 1,0; grad seismic 7; H = 1,00; regim de inaltime P +(1-3)E

Go = 0,85; teren care necesita dezafectari

Cr = 1,0; U = 2,5; utilizare spatiu comercial

Vp = 3,668 x 631.307 lei/mp x 0,75 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 0,85 x 1,0 x 3,0

Vp = 4.428.650 lei/mp (reprezinta 157 \$/mp). Aceasta este valoarea terenului liber

Valoarea cotei indivize de teren, conform cartii funciare nr. 124229;

Nr. Top. 18/1/I; apart 1, supraf. teren = 17 % x 557 mp = 94,69 mp

Suprafata teren = 94,69 mp

Valoare teren: 94,69 mp x 4.428.650 lei/mp = 419.348.869 lei

**Rotund VT = 419.000.000 lei.**

**14.835 USD**

**11.490 EURO**

### 5.3.2. Metoda comparatiei directe

Valoarea de piata a terenurilor, pentru zona I Cluj-Napoca, conform datelor culese de pe piata libera din acea zona este in medie de 200 EURO/mp. Valoarea terenului:

VT = 94,69 mp x 200 EURO/mp x 36.465 lei/EURO = 690.574.170 lei

**Rotund VT = 691.000.000 lei**

**24.465 USD**

**18.938 EURO**



### 5.3.3. Concluzie

Pentru raport recomandam valoarea terenului rezultată prin "Metoda comparatiei directe", respectiv: 691.000.000 lei, care reflecta situatia tranzactiilor terenurilor cu caracteristici similare din zona I Cluj-Napoca.

## 5.4. CONCLUZII

### 5.4.1. REZULTATELE EVALUARII

In urma efectuării expertizei tehnice imobiliare si a calcului de evaluare a spatiului comercial situat in municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, aflat in administratia Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, in care isi desfasoara activitatea magazinul de lenjerie PIERA, au rezultat urmatoarele valori de piata:

a. abordarea prin cost: (metoda costului de inlocuire net)	<u>3.837.000.000 lei</u>
	<u>135.851 USD</u>
	<u>105.224 EURO</u>
	din care teren: 691.000.000 lei
b. abordarea prin comparatia vanzarilor:	<u>4.230.000.000 lei</u>
	<u>149.766 USD</u>
	<u>116.000 EURO</u>
c. abordarea prin capitalizarea venitului:	<u>4.212.000.000 lei</u>
	<u>149.129 USD</u>
	<u>115.508 EURO</u>





### 5.4.2. OPINIA EVALUATORULUI

In opinia evaluatorului, in urma calculelor efectuate si a analizei acestora, valoarea de piata estimata prin abordarea capitalizarii venitului adica:

4.212.000.000 lei

149.129 USD

115.508 EURO

este pretul de piata al spatiului comercial situat in municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 19 pe care il recomandam comisiei constituite la nivelul Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Alegerea valorii de piata rezultata prin abordarea capitalizarii venitului este argumentata astfel:

- valoarea de inchiriere a fost considerata cea practicata pe piata libera, pentru spatii similare sau apropiate celui supus evaluarii, considerand piata imobiliara activa in ceea ce priveste inchirierea;
- tranzactiile pe piata municipiului Cluj-Napoca sunt relativ limitate, cererea de pe piata este mai mare decat oferta ceea ce a condus la o crestere a preturilor de vanzare;
- valoarea obtinuta prin metoda costului de inlocuire net nu tine cont de amplasarea spatiului comercial in zona centrala cu acest specific.

Conf. univ. dr. ing.  
**NECULAI NISTOR**  
expert tehnic M.J.  
legitim. 2321 - 7999

**Coordonator lucrare,**  
**Conf. Dr. Ing. Nistor Neculai**





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România; Tel: +40-(0)264-596 030; Fax: +40-(0)264-559 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ROMÂNIA  
1918-2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ  
CLUJ-NAPOCA

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

NR. 477861/451/11.10.2018

15 NOV. 2018

*Către,*

**SC ROMCONTROL S.A**

**Cluj Napoca, str. Decebal, nr. 130, apt.8**

EXPEDIAT

18. OCT. 2018

Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, ambele cu sediul în

Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentate prin Primar EMIL BOC, prin prezenta vă aduce la cunoștință următoarele:

La data de 12.04.2005 ați întocmit raportul de evaluare nr. 27689/453 pentru spațiul comercial situat în municipiul Cluj Napoca, str. B-dul Eroilor nr. 19 cuprinzând o sală de vânzare cu suprafața de 64,77 m.p, magazie cu suprafața de 19,97 m.p, hol cu suprafața de 2,16 m.p, hol+magazie cu suprafața de 5,30 m.p, grup sanitar cu suprafața de 1,54 m.p.

Prin adresa înregistrată la autoritatea publică locală sub nr. 399716/45/04.09.2017 S.C KRISROM S.R.L solicită reglementarea situației imobilului situat pe str. B-dul Eroilor nr. 19 întrucât nu se poate întăbula datorită faptului că în contractul de vânzare cumpărare suprafața este de 93,74 m.p, iar în CF apare suprafața de 84 m.p, lipsind din CF magazia, baia cu suprafața de 9.74 m.p, cu acces din gangul imobilului cu nr. 21. Urmare a analizei efectuate la nivelul executivului local s-a constatat faptul că suprafața de 9 m.p cu structura formată din grup social, cameră, cabină wc este aferentă apartamentului nr. 2 din B-dul Eroilor nr. 21.

Astfel se poate observa că ați evaluat doar suprafața de 94,69 m.p teren mai puțin suprafața de 6 m.p. aferentă apartamentului nr. 2 din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. B-dul Eroilor nr. 21. Această situație a făcut obiectul analizei Comisiei pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii, conform Legii nr. 550/2002, din data de 09.10.2018 care a decis înaintarea către dumneavoastră spre evaluare a suprafeței de 6 m.p teren aflat sub apartamentul nr. 2 din str. B-dul Eroilor nr. 21.

Anexăm prezentei în copie:

- CF 251212-C1-U9 Cluj Napoca cadastral 251212-C1-U9( conține 1 pag);
- CF 251212 Cluj Napoca cadastral 251212 ( conține 2 pag)
- Raportului de evaluare nr. 27689/453/12.04.2005
- Documentația cadastrală
- extras copie Proces verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 09.10.2018.

Director, Iulia Ardeus  
Sef Serviciu, Raluca Ferezan

PRIMAR

EMIL BOC



Întocmit Maria Mureșan

54







## Proces verbal

al Comisiei de aplicare a Legii nr. 50/2002 din data de 20.03.2016 ora 11,00 - Cabinet Viceprimar Olăh Emu.

Sunt prezenti: Olăh Emu, Tomoș Constantin, Moigădăan Gheorghe, Rostogol Ilie.

Se ia în discuție pct. I. al Ordinii de zi.

Analizarea cererii nr. 399416/12/01.09.2014 a S.C. Klisrom Impex SRL.

Se prezintă din partea societății S.C. Klisrom Impex SRL domnul Malhem Mohamed Emad administrator societății.

A-1 Tomoș Constantin arată că pct. difuzanta de 6 mp. teren aflat sub imobilul din Bd-ul Eroilor nr. 2/ ap. 2, așezat suprafeței 9 mp compus din grup social, cameră, cabină wc s-a procedat la actualizarea putului pct. teren cu dobânda legală conf. OG 9/2000 și art 3 alin. 2. din OG 13/2011.

Astfel pct. suma de 6.676 lei, reprezentând putul valabil celor 6 mp teren la momentul încheierii ch. se adaugă dobânda.

A-1 Tomoș Constantin înaintea solicitarea 56



pti. suma de 9.300 lei fără TVA pt. intruaga suprafa. de teren, respectiv Comp. Reprezentantul societății este de acord cu suma 9.300 lei fără TVA, cu plată în termen de 60 zile de la data comunicării HCL, respectiv cu actualizarea la data plății.

Sunt de acord  
cu plata sumei de 9300 lei  
fără TVA. Suma corectă  
și actualizată la data plății,  
și care va fi plătită în termen  
de 60 zile de la data comunicării

Hotărâre  
МАЛЧЕМ МОХНИС  
EMAS  
Jum

Comisia decide înaintarea unui proiect de hotărâre.  
Se ia în disc. punctul 2 al Ordinii de ai  
Analizarea solicitării de cumpărare formulată  
de S.C. Napocom SA.

Comisia ia act că S.C. Napocom SA. nu a-a  
prezentat la negocieri, însă a transmis actul  
nr. 155263/ur/19.03.2019.

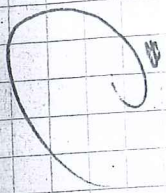
Astfel se va transmite punctul de vedere  
al Comisiei în sensul că:



- Mia ast de este imediată prin adresa

N<sup>o</sup> 155263/45/19.03.2019

Cominia își garantează disponibilitatea de a pune în  
aplicare Acțiunea civilă nr. 3599/2019, conform celor  
arătate în adresele precedente.



*[Handwritten signature]*



h13  
06.04.2006  


**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE  
NR.94 din 12.10.2005**

Încheiat în baza legii 550/2002 și a HCL nr.407 din 31 mai 2005

**I. PĂRȚILE CONTRACTACTE**

**Art. 1.** Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin primar Emil Boc, director economic Olimpia Moigrădean și director D.F.I.S Stefania Ferencz, având cont numărul RO77TREZ216500206X006726, deschis la Banca Nationala, Trezoreria Cluj, în calitate de **VÂNZĂTOR**

și

S.C. KRISROM IMPEX S.R.L, cu sediul în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr.19, înregistrată la Registrul Comerțului J12/1792/1996, CUI 8919949, având cont numărul \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată prin domnul Kristel Gherhard, posesor act de identitate B.I. seria GX. nr.819664/1997, avand CNP 1560210120662, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2.** Obiectul contractului constă în vânzarea și respectiv cumpărarea imobilului situat în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr.19, compus dintr-un spatiu comercial avand o suprafata utila de 93,74mp., suprafata desfasurata de 132,84mp., teren in cota indiviza de 94,69 inscris in CF. colectiva nr. 56615 si CF. individuala nr. 124229, nr. topo 19/1/I, conform raportului de evaluare.

**Art. 3.** Imobilul a făcut obiectul contractului de asociere nr. 182 din 03.01.2001, dintre Consiliul local și S.C. KRISROM IMPEX S.R.L.

**III. PREȚUL, MODALITĂȚILE ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ**

**Art. 4.** Prețul de vânzare al imobilului este de 4.500.000.000.lei,(450.000 RON) la care se adaugă TVA 19%.

- a) un avans de 35% din prețul total, care se va achita la data perfectării prezentului contract, respectiv suma de 157.500 (RON)..... lei, achitată cu ordin de plata nr. F.N./21.03.2006.
- b) diferența de 292.500 (RON)..... lei, la care se adauga TVA 19% se va achita vânzătorului în rate lunare eșalonate pe termen de 3 ani, la care se adaugă o dobândă anuală de 10% pe an, ultima rată fiind scadentă la 25.03.2009, conform anexei nr.1 la contract.
- c) în situația achitării anticipate a ratelor prevăzute la pct.b), plata se consideră efectuată la data achitării integrale a restului de preț, la care se adaugă dobânda aferentă până la acea dată.

Plata prețului în modalitățile convenite mai sus se va realiza prin virament bancar în contul indicat de vânzător la art.1.

**Art. 6.** Ratele se vor achita la data de 25 a fiecărei luni, conform anexei nr.1, în contul indicat de vânzător la art.1.

#### IV. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

**Art. 7.** Vânzătorul se obligă:

- să predea cumpărătorului imobilul ce face obiectul prezentului contract
- să garanteze pe cumpărător contra evicțiunii

#### V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

**Art. 8.** Cumpărătorul se obligă:

- să achite vânzătorului prețul în modalitățile și condițiile stabilite prin prezentul contract.
- să nu înstrăineze imobilul prin acte între vii timp de 3 ani de la data dobândirii.
- să folosească spațiul numai pentru activități de producție, de comerț și prestări servicii timp de 3 ani de la data dobândirii.

#### VI. CLAUZE SPECIALE

**Art. 9.** Vânzătorul solicită instituirea unei ipoteci pentru diferența de preț neachitată, respectiv suma de 292.500 (RON)..... lei, la care se adauga TVA 19% și dobânzile aferente, precum și înscirarea ipoteci în CF și notarea interdicției de grevare și înstrăinare până la achitarea integrală a prețului.



**Art.10.** Cumpărătorul consimte la înscrierea în CF, în favoarea vânzătorului, a ipotecii pentru diferența de preț și la notarea interdicției de grevare și înstrăinare, până la achitarea integrală a prețului.

**Art.11.** Taxele care se vor achita pentru instituirea ipotecii vor fi suportate de cumpărător.

**Art.12.** Dacă cumpărătorul, din vina lui, întârzie plata prețului, va plăti dobanzi și penalități conform legislației în vigoare.

**Art.13.** Dacă cumpărătorul nu plătește la scadență două rate succesive, contractul se consideră rezolvit de drept fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități, și fără intervenția instanțelor de judecată.

**Art.14.** Imobilul nu poate fi înstrăinat prin acte între vii și nu poate fi folosit decât pentru activități de producție, de comerț și prestări servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.

**Art.15.** Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariția sau posibilitatea de comunicare, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 10 (zece) zile de la apariția sau posibilitatea de comunicare.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 10 (zece) zile de la încetare.

**Art.16.** Eventualele litigii care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui vor fi soluționate de instanțele de contencios administrativ.

---

## VII. ALTE CLAUZE

**Art.17.** Prezentul contract intră în vigoare la data semnării acestuia.

**Art.18.** Anexa nr. 1 este parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ..02.03.2006....., în 6 exemplare, în limba română, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

**VÂNZĂTOR**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

**CUMPĂRĂTOR**  
**S.C. KRISROM IMPEX S.R.L.**

**PRIMAR**  
**EMIL BOCA**



**VIZAT**  
**SERV. JURIDIC-CONTENCIOS**

*M*

**DIRECTOR ECONOMIC**  
**OLIMPIA MOIGRĂDEAN**

*[Signature]*

**DIRECTOR DFIS**  
**ȘTEFANIA FERENCZ**

*[Signature]*

**ȘEF BIROU**  
**DANIEL CIMPEAN**

*[Signature]*

**INSPECTOR**  
**CAMELIA ZEICU**

*[Signature]*





CĂTRE,

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Serviciul Administrare spații, terenuri

M. Muresan  
verif + instrumentare  
+ prop. nr. 94  
05-09-2017

Subscrisa SC KRISROM IMPEX SRL, Cod unic de inregistrare 8919949 judet. Cluj loc. Cluj Napoca, str. Eroilor 19 ap.1, nr. registrul comertului J12/1792/1996, reprezentata prin Malhem Mohamed Emad in calitate de administrator, domiciliat in jud. Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Andrei Muresanu 27/3, telefon 0753-090909, formuleaza prezenta

CERERE,

Pentru verificarea situatiei imobilului de pe Str. Eroilor 19, proprietatea subscrisei, dobandit prin contractual de vanzare-cumparare nr. 94 din 12.10.2005 dintre subscrisa si Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca.

Mentionam faptul ca NU putem intabula intreaga suprafata cumparata datorita faptului ca in contractual de vanzare-cumparare suprafata este de 93,74 mp, iar in certificatul de carte funciara apare o suprafata de 84 mp, din cartea funciara existenta lipsind magazia si baia aferente imobilului, in suprafata de 9,74 mp., cu acces din gangul imobilului cu nr. 21.

Va rugam sa ne informati care sunt procedurile pentru a intra in posesia CF-ului/adeverinta existenta constructive pentru intreg imobilul, astfel incat sa putem intabula intreaga suprafata mentionata in contractual de vanzare-cumparare.

Data,

Administrator,

04.09.2017

Malhem Mohamed Emad

Malhem