

1-98 p.

226 / 15.04.2019

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Studiului de oportunitate  
pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al  
municipiului Cluj-Napoca.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă  
destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca-  
proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 188319/451/04.04.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența  
proprietății, prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât  
cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;

Reținând prevederile Legii nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,  
Legii nr. 213/1998, actualizată, Legii nr. 550/2002, republicată și actualizată, H.G. nr.246/2003 privind  
aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale  
proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene  
sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și ale  
Hotărârii nr.611/2016 și ale Codului civil;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință  
aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, conform anexei, care face parte  
integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președinte de ședință,

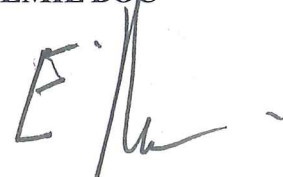
Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ 2019  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_ voturi)

1

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI**  
**ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**  
**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**NR. 188319/451/04.04.2019**

**APROBAT:**  
**PRIMAR,**  
**EMIL BOC**



### **REFERAT**

privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Potrivit art.123, alin.(1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală – republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

Prin Hotărârea nr.611/28.11.2016 Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a aprobat Regulamentul de închiriere a bunurilor aflate în domeniul public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Potrivit acestuia, art. 1 alin.(1) și (2) stipulează faptul că închirierea are loc la inițiativa autorității locale, ca urmare a unei propuneri însușită de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca., iar propunerea de închiriere trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

Prin Legea nr.550/2002, actualizată se reglementează vânzarea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință.

La nivelul municipiului Cluj-Napoca se impune o abordare integrată a tuturor aspectelor socio-economice și de mediu, urmărind, prin politicile publice și printr-o planificare strategică adecvată situației existente, rezolvarea simultană a problemelor urgente pe care trebuie să le aibă în vedere dezvoltarea socială și economică a municipiului Cluj-Napoca.

Pe cale de consecință, se impune identificarea unei decizii privind administrarea eficace în beneficiul socio-economic al comunității, al mediului, în condiții de transparență și echilibru între randamentul economic și asigurarea politicilor sociale ale autorității locale, sens în care o fundamentare integrată necesită abordarea sistemică și, în consecință, un studiu de oportunitate.

Astfel, cu privire la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, deținute/administrate de autoritatea locală s-a întocmit studiul de oportunitate vizând spații cu altă destinație decât cea de

2

locuință, aflate în diferite stadii de degradare și față de care abordarea prin închiriere presupune aducerea lor în stare normală de exploatare.

Concluzia studiului de oportunitate relevă faptul că pentru aceste imobile varianta fezabilă este cea a vânzării și care este reglementată prin lege specială, respectiv Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, respectiv parcurgerea procedurilor legale instituite de către aceasta așa cum este aceasta prezentată în studiu, respectiv vânzarea prin licitație publică cu strigare.

Față de cele prezentate, supunem spre analiză și dezbatere deliberativului local, proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ**

**ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN**

**Întocmit,**

**Gabriela Dan**

**Cătălina Gherasim**

**VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Data **04. APR. 2019**

Semnătura:

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

*ANEXA LA HOTARAREA*

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE  
LOCUIȚĂ AFLATE ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL  
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

## CUPRINS

	pag.
CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE	3
CAPITOLUL II. CADRUL GENERAL	3
CAPITOLUL III. OBIECTIV GENERAL	4
CAPITOLUL IV. PRINCIPII GENERALE APLICABILE	5
CAPITOLUL V. ANALIZĂ SISTEMATICĂ	5
V.1.OBIECTUL ANALIZEI	
V.2.IDENTIFICAREA TIPURILOR DE ADMINISTRARE A IMOBILELOR	
V.3.ANALIZĂ IMOBILE PRIN PREZENTARE COMPARATIVĂ RAPORTAT LA EVALUAREA SPAȚIILOR/ RESPECTIV LA RANDAMENTUL ECONOMIC	12
V.4. PREZENTARE ANALIZĂ RAPORTAT LA VARIANTELE IDENTIFICATE	13
T1. Analiza structurală cu identificarea aspectelor favorabile reglementate	13
T2. Analiza modului în care variantele analizate amplifică sursele de avantaj competitiv pentru municipiul Cluj-Napoca	13
T3. Analiza modului în care variantele analizate se raportează la problemele strategice ale comunității	14
T4. Raportarea la viziunea municipiului Cluj-Napoca, factori strategici cheie	15
T5. Analiza SWOT/VÂNZARE	15
CAPITOLUL VI. FUNDAMENTAREA NECESITĂȚII ȘI OPORTUNITĂȚII DECIZIEI MODULUI DE GESTIUNE A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎN SENSUL CA ACESTEA SĂ FIE VÂNDUTE, ÎN BAZA REGLEMENTĂRILOR LEGII SPECIALE NR. 550/2002 ȘI NU A ÎNCHIRIERII ACESTORA	16
CAPITOLUL VII. CONCLUZII FINALE	17

## CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE

Municipiul Cluj-Napoca elaborează prezenta lucrare „*Studiu de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca*”, document care se va circumscrie obiectivelor specifice Strategiei de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca, respectiv direcțiilor strategice în dezvoltarea orașului:

- conștientizarea și valorificarea potențialului de transformare socială și regenerare urbană;
- investiții susținute ale comunității, prin identificarea de resurse financiare;
- dezvoltarea unor mecanisme și instrumente instituționale incluzive și participative;
- stimularea dinamismului demografic;
- creșterea calității actului de guvernare și a calității serviciilor oferite și integrarea acestora într-un pachet complet;
- adoptarea și asumarea unei strategii de marketing și crearea unei identități a orașului;
- dezvoltarea unui set de indicatori ai calității vieții și serviciilor care să fie urmăriți/monitorizați constant;
- gestionarea și valorizarea comunitară coerentă și unitară a resurselor spațiului urban;
- dezvoltarea unor politici coerente de mediu;
- creșterea competitivității economiei și a nivelului de bunăstare al comunității prin utilizarea noilor tehnologii ca parte integrată a dezvoltării comunității;
- crearea unei viziuni integrate în ceea ce privește dezvoltarea urbană;
- o mai bună respectare a calității urbanistice și o dezvoltare arhitectural-ambientală de calitate.

## CAPITOLUL II. CADRUL GENERAL

Municipiul Cluj-Napoca administrează imobile spații cu altă destinație decât cea de locuință.

Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca pentru perioada 2014-2020, aprobată de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Hotărârea nr. 315 din 22.09.2015, modificată prin Hotărârea nr. 523 din 01.09.2016 constituie pentru municipiu cadrul general ce va influența și determina politicile publice, de urbanism, sociale și de mediu ale deliberativului local.

Strategia de dezvoltare economică durabilă reprezintă cadrul pentru o viziune pe termen lung asupra dezvoltării durabile, în care creșterea economică, coeziunea socială și protecția mediului converg și se sprijină reciproc. Astfel politicile investiționale publice trebuie finanțate pentru a avea eficiență și eficacitate.

Dezvoltarea durabilă nu înseamnă așadar doar un mediu mai curat, ci, de asemenea, și o economie stabilă și sănătoasă. Dezvoltarea durabilă a societății umane poate fi asigurată prin modul de gestionare, actuală și viitoare, a resurselor sale naturale, energetice, materiale și informaționale.

Totodată, dezvoltarea durabilă a societății prin intermediul pilonului său economic, înseamnă și creșterea investițiilor, promovarea stabilității și a concurenței, dezvoltarea și recompensarea abilităților de muncă.

În acest context, la nivelul municipiului Cluj-Napoca se impune o abordare integrată a tuturor aspectelor socio-economice și de mediu, urmărind, prin politicile publice și printr-o planificare strategică adecvată situației existente, rezolvarea simultană a problemelor urgente pe care trebuie să le aibă în vedere dezvoltarea socială și economică a municipiului Cluj-Napoca, respectiv:

- o abordare atentă și integrată a problematicii sociale;
- îmbunătățirea infrastructurii urbane și a serviciilor publice urbane, cu scopul de a crea condiții decente;
- regenerarea și revitalizarea zonelor;
- protecția mediului.

Aceste deziderate pot fi atinse condiționat de asigurarea resurselor financiare.

### CAPITOLUL III. OBIECTIV GENERAL

Obiectivul general al studiului este identificarea unei soluții privind administrarea eficace și eficientă în beneficiul socio-economic al comunității, al mediului, în condiții de transparență și echilibru între randamentul economic și asigurarea politicilor sociale ale autorității locale.

Elaborarea Studiului de oportunitate este o necesitate acută în acest moment datorită fluidității crescute și a evoluțiilor rapide în domeniul economic și social, cu o presiune accentuată asupra autorității locale de a asigura servicii publice competitive și responsabile.

În contextul actual al politicilor comune europene, însușirea și punerea în practică a principiilor dezvoltării durabile a devenit un factor esențial în valorizarea imensului potențial economic și social al orașului.

Studiul este elaborat pe mai multe paliere și are în vedere următoarele aspecte:

- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca pentru perioada 2014-2020, Orizonturi 2013-2020-2030;
- Legislația specifică în domeniu privind patrimoniul unităților administrativ-teritoriale, legislația specifică în domeniul valorificării prin vânzare/închiriere.

## CAPITOLUL IV. PRINCIPII GENERALE APLICABILE

Studiul cuprinde o dimensiune analitică și respectă legislația incidentă.

Pe cale de consecință, identifică variantele de decizie privind spațiile cu altă destinație decât cea de locuință și care se află în diferite stadii de degradare și pentru fiecare în parte prezintă motivațiile de ordin economic, social, tehnic, de mediu, cu încadrarea în Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca pentru perioada 2014-2020, astfel încât deliberativul local să-și poată fundamenta decizia în alegerea variantei/variantelor integrate având în mod clar prezentată motivația pe componente economice, financiare, sociale, de mediu.

## CAPITOLUL V. ANALIZĂ SISTEMATICĂ

### V.1. OBIECTUL ANALIZEI

Imobilele ce fac obiectul studiului cu prezentarea stării tehnice sunt identificate în Anexa 1 la prezentul studiu.

### V.2. IDENTIFICAREA TIPURILOR DE ADMINISTRARE A IMOBILELOR

Prezentarea modalităților de administrare cu încadrarea legală:

Închirierea/vânzarea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință sunt reglementate de:

- Legea nr. 213/1998, actualizată;
- Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Codul fiscal;
- Codul de procedură fiscală;
- Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local;
- H.G. nr. 1341/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local;



- Hotărârea nr. 611/28.11.2016 privind aprobarea Regulamentului de închiriere a bunurilor aflate în domeniul public și privat al Municipiului Cluj-Napoca.

Legea nr. 550/2002, actualizată stabilește cadrul legal pentru vânzarea spațiilor comerciale și a celor de prestări servicii, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local.

Astfel, vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii se realizează prin negociere directă, sau după caz, prin licitație publică cu strigare.

Potrivit dispozițiilor art. 4 lit. a) din acest act normativ, calitatea de vânzător a spațiilor comerciale și a celor de prestări servicii o au consiliul județean, consiliul local sau regia autonomă de interes local care are în administrare, respectiv în patrimoniu, spații comerciale sau de prestări de servicii.

Vânzătorul încheie contracte de vânzare-cumpărare în numele statului sau în nume propriu, după caz.

În ceea ce privește vânzarea spațiilor prin licitație publică cu strigare, Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, în baza atribuțiilor conferite prin lege, respectiv conform prevederilor art. 7 alin. 1 lit e) din Legea nr. 550/2002, actualizată, organizează licitația publică cu strigare, în condițiile prevăzute de acest act normativ și respectiv a H.G. nr. 1341/2002, actualizată, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002.

Licitatia publică cu strigare se desfășoară în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 550/2002 actualizată, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea consiliilor locale precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și a Hotărârii Guvernului nr. 1341/2002 actualizată, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, a H.C.L. nr. 363/2015 și a hotararilor deliberativului local privind însușirea rapoartelor de evaluare.

Adjudecarea spațiului de mai sus se va face raportat la datele conținute în raportul de evaluare, însușit de către deliberativul local.

Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este stabilit prin hotărâre.

Solicitanții vor completa o cerere de înscriere, vor achita taxa de participare și garanția de participare conform procedurilor de mai jos și a anunțului de vânzare publicat în ziare.

În ordinea înscrierii solicitanții vor primi un număr de participare la licitație.

Cererea de înscriere, taxa de participare, garanția de participare, împreună cu documentele necesare în vederea participării la licitația publică cu strigare se vor depune la Registratura primăriei Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 7.

Taxa de participare la licitație și garanția de participare la licitație se stabilesc prin caietul de sarcini.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători în termen de 10 zile de la data desfășurării licitației, la cerera acestora. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație dacă după declararea lui ca și câștigător renunță să cumpere spațiul sau nu achită prețul de adjudecare integral în termen de 30 de zile de la data procesului verbal de adjudecare. Neplata prețului de adjudecare de către câștigător, în termen de 30 de zile de la data procesului de adjudecare duce la: anularea tuturor formelor de licitație, a procesului verbal de adjudecare, pierderea garanției și pierderea bunului adjudecat, licitația urmând a fi repetată.

Vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări de servicii se realizează prin licitație publică cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare preț obținut.

Licitarea are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 3 ofertanți.

Licitarea se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în cădere, în funcție de raportul dintre cerere și oferta, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 5% din prețul de pornire.

În cazul în care nu se oferă prețul minim de vânzare, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.

A doua licitație este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

În cazul în care la a doua licitație nu se înregistrează o oferta de cel puțin 50% din prețul minim de vânzare, comisia de licitație poate solicita participanților formularea de oferte de cumpărare cu plata prețului în rate.

Ofertantul declarat câștigător urmare desfășurării licitației va achita integral prețul de adjudecare în termen de 30 de zile de la data procesului verbal de adjudecare întocmit de Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, în caz contrar acesta va pierde garanția de participare la licitație iar toate actele de licitație se anulează. În această situație licitația se va repeta în condițiile Legii nr. 550/2002, actualizată. Spațiul cumpărat, nu poate fi înstrăinat prin acte între vii și nu pot fi folosite decât pentru activități de producție, de comerț și de prestări de servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.

Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică română ori străină, care are calitatea de comerciant sau prestator de servicii, potrivit legii. Nu poate fi cumpărător o persoană juridică de drept public sau o societate comercială la care statul român este acționar majoritar.

Documente necesare pentru participare la licitație:

a) Pentru societăți comerciale:

1. Copie după certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul
2. Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;

3. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
4. Declarație autentică notarială de propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment.

b) Pentru comercianți sau prestatori de servicii, persoane fizice sau asociații familiale:

1. Copie după actul de identitate și de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
2. Copie de pe certificatul de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent.

Lipsa oricăror documente dintre cele mai sus amintite duce la descalificarea ofertantului respectiv, el nemaifiind luat în calcul la numărul ofertanților care participă la licitație.

Se acceptă valabilitatea documentelor prezentate de către ofertanții participanți la prima licitație în caz de repetare sau reluare a licitației.

Pentru ofertanții calificați la prima licitație nu se mai datorează taxa și garanția de participare.

Din perspectiva închirierii procedura aplicabilă este dată de Hotărârea nr. 611/2016:

Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și privată, denumit în continuare contract de închiriere, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care autoritatea publică locală, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

Modul de calcul și de plată a chiriei se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință.

Calitatea de locatar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină, în conformitate cu dispozițiile legale în materie aplicabile fiecărui tip de imobil.

Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia locatarului, pentru o durată stabilită prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local.

Decizia și condițiile închirierii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință/terenurilor, se aprobă de către consiliul local pe baza studiului de oportunitate.

Prevederile contractului de închiriere pot fi modificate sau completate prin acte adiționale însușite de către părți, în condițiile legii și a regulamentului.

Principii și reguli generale pentru atribuirea contractului de închiriere:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte;
- f) Locatorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Procedurile de atribuire a contractului de închiriere sunt următoarele:

- a) licitația publică - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta;
- b) atribuirea directă - procedura prin care imobilele sunt atribuite direct, în baza prevederilor legale în materie, aplicabile fiecărui tip de imobil, așa cum sunt acestea legiferate la nivel național sau local.

Locatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
3. caietul de sarcini;
4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
6. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Locatorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere.

Locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Locatorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

În cazul prevăzut la lit. b) locatorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

#### Licitația publică

În cazul procedurii de licitație locatorul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3. informații privind documentația de atribuire;
  - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
  - 3.2. denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul locatorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
  - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul;
  - 3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. informații privind ofertele:
  - 4.1. data limită de depunere a ofertelor;
  - 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
  - 4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
6. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Locatorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Locatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Locatorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, locatorul poate să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia numită prin hotărâre a consiliului local aplică criteriul cel mai mare nivel al chiriei.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisie, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, în termen de 3 zile lucrătoare de la emitere, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de atribuire a contractului de închiriere.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere;

3. data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
4. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
6. denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
7. durata contractului;
8. nivelul chiriei;
9. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
10. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
11. data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile;
- b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 4;
- b) locatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 4.

Locatorul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

### **V.3 ANALIZĂ IMOBILE PRIN PREZENTARE COMPARATIVĂ RAPORTAT LA EVALUAREA SPATIILOR/RESPECTIV LA RANDAMENTUL ECONOMIC – ANEXA 2 și ANEXA 3 la prezentul studiu.**

Analiza relevă faptul că pentru imobilele cuprinse la pozițiile 1 – 59 recomandarea este de vânzare, iar pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Porumbeilor nr.41 ap.8 varianta optimă este de închiriere, acesta fiind în fază finală de reabilitare.

#### V.4. PREZENTARE ANALIZĂ RAPORTAT LA VARIANTELE IDENTIFICATE

NOTĂ: 1- relevant

0 - irelevant

##### T1. Analiza structurală cu identificarea aspectelor favorabile reglementate

	Închiriere		Vânzare	
	Impact direct	Impact subsidiar	Impact direct	Impact subsidiar
Populația	0	0	1	1
Locuințe	0	0	0	0
Forța de muncă	1	1	1	1
Agricultură	0	0	0	0
Industrie	1	1	1	1
Comerț, gastronomie, servicii	1	1	1	1
Turism	0	1	1	1
Sistemul de sănătate	0	0	1	1
Educație	0	0	0	0
Patrimoniul cultural și arhitectural	0	0	1	1
Sport	0	0	0	0
Administrație	1	1	1	1
Infrastructura de transport, telecomunicație	0	0	1	1
Alimentarea cu apă și epurarea apei reziduale	0	0	1	1
Alimentarea cu energie	0	0	1	1
Mediu	0	0	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

##### T2. Analiza modului în care variantele analizate amplifică sursele de avantaj competitiv pentru municipiul Cluj-Napoca

	Închiriere		Vânzare	
	Impact direct	Impact subsidiar	Impact direct	Impact subsidiar
Populația Clujului crește în perioada recentă, reflectând un trend demografic destul de rar întâlnit în comunitățile din România.	0	1	1	0
Orașul atrage și reține o forță de muncă cu nivel ridicat de pregătire și experiență, bazat pe numărul și calitatea absolvenților.	0	1	0	1
Comunitatea poate investi cu un grad crescut de succes în zone precum governanța participativă.	0	0	1	1
Capitalul social crescut al orașului. Organizațiile				



Studiu de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca

aduc împreună oameni cu experiențe variate. Clujul poate deveni un spațiu de inovație socială pe termen lung.	1	0	1	1
Cluj-Napoca este un centru de excelență în medicină. Aportul acestui domeniu la obiectivul strategic de creștere a calității vieții este esențial, datorită capacităților de furnizare de asistență medicală de calitate pentru toate categoriile sociale (național și internațional). Datorită programelor universitare de specialitate orașul reprezintă un pol de cercetare în domeniul medical și al sănătății publice, are un potențial major în colaborări transversale între universități și mediul privat și dezvoltă un grad înalt de internaționalizare academică	0	0	1	1
Economia Clujului este performantă în IT și servicii financiare, cea mai recentă ilustrare a acestei performanțe se regăsește sub forma unui proiect strategic Cluj Innovation City	0	0	1	1
Există un potențial excelent de dezvoltare a unei economii de tip ICC (inovativ, creativ, competitiv). Economia de tip ICC se încadrează în mod coerent în obiectivul strategic european al creșterii economice inteligente.	0	1	1	1
Cluj-Napoca câștigă oportunități de dezvoltare (anumite investiții/finanțări direcționate spre acești poli) dar în același timp are rolul de a multiplica acest potențial în comunitățile și centrele urbane mai mici care se regăsesc în zona sa de polarizare, ducând astfel la crearea unei regiuni dezvoltate economic și competitive la nivel național și chiar regional.	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

**T3. Analiza modului în care variantele analizate se raportează la problemele strategice ale comunității**

	Închiriere		Vânzare	
	Impact direct	Impact subsidiar	Impact direct	Impact subsidiar
Competiția din partea altor orașe în context național și european	0	1	1	1
Insuficienta valorificare a potențialului local, a resurselor materiale și umane existente în comunitate	0	0	1	1
Probleme legate de dezvoltarea urbană și planificarea spațială a orașului	0	1	1	1
Capacitatea comunității și administrației de a atrage și reține investitori, precum și de a sprijini antreprenoriatul local	0	0	1	1
Calitatea arhitecturală	0	0	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

#### T4. Raportarea la viziunea municipiului Cluj-Napoca – factori strategici cheie

	Închiriere		Vânzare	
	Impact direct	Impact subsidiar	Impact direct	Impact subsidiar
Orașul Cluj-Napoca își definește dezvoltarea în termenii calității vieții locuitorilor săi. Cluj-Napoca va fi un spațiu al realizării individuale și colective, cu cetățeni activi, un mediu economic creativ, complex, dinamic, și competitiv, capabil să utilizeze resursele într-un mod integrat și să ofere dezvoltare sustenabilă comunității.	0	0	1	1
Clujul va fi un model de bună guvernare, cu o administrație transparentă, progresivă, performantă, în care cetățeanul va fi partenerul administrației.	0	1	1	1
Clujul va fi un pol de excelență academică, unde mediul universitar angajat în viața comunității va fi sursă a creativității, inovației și cercetării.	0	0	0	1
Cluj-Napoca va fi un oraș care promovează principiile incluziunii și coeziunii socio-teritoriale, asigurând participarea grupurilor vulnerabile la deciziile privind prioritățile de dezvoltare.	1	0	1	1
Cluj-Napoca va fi o rețea de comunități interconectate, un laborator al creativității sociale, un oraș cu spirit tânăr, în egală măsură prietenos și responsabil.	1	0	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

#### T5. Analiza SWOT/VANZARE

● AVANTAJE	● DEZAVANTAJE
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nu este necesară alocarea unui buget pentru funcționarea, întreținerea, reabilitarea lucrărilor necesare pentru imobile</li> <li>● Încasarea la bugetul local a unor sume considerabile ce rezultă din vânzări</li> <li>● Prin vânzare toate riscurile sunt transferate noului proprietar, cu riscuri legale ce decurg din starea de degradare a clădirilor (fațadizare)</li> <li>● Gestionarea dificilă a diverselor activități ce decurg din activitatea de închiriere (recuperare debite, proceduri executări silite, proceduri execuționale stufoase și costisitoare)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Lipsa unor potențiale venituri proprii din chirii</li> </ul>

OPORTUNITĂȚI	● RISCURI
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Asigurarea de fonduri bugetare considerabile și imediate și care permit investiții pe termen lung</li> <li>● Creșterea relevanță a calității arhitecturale pentru imobile în condițiile în care autoritatea locală, raportat la constrângerile bugetare, va efectua lucrări doar pe întreținere și conservare spre deosebire de situația dată de vânzare în care proprietarul este motivat de alocarea unor fonduri semnificative pentru reabilitarea și creșterea calității acestora.</li> <li>● Creșterea relevanță a calității arhitecturale pentru imobile in condițiile în care chiriașul nu este dispus să investească sume relevante într-un imobil pe care nu îl deține în proprietate</li> </ul>	

**CAPITOLUL VI. FUNDAMENTAREA NECESITĂȚII ȘI OPORTUNITĂȚII DECIZIEI  
MODULUI DE GESTIUNE A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎN SENSUL CA  
ACESTEA SĂ FIE VÂNDUTE, ÎN BAZA REGLEMENTĂRILOR LEGII SPECIALE  
NR. 550/2002 ȘI NU A ÎNCHIRIERII ACESTORA**

Grupuri de interes:

- Cetățenii municipiului
- Investitorii/antreprenorii
- Municipalitatea, prin venituri directe imediate

Se va prezenta avantajul vânzării din punct de vedere economic, pentru pozițiile 1 – 59 recomandarea este de vânzare, iar pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Porumbeilor nr.41 ap.8 varianta optimă este de închiriere, acesta fiind în fază finală de reabilitare, cât și din punct de vedere calitativ - Anexa 3.

Astfel, beneficiile municipiului vor fi, pe lângă cele economice imediate și de natură neeconomică, prin promovarea premiselor dezvoltării clădirilor din oraș, îmbunătățirea imaginii autorității locale și a serviciilor prestate în această zonă. Mai mult, se urmărește creșterea progresivă a acestor beneficii.

## CAPITOLUL VII. CONCLUZII FINALE

Studiul de oportunitate reliefează soluția cea mai favorabilă ca fiind aceea de vânzare pentru pozițiile 1 – 59 din Anexa 3 și închiriere pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Porumbeilor nr.41 ap.8, acesta fiind în fază finală de reabilitare.

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri imobile sunt următoarele:

- pentru reabilitarea clădirilor după considerente arhitecturale și urbanistice ar fi necesare intervenții ample dată fiind situarea acestora în zone de protecție istorică;
- pe parcursul perioadei de funcționare nu s-a intervenit asupra acestor imobile cu lucrări de exploatare care să ajute la menținerea cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare impuse de Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, dmotivat de insuficiența resurselor financiare;
- administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, refacerea arhitecturii urbane din zona centrului istoric și din alte zone, prin reabilitarea clădirilor din zonă.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, pentru atragerea de noi investiții. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul privat al municipiului ce pot fi valorificate prin vânzare. Astfel se asigură administrarea eficientă a bugetului municipiului Cluj-Napoca pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Din punct de vedere economic, sumele obținute prin vânzarea unor spații cu altă destinație decât cea de locuință, înseamnă încasări care fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de altă parte, se obțin în subsidiar venituri proprii generate de impozite pe clădiri și pe teren.

Pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, vânzarea acestora, prin prețul care se face venit la bugetul local, va reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local. Mai mult decât atât, nu vor mai exista costuri cu întreținerea, respectiv reabilitarea acestora, a căror quantum este considerabil.

În altă ordine de idei, se impune a fi luat în considerare factorul timp, analiza reliefând că pentru aceste imobile perioada de reabilitare este cuprinsă între 1 – 5 ani, interval determinat de etapele procedurale impuse de legislație.

Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale vânzării spațiilor comerciale sau de prestări servicii sunt următoarele:

- cumpărătorul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea, respectiv reabilitarea imobilului;

- cumpărătorul va achita vânzătorului prețul vânzării, din care 85% sunt venituri proprii ale autorității publice locale;

- vânzarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului în sarcina cumpărătorului.

Din punct de vedere social, vânzarea acestor imobile, duce la exploatarea rațională și preocuparea pentru calitatea mediului, sănătății publice (la acest moment imobilele reprezentând factori de risc pentru siguranța cetățenilor), ridicarea gradului de confort al imobilelor prin amenajarea peisagistică a spațiului perimetral.

Din acest punct de vedere, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățită percepția asupra municipiului și pentru a se crea spații pentru investiții.

În altă ordine de idei, politica de vânzare a acestui tip de imobile reglementată la nivel național prin lege specială, respectiv Legea nr. 550/2002 definește și confirmă strategia autorităților locale din perspectiva deciziei arătând, prin cadrul național de legiferare faptul că sumele obținute din vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii vor fi utilizate pentru realizarea unor proiecte de interes public.

Rezultatele studiului de fundamentare privind decizia de vânzare pentru pozițiile 1 – 59 din Anexa 3 și închiriere pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Porumbeilor nr.41 ap.8, (acesta fiind în fază finală de reabilitare) justifică necesitatea și oportunitatea acesteia:

1. proiectul propus este realizabil
2. proiectul răspunde cerințelor autorității administrației publice
3. alternativa de a vinde și a nu închiria
4. vânzarea acestor spații aduce beneficii financiare autorității publice locale

Activitatea de vânzare are un impact pozitiv în privința asigurării unui cadru competitiv, ceea ce conduce la dorința operatorilor economici ofertanți de a asigura o dezvoltare durabilă a proprietăților.

În realizarea misiunii sale față de locuitorii orașului, Primăria municipiului Cluj-Napoca are obligația de a asigura desfășurarea în condiții optime a administrării urbei, fapt care presupune identificarea de resurse financiare pentru susținerea investițiilor publice, cu respectarea principiilor și regulilor generale ale unei administrații din perspectiva administrării patrimoniului:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**

**DIRECTOR,  
Iulia ARDEUȘ**

## MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

### ANEXA 1

# STUDIU DE OPORTUNITATE

## PENTRU SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ AFLATE ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

NR. CRT.	ADRESĂ		SUPRAFAȚA	DESCRIEREA SPAȚIULUI	FACE/NU FACE OBIECTUL Legii 550/2002	CF INDIVIDUAL	POZITIONARE	OBSERVAȚII DIRECȚIA TEHNICĂ	EVALUARE REPARAȚII CURENTE IMOBIL
	STRADA	NR. AP.							
1	ANTON PANN	8-10 SUBSOL	125	7 magazi, 1 hol	NU	257404-CI-U1 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL	Conform Notei nr. 145025/443/14.03.2019 a Direcției Tehnice, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile „În imobilul situat pe str. Anton Pann nr. 8 – 10, ap. 2, demisol, cu destinația de spațiu, compus din 7 magazi și 1 hol în suprafața de 125,20 mp, imobil la care Primăria deține cota indiviză de 48,22%, nu există sursă de încălzire; pereții interiori sunt cu umezeală și igrisie; țepșii utilităților (apa, curent gaz), în una din încăperi a pătruns apa pe înălțime de aprox. 10 cm, spațiul nu a fost folosit în ultimii 10 ani. Evaluarea stării tehnice actuale a imobilului str. Anton Pann nr. 10, pornind de la expertiza tehnică realizată în 15.05.2017, moment la care au apărut primele fisuri, starea tehnică a fost agravată odată cu demolarea de la nr. 12. Lucrările se pot efectua numai în baza unei autorizații de construire.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 504.750,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare excecra se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
2	BLD. EROILOR	1 4	15-45	1 cameră	NU	254087-CI-U37 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Prin Nota Internă nr. 142429/13.03.2019, Direcția tehnică, ne comunică nota de constatare privind starea tehnică a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca b.dul Eroilor nr. 1 ap. 4, cu următoarele concluzii: garajul este situat în curtea imobilului, fiind o construcție alipită de imobilul de locuit, a fost o cameră de locuit care s-a transformat ulterior în garaj. Pentru aducerea în stare normală de folosință sunt necesare următoarele lucrări: înlocuire acoperșii, reînnoirea tencuielii, înlocuire ușii, turnare șapă armată, igienizare.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 62.387,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare excecra se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
3	BLD. EROILOR	5 1	61,5	1 cameră la subsol	DA	258711-CI-U7 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	LA STRADA, SUBSOL	Conform notei nr. 142429/443/13.03.2019 a Direcției Tehnice, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile, „Spațiul este situat la subsol. Acesta este într-o stare de degradare accentuată neavând fereastra de aerisire. Pentru aducerea în stare normală de folosință sunt necesare următoarele lucrări: înlocuire ușii, crearea unei guri de aerisire, pat de întreprindere capilarității, urmat beton, tencuială hidroizolantă, delimitarea spațiului, igienizare.”	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 248.337,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare excecra se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
4	BLD. EROILOR	16 14	11,47	garaj	*	254104-CI-U16 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE	Conform notei nr. 142429/443/13.03.2019 a Direcției Tehnice, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile, „Garajul este situat în curte. Acesta este o construcție alipită de imobilul de locuințe pe o parte și o anexă pe cealaltă parte. Acesta se află într-o stare de degradare. Pentru aducerea în stare normală de folosință sunt necesare următoarele lucrări: înlocuire acoperșii, reface tencuială, înlocuire ușii, turnare șapă armată, igienizare.”	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 46.315,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare excecra se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
5	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	26,70	1 birou, 1 wc	NU	251192-CI-U16 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, ETAJ I	Conform notei nr. 142034/443/13.03.2019 a Direcției Tehnice, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile ne comunică următoarele: „Imobilul se află într-o clădire monument istoric fiind situat la etajul I. Pentru asigurarea condițiilor minime de folosință, precum și evitarea producerii de accidente apartamentul nr. 5 are nevoie de consolidare și reabilitare și necesită Autorizate de Construire.”	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 107.814,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare excecra se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
6	EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	61	3 birouri, antreu, 1 hol, wc	NU	251192-CI-U17 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, ETAJ I	Conform notei nr. 142034/443/13.03.2019 a Direcției Tehnice, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile ne comunică următoarele: „Garajul este situat în curtea imobilului monument istoric fiind situat la etajul I. Pentru asigurarea condițiilor minime de folosință, precum și evitarea producerii de accidente apartamentul nr. 6 are nevoie de consolidare și reabilitare și necesită Autorizate de Construire.”	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 246.318,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare excecra se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
7	BLD. EROILOR	35 10	23,26	garaj	NU	256796-CI-U13 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE	Conform notei nr. 142034/443/13.03.2019 a Direcției Tehnice, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile ne comunică următoarele: garajul este situat în curtea imobilului. Acesta este o construcție alipită de imobilul de locuințe pe o parte și o anexă pe cealaltă parte. Garajul propriu-zis a fost prelungit cu cca. 1,5 m, iar pereții s-au fisurat în urma modificărilor. Acesta se află într-o stare de degradare accentuată, iar pentru aducerea în stare normală de folosință este necesară obținerea Autorizației de Construire.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 94.327,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare excecra se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U



8	BLD 21 DECEM BRIE 1989	92	5	39.19	2 ateliere, 1 pivniță, 1 wc comun degradat	NU	26250-CI-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Conform notei de constatare privind starea tehnică a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca Bld. 21 Decembrie 1989, nr. 92, ap. 5, transmisă de către Direcția tehnică, sunt necesare următoarele lucrări: rezolvarea problemelor structurale identificate prin expertiza tehnică și realizarea lucrărilor de consolidare, refacerea compartimentelor pentru refuncționalizarea spațiilor (realizarea unor spații de locuit), tratarea atecului biologic și eliminarea igrășii, realizarea instalațiilor electrice, termice și sanitare, refacerea finisajelor interioare și exterioare. Contractul de elaborare proiect în vederea consolidării și reabilitării acestuia este în derulare. Direcția Tehnică transmite totodată faptul că au demarat demersurile în vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrări de primă urgență.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 158.249,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
9	BOLYAI JÁNOS	4	5	195.47	3 magazii, 1 salon, 1 bucatărie, 1 cămară	DA	268666-CI-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL +PARTER	Conform notei de constatare a Direcției Tehnice „, clădirea din str. Bolyai Janos nr. 4, este situată în zona de protecție a monumentelor istorice, respectiv în „Ansamboul Urban-Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca”. Are regimul de înălțime S-P-FE cu destinația spații de locuit și altă destinație. Apartamentul nr. 5, este în proprietatea Statului Român, în administrare operativă a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, având 32,47% cote părți din p.c. Situat la subsol, cu suprafața utilă de 195,47 mp, apartamentul este neutilizat de o perioadă îndelungată fapt care a îngreunat degradarea. În urma verificării din teren se constată următoarele: spațiul este în salubru, prezintă o stare avansată de degradare la nivelul finisajelor interioare și de atac microbiologic puternic, datorită vechimii clădirii, a expunerii permanente a locuinței la umiditate prin poziționarea sa la subsol, prin pătrunderea apelor pluviale în cazul precipitațiilor abundante, de infiltrații de la conductele de alimentare cu apă a celorlalți coproprietari, prin lipsa hidroizolației orizontale și verticale și a ventilației naturale. Instalațiile de încălzire, preparare apă caldă menajeră, instalațiile sanitare și electrice lipsesc pe anumite zone iar cele existente sunt deteriorate, fapt care implică rețenerea în totalitate a acestora. Parobeseliile sunt din mozaic cu degradări parțiale, pereții și plinșenii în primele încăperi sunt placcate cu lambruri de lemn atecat masiv de mușce și desprins pe alocurt din cauza infiltrațiilor de apă.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 789.308,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
10	DECEBAL	12	1	56.9	1 camera, 1 bucatarie, 2 depozite si 1 wc	DA	CF INDIVIDUAL 270389-CI-U5 ; Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	DEMISOL, intrare prin proprietate privata	Prin N.I. nr. 54908/443/05.03.2019, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile, ne comunica următoarele: "Apartamentul este situat la demisol, cu acces prin gangulde intrare în imobil, iar intrarea în apartament se face printr-o proprietate privată. În partea dreaptă apartamentul este compus dintr-o cameră cu suprafața utilă de cca. 33,17 mp. și nu dispune de încăperi similare. În partea stângă apartamentul este compus din două încăperi despărțite de un perete de rigips(una din încăperi în suprafața utilă de cca. 11,39 mp., cea de-a doua nu s-a putut măsura deoarece nu am fost lăsat de proprietar) și un grup sanitar în suprafața de cca 1,6 mp( din cele declarate de proprietar nu se află în proprietatea Statului Român). Starea tehnică a apartamentului este relativ bună deoarece în trecut a funcționat un cafe-bar, însă partea pe care o deține Statul Român este fără utilități și implică realizare de bransamente canalizare, gaz, alimentare cu apă, iar toate acestea nu se pot executa fără proiecte, acord proprietari, autorizație de construire, aviz monument. Menționăm faptul că am avut în vedere și crearea unui alt acces în apartament, alături decât prin proprietatea privată, acest lucru fiind imposibil de realizat deoarece holul comun pe unde s-ar putea face accesul are aprox. 1,20 m lățime iar în partea din spate strădă se află o grădiniță. Toate aceste implicații proiect și acord coproprietari. Chiar dacă am obține acestea, diferența de nivel este mare, iar scările ar ocupa întreaga cameră de 33,17 mp. Având în vedere cele descrise mai sus, dedeși suprafața apa amenzului este de 56,90 mp. conform planului demisol plus la dispoziție de către DPMER( 1 încăpere cu suprafața utilă de 40,76 mp. și cealaltă în suprafața de cca 16,16 mp. ).considerăm că nu se poate realiza o compartimentare interioară care să alină încăperile obligatorii pentru o locuință cu una cameră.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 229.762,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
11	DOROBANȚILOR	47	2	30.59	1 camera, bucatărie, hol, wc	NU	262776-CI-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vigoare de cca. 133.522,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U	

12	FORTĂREȚEI	6	1	32.15	1 magazin 1 birou	DA	261038-CI-U3Statul România în administrare operativă Consiliu Local Cluj	LA STRADĂ, PARTER	Prin N.I nr. 54908/443/05.03.2019, Serviciului Tehnic, Reparații Imobile, ne comunică următoarele: "Apartamentul este situat la parter și este compus din două încăperi separate situate la o distanță de aprox. 5 metri una de alta. Prima încăpere în suprafață de cca. 21,20 mp are destinația de magazin, cu acces din strada principală și prin gangul de la intrare în imobil, iar cea de-a doua încăpere în suprafață de cca. 10,95 mp are destinația de birou cu acces din curtea interioară.  C.U	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 126.822,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
13	GORUNULUI	28		165.35	vestiar, birou, centrală termică, 2 wc, 1 duș, 1 hol, 3 magazine, vopstorie, depozit, veranda	NU	CF 310023 ÎNȚĂBULAT PE COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA	LA STRADĂ, PARTER	Conform notei de constatare privind starea tehnică a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca str. Gornului, nr. 28. Direcția tehnică ne transmite concluziile verificărilor, iar în consecință clădirea este într-o stare avansată de degradare, în curte o parte din zidăria fâșiei este sfărâșată, iar zidurile rămase prezintă crăpături mari. Toate elementele constructive sunt foarte degradate planșele este prăbușit, tâmplăria distorsă și lipsă, iar din cauza învelitorii distrușe și structurii șarpantier este putredă. Pentru a repune în stare de folosință acest imobil, Direcția tehnică, consideră necesară reconstituirea lui în baza unei autorizații de construire.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 667.683,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
14	HOREA	38-40	CORP IV	12.21	1 birou 1 antreu	DA	CONSTRUCȚIE NEÎNȚĂBULATĂ ÎN CARTEA FUNCIARĂ	ÎN CURTE, PARTER	Conform notei de constatare privind starea tehnică a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca str. Horea, nr. 38-40, corp IV, Direcția tehnică a constatat următoarele: nu există sursă de încălzire, există numai un vas wc amplasat în birou, tâmplăria este degradată, nu există sursă de alimentare cu apă caldă menajeră.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 49.390,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
15	HOREA	42-44, CORP B	5 CORP SUBSOL	74.52	1 atelier, 1 coridor, 1 wc	DA	CF 250388-CI- U5Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL.	Conform notei de constatare privind starea tehnică a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca str. Horea, nr. 38-40, corp IV, Direcția tehnică a constatat următoarele: nu există sursă de încălzire, există numai un vas wc amplasat în birou, tâmplăria este degradată, nu există sursă de alimentare cu apă caldă menajeră nu se poate ventila corect.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 300.911,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
16	HOREA	96-106	84	51.3	4 încăperi	NU	CF 250131-CI-U46 Statul Român	LA STRADĂ, PARTER	Conform notei de constatare privind starea tehnică a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca str. Horea, nr. 96-104, ap. 86, transmisiă de către Direcția tehnică, sunt necesare următoarele lucrări: înlocuire tâmplărie (uși, ferestre) zugrăvire lavabile, înlocuire corpuri de iluminat, priză, întrerăptătoare, înlocuire radiaatoare, obiecte sanitare, demontare bar și reparații fâșădă.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 207.149,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
17	I.M. KLEIN	3	PARTIE DIN AP.4	75.84	2 birouri, 1sas, 1 wc	DA	C.E. INDIVIDUAL NR. 252584-CI-U2, PARTE DIN AP. 4 A FOST DEMOLAT, IAR AUTORIZAȚIA DE DESFĂȘĂRI NU ESTE OPERATĂ ÎN C.F. Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Conform notei de constatare a Direcției Tehnice, la spațiul situat la această adresă nu există acces din curte sau din stradă (accesul se facea din Str. Universității nr. 8 în acest moment fiind desființat de către proprietarii din acest imobil). Deși s-au făcut renovări și reparații datorită deteriorării puternice spațiul este degradat necesitând pe lângă reparații la pardoseli, pereți, tavane, instalații și intervenții în vederea eliminării infiltrațiilor. Având în vedere că aratare mai sus (eliminarea infiltrațiilor, asigurarea accesului, reparațiile necesare), în vederea executării lucrărilor pentru amenajarea spațiului este nevoie de realizarea unei expertize tehnice și a unui proiect tehnic.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 306.241,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
18	I.M. KLEIN	23	1b	50.64	2 spații birou	NU	C.E. INDIVIDUAL NR. 258158-CI-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	LA STRADĂ, PARTER, INTRARE DIN STR. POTAIȘA, DEGRADAT (CĂZUT TAVAN)	Conform notei de constatare a Direcției Tehnice, spațiul situat la această adresă este compus din 2 spații birou. Accesul se face din str. Potaișa. Spațiul este degradat în totalitate, tavani este prăbușit complet. Spațiul este solicitat în compensare. Considerăm că este necesară reconstrucția spațiului prin Autorizație de construire.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 204.484,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
19	IULIU COROIANU	11			CONFORM CF Casă cu 2 localități pentru prăvălie, 1 cameră, 1 bucătărie, dependințe	NU	IMOBIL NEDEZMEMBRAT	LA STRADĂ-O ÎNCĂPERE DIN CURTE -2 ÎNCĂPERI ȘI DEPENDINȚE	Potrivit Nr. nr. 142746/443/13.03.2019 Direcția Tehnică transmite faptul că sunt necesare lucrări de refacere instalații, înlocuire tâmplărie, înlocuire pardoseli, tencheii/zugrăvire, gresie/faianță, obiecte sanitare, reparații fâșădă.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 95.000,00 Lei fara TVA.
20	LALELELOR	14	4	13.77	1 prăvălie, 1 wc	DA	251317-CI-UII (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize) Statul Român în administrare operativă Statul Popular Cluj	LA STRADĂ, PARTER	În acest spațiu s-au făcut renovări și reparații de către firma SC Maurer Imobiliare care ocupă fără titlu imobilul, sens în care a fost întocmită fișa de calcul a lipsei de folosință nr. 378659/451/10.12.2018.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 55.603,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu accesi tipuri de lucrari; o evaluare execta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U

21	MĂRĂȘEȘTI	31	corp I AP.6	29.85	2 încăperi cu destinația atelier	DA	Nu există CF individual (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize)	ÎN CURTE, PARTER+POD	Potrivit N.I. nr. 14210/10.03.2019 Direcția Tehnică transmite faptul că s-a dat comandă pentru Nota tehnică de constatare pentru punere în siguranță, concluziile urmând a fi transmise ulterior.-NECESITĂ DEMOLARE	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cea. 120.535,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare exceta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
22	MOȚILOR	17	2	60	3 camere, 1 camera, 1 intrare, pivniță	DA	253817-C1-U1 Statul Român în administrare G.I.C.C.L. Cluj	PARTER, ÎN CURTE	Necesități reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cea. 242.280,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare exceta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
23	NICOLAE CRISTEA	9	3	15.93	1 GARAJ	*	233331-C1-U2 Statul Român	ÎN CURTE, PARTER	Potrivit N.I. nr. 141962/443/13.03.2019 Direcția Tehnică transmite faptul că pentru aducerea în stare normală de folosință sunt necesare modificări interioare care se pot efectua numai în baza unei Autorizații de construire.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cea. 64.325,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare exceta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
24	OAȘULUI	110	2	113.02	Conform CF - 2 camere, bucătărie, baie, hol, pivniță, scări acce Conform documentație și în fața locului/sentinței : 3 camere și pivniță	DA	CF TEREN CURTE 282480; CF 282445 CF 282445 INSURIERE ERONĂ CF 282445 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Prim N.I. nr. 14315/443/13.03.2019, Serviciului Tehnic Reparații Imobile, ne comunică următoarele: Imobilul din str. Oasului nr.110 are regimul de înaltă S+P, are destinația de imobil spații comerciale, proprietari fiind instituții și persoane fizice. Apartamentul nr. 2 este în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca având 60.38 % cota parte din p.c. Apartamentul nr. 2 din str. Oasului nr.110 este situat la parter imobilului și o camera la subsol acestuia cu regimul de înaltă S+P, fiind o construcție veche. Apartamentul are suprafață utilă măsurată de cea.117,62 mp (înaltina liberă e de 3.30 m) este format din hol și doua camere cu intrare din curtea interioară pe o scara din beton de la nivelul solului. În imobil nu există bucătărie și grup sanitar. În urma verificării tehnice a locuinței s-a constatat faptul că este în stare de degradare severă, imobilul prezentând fisuri în pereții exteriori, degradări majore a învelișului interior și exterior, degradări ale finisajelor de la nivelul pardoselilor iar instalațiile sanitare, de încălzire și electrice lipsese sal sunt nefuncționale. Cămină interioară a imobilului este neamenajată, gardii ce o împrejmuieste este deteriorat iar accesul în curte este prin proprietatea colocatarului. Având în vedere faptul că apartamentul are destinația de spațiu cu altă destinație, pentru aducerea în stare normală de folosință se impune realizarea unor lucrări de igienizare interioară și exterioară, reparații instalații electrice, sanitare și refacerea acoperisului, amenajarea curții și a gardului, crearea unui acces propriu din str. Oasului, iar pentru aceste lucrări ample este necesară obținerea autorizației de construire.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cea. 205.136,57 Lei fara TVA, fără a lua în considerare lucrările de consolidare a structurii de rezistență lucrări care se vor evalua și propune prin experiza tehnica de specialitate.
25	PARIS	41-43	7	105.12	1 atelier, 1 magazie, wc, spălătorie, wc, pivniță	DA	NR.257894-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Prim N.I. nr. 142025/443/13.03.2019, Serviciului Tehnic, Reparații Imobile, ne comunică următoarele: »Pentru a repune în stare de folosință acest imobil sunt necesare lucrări de : înlocuire șarpanta, tavane, reparații pereți, pardoseli, instalații sanitare, instalații electrice, instalații încălzire, înlocuit tâmplărie. Elementele constructive sunt degradate planșeul este prăbușit, tâmplăria distrusă, iar din cauza învelitorii distruse și structura șarpantei este putredă. Aceste lucrări pot să fie executate numai în baza unei Autorizații de construire, în urma unei expertize și realizării unui proiect.»	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cea. 424.475,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare exceta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
26	PETRU MAIOR	6-8	AP.30 SUB SOL	87,00	1 depozit	DA	CF INDIVIDUAL 250108-C1-U10 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL	Prim N.I. nr. 54908/443/05.03.2019, Serviciului Tehnic, Reparații Imobile, ne comunică următoarele: Apartamentul nr. 30 din imobilul situat pe str. Petru Maior, nr. 6-8 este în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca. Apartamentul cu destinația de depozit este situat la subsol, are acces din curtea interioară și este compus din doua încăperi cu suprafața utilă de cea. 55,55 mp, nu dispone de încăperi sanitare, instalații sanitare, termice și electrice, fără apă caldă și canalizare. Spațiul este nefolosit de mult timp, degradat, pereții prezintă desprinderi de tencuială, iar zidăria este pe alocuri macerată. Având în vedere faptul că apartamentul are destinația de depozit, pentru aducerea în stare normală de folosință se impune igienizarea.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cea. 351.306,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare exceta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U. Menționăm faptul că valoarea estimată nu cuprinde și înfăurirea urmezii deoarece acest tip de lucrări implică proiect.
27	P-TA. AVRAM IANCU	4	3	21.85	1 atelier, 1 intrare, camera, wc, magazie	DA	282479-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Clădire monumentul/toate lucrările necesită autorizatie. Termen de realizare estimat > 2 ani. Necesită reparații.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cea. 88.230,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare exceta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U

28	REGELE FERDINAND	29	11	5.84	1 MAGAZIE	NU	257336-CI-U13 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Conform notei de constatare a Direcției Tehnice „Clădirea din str. Regele Ferdinand nr. 29, este situată în zona de protecție a monumentelor istorice, respectiv în „Ansamblul Urban – Centrul Istoric al orașului Cluj – Napoca”. Apartamentul nr.11 este în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca, având 2,3 % cote părți din p.l.c. Situat în parter, sub scara de acces la etaj în clădirea principală, este format dintr-o singură încăperie cu suprafața utilă de 6.15 mp. Având în vedere suprafața redusă, poate fi utilizat în alte scopuri decât cea de locuință. În urma verificării din teren se constată următoarele: spațiul necesar reparații și igienizare pentru a putea fi utilizat în condiții normale de folosință. Lucrările care se impun sunt desfaceri și reparații tencuiel, eliminare igrasie, glet și zugrăvel la pereți și tavani, reparații pardoseli și refacerea instalației electrice cu montarea unui corp de iluminat.	23.582,00 Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vloare de cca. 23.582,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceiasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
29	RENE DESCARTES	11	3	56,37 conform CF 54,30 conform măsurărilor ori	1 depozit și 1 antrou comun conform CF 1 atelier pictură, 1 laborator, 1 atelier modele, bai, hol conform măsurătorilor	DA	269836-CI-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Conform notei de constatare a Direcției Tehnice” în apartamentul nr. 3 aflat în imobilul din strada Rene Descartes nr. 11 s-a constatat că sunt necesare următoarele lucrări:(refacere instalații, înlocuire lămpărie, înlocuit pardoseli, tencuie/zugrăvel, gresie /fianjă, obiecte sanitare).	98.000,00 Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vloare de cca. 98.000,00 Lei fara TVA.
30	REPUBLICII	54	7	14.89	1 GARAJ	*	250813-CI-U7 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Direcția Tehnică a transmis expertiza tehnică care are ca și obiectiv „desființare apartament nr. 7 (gara) situat în municipiul Cluj-Napoca str. Republicii, nr. 54 întocmită în septembrie 2018 respectiv Caiet de Sarcini Demolare Parțială C.U	60.126,00 Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vloare de cca. 60.126,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceiasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
31	REPUBLICII	71	3	68.7	5 încăperi	DA	274942-CI-U2 Statul Român în administrare Sfat Popular Oraș Cluj	ÎN CURTE, ETAJ II	Conform notei de constatare privind starea tehnică a imobilului, situat în municipiul Cluj-Napoca str. Republicii, nr. 71, ap. 3, transmisă de către Direcția tehnică, pentru aducerea spațiului în condiții normale de folosință este necesară obținerea autorizației de construire.	277.411,00 Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vloare de cca. 277.411,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceiasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
32	TRAIAN	15	15	160.34	2 birouri, 1 magazii, 1 atelier	DA	CF 250884-CI-U11 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL+PARTER	Prin N.I. nr. 143154/443/13.03.2019, Serviciul Tehnic Reparații Imobile ne comunică Următoarele: “Imobilul din str.Traian nr.15 are regimul de înălțime S+P+H, are destinația de spații de locuit, proprietarii fiind persoane fizice. Apartamentul nr. 10AA este în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca, având 29.86% cote părți din p.l.c. Apartamentul nr. 10AA din str.Traian nr. 15 este situat în subsolul și parterul imobilului cu regimul de înălțime S+P+H, fiind o construcție veche. Apartamentul are suprafața utilă măsurată de 160.34 mp, este format din subsol cu suprafața de 49 mp, patru camere cu intrare din curtea imobilului. În imobil există bucătărie, se află o baie dotată cu vas wc, lavator și cadă de baie. În urma verificării tehnice a locuinței s-a constatat faptul că este în stare avansată de degradare din cauza igrasiei și a aucturii microbiologice puterice ( mucegaiuri diverse și proeminente pe toți pereții interiori. Pardoselă din beton acoperită zonal cu linoleum și dușumele din lemn, pereții prezintă umezăală ascensională la nivel ridicat, tencuiele și zugrăvelile sunt degradate, exfoliate, parțial căzute, din cauza fenomenului de igrasie. Pereții exteriori prezintă fisuri superficiale și zone în care tencuiala este căzută sau exfoliată și infiltrații de apă de la exterior din cauza lipsei izolației. Spațiul este insalubru, prezintă o stare avansată de degradare și de atac microbiologic, datorită vechimii clădirii, a expunerii peretelui exterior a locuinței la umiditate, prin lipsa hidroizolației orizontale și verticale. Structura de rezistență se prezintă instabilă fiind vizibile fisuri excesive sau zone cu deplasări de zidărie, nu există instalație de încălzire iar instalațiile sanitare și electrice existente trebuie refăcute în totalitate.” Lucrările de igienizare și reparații sunt estimate doar pentru finisajele interioare și exterioare fără a ține seama de eventuale intervenții asupra structurii de rezistență a imobilului.	197.485,44 Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt in vloare de cca. 197.485,44 Lei fara TVA. Lucrările estimate și propuse se pot executa doar cu obținerea în prealabil a autorizației de construire și în urma întocmirii unei expertize tehnice laborioase.

28

28

33	TRAIAN	15	11	69.04	3 ateliere, 1 birou	DA	CF 250884-C1-U13 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Prin N.I. nr. 592065/443/12.11.2018 Serviciul Tehnic Reparații Imobile constată următoarele: Pentru imobilul situat în str. Traian nr. 15 ap. 11 compus din atelier cca. 22,16 mp., atelier cca. 8,75 mp., scări acces pod, birou 29,35mp. Și magazie ap. 10AA în suprafață de 32,83 mp., s-au constatat următoarele: șarpanta și înveltoarea în-o stare avansată de degradare și parțial căzute; tencuială degradată, parțial desprinsă de zidărie; jgheburii și burlele degradate; buindrug putrezit, depășiri și desprinderi parțiale ale zidăriei de cărămidă, din pereți aflați în pericol de prăbușire; incinerări din scândură degradate, și descompilate; tavani și planșeu degradat, deformat și prăbușit parțial. Având în vedere starea avansată de degradare a elementelor structurale, posibilitatea iminentă de prăbușire a elementelor degradate și ca punerea în siguranță a imobilului este aproape imposibilă, (fără a periclită viața celor ce ar interveni), pentru prevenirea accidentării grave a persoanelor din curtea comună, ca și pentru evitarea producerii unor pagube vechinilor, se impune sprijinirea de urgență a celor două imobile și demolarea lor parțială( înveltoare, șarpantă și pereți parter).	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 278.783,00 Lei fara TVA, si s-au estimat în baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare excesa se va face în urma întocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influențat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
34	TRAIAN	20	6	29.82	1 cameră, 1 bucatărie, 1 cămară	DA	253694-C2-U5 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	Prin N.I. nr. 143154/13.03.2019 Serviciul Tehnic Reparații Imobile ne comunică următoarele:Clădirea din str. Traian nr. 20 este situată în afara zonei de protecție a monumentelor istorice, respectiv în „Ansamboul Urban – Centrul Istoric al orașului Cluj – Napoca”. Are regimul de înălțime P și are destinația de spații de locuit. Apartamentul nr. 6 este, în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca, se află la parterul imobilului și este compus dintr-o cameră o baie, suprafața totală a apartamentului fiind de 32,73 mp. Sarcina tehnica este: apartamentul este deconectat de la utilități; finisajele interioare la pereți, tavane și paroseli trebuie refăcute în totalitate înina grav afectate de umezeală și muceger; instalația electrică trebuie verificată, înlocuite aparatele și eventual conductorii; instalațiile de încălzire și preparare a apei calde menajere trebuie refăcute integral. Apartamentul are grup sanitar propriu cu o suprafața de 5,78 mp. Suprafața actuală a spațiului de 32.73 mp este mult mai mică decât suprafața minimă de 37 mp a unei garsoniere, anexa 1 Legea nr 114/1996	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 44.069,55 Lei fara TVA, Comparativ suprafețe existente cu suprafețele cf. Legii 114/1996
35	VIRGIL FULICEA	6	6	34.28	1 atelier, 1 depozit, wc	NU	263220-C1-U3 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	SUBSOL, GEAMURILE STRADĂ, INTRARE DIN CORRIDOR	Potrivit N.I. nr. 142101/443/13.03.2019 – ferestrele și ușile sunt din PVC, există sobă de teracotă, lăsa instalată la baie. Pereții sunt degradați, este igrasie pe pereți la 1,5 m, umezeala este mare. Pentru aducerea în stare de folosință este necesară obținerea A.C. în baza unei documentații tehnice de introducere utilități.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 138.422,00 Lei fara TVA, si s-au estimat în baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare excesa se va face în urma întocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influențat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
36	VIRGIL FULICEA	7	2	45.28	2 camere, wc, pivniță,	DA	256641-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	PARTER, GEAMURILE STRADĂ, INTRARE DIN GANG	Potrivit N.I. nr. 142101/443/13.03.2019 – există cărămidă, există doar un gol de ușă, pt. aducerea în stare normală de folosință este necesară obținerea A.C. în baza unei documentații tehnice de introducere utilități.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 182.840,00 Lei fara TVA, si s-au estimat în baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare excesa se va face în urma întocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influențat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
37	VIRGIL FULICEA	7	5	24.08	1 cameră, wc comun cu ap-4 care este locuință	DA	256641-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, ETAJ I	Potrivit N.I. nr. 142101/443/13.03.2019 – accesul la wc se poate face doar prin apartamentul vecin. Tavanel este degradat. Pt. aducerea în stare normală de folosință este necesară obținerea A.C. în baza unei documentații tehnice de introducere utilități.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 97.235,00 Lei fara TVA, si s-au estimat în baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare excesa se va face în urma întocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influențat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
38	VOLTAIRE	4	6	34.18	1 cameră, 1 bucătărie, 1 antru, 1 wc în afara spațiului	DA	260442-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	SUBSOL BLOC	Conform notei de constatare privind starea tehnică spațiului situat la această adresă se află la demisolul imobilului. La fața locului s-au constatat îndințați puternice în pereți, datorate lipsei hidroizolației exterioare, necesând pe lângă reparații la pardoseli, pereți, tavane, instalații și intervenții în vederea eliminării infiltrațiilor.Foarea este situată sub nivelul trotuarului din fața imobilului nefiind protejată.Grupul social se află în afara apartamentului fiind dotat cu un lavator și un vas closed, datorită dimensiunilor reduce necesitând posibilitatea montării și a unui duș. Având în vedere cele arătate mai sus (eliminarea infiltrațiilor, asigurarea accesului, reparațiile necesare), în vederea executării lucrărilor pentru amenajarea spațiului este nevoie de executarea unei expertize tehnice și a unui proiect tehnic.	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 138.020,00 Lei fara TVA, si s-au estimat în baza experientei anterioare pe imobile similare cu aceleasi tipuri de lucrari, o evaluare excesa se va face în urma întocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influențat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U

39	DĂMBOVIȚEI	87	79	3.62	1 BOXĂ	NU	251016-CI-U3 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj		Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 18.000,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
40	NAPOCA	25	9A	10.21	1 boxă pivnișcă Su-10,21 m.p	DA	253075-CI-U7 Statul Român	SUBSOL	Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 25.000,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 3-5 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
41	EREMIA GRIGORESCU	92	4	26.06	GARAJ, CU SUPR. UTILĂ 26,06 MP, CU PIC 11,98	NU	292345-CI-U3	SUBSOL	Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 65.150,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
42	CĂMPENI GARAJ 1	13	1 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	1 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea optativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 63.200,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
43	CĂMPENI GARAJ 2	13	2 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	2 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea optativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 63.200,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
44	CĂMPENI GARAJ 3	13	3 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	3 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea optativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 120.535,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
45	CĂMPENI GARAJ 4	13	4 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	4 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea optativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 63.200,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
46	CĂMPENI GARAJ 5	13	5 CORP C	25,28, PIC 16,66/10 0	5 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea optativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 63.200,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
47	CĂMPENI GARAJ 6	13	6 CORP C	25,28, PIC 16,66/10 0	6 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea optativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 102.080,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
48	GIORDANO-BRUNO	26	1 CORP B	37,90	2 MAGAZII, 1 HOL, 1WC				Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 153.940,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U
49	GIORDANO-BRUNO	26-28	2 CORP C	21,90	1 SPTIU COMERCIAL				Necesită reparații	Evaluarea reparatiilor curente a imobilului sunt în vigoare de cca. 88.432,00 Lei fara TVA, si s-au estimat in baza experientei anterioare pe imobile similare cu acelasi tipuri de lucrari; o evaluare exacta se va face in urma intocmirii documentatiilor solicitate prin C.U si A.C iar timpul estimat de executare este de 2-3 ani influentat de finalizarea documentatiei si a avizelor aferente cerute prin C.U

30

30



60	FORUMBELOR	41	8	101,77	ATELIER ȘI BIKOU	DA	126808	Necesită reparații	-a fost încheiat un contract subsecvent de execuție lucrări cu nr.201227/24.04.2018 în valoare de 117.921,40 lei fără TVA pentru aducerea spațiului în stare normală de folosință în urma solicitării dvs. cu nr.245/6.4/451/24.05.2017, contract care după demarare a fost întrerupt din cauza neacceptării de către coproprietari a lucrărilor de separari în curtea interioară pentru recondiționarea acestui inconvenient, se vor finaliza lucrările contractate, s-au soluționarea procedurii de achiziționare a centralei termice murale proprii de 24 KW pentru deservirea spațiului, centrală care lipsea la momentul primirii spațiului pentru reabilitare, existând doar instalația termică nefuncțională pe pozitie.
----	------------	----	---	--------	---------------------	----	--------	--------------------	---



**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**ANEXA 2**

**STUDIUL DE OPORTUNITATE**  
**PENTRU SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE**  
**LOCUIȚĂ AFLATE ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL**  
**MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

①

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
Anton Pann 8-10,ap 2 subsol - birouri		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		125
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari - locuri		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		58.1
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (EUR/luna)</b>		<b>7,300</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		87,300
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>87,300</b>
<b>Grad de neocupare, neplata - spatii comerciale</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		82,935
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>82,935</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	1,410
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>1,410</b>
Venit net efectiv (lei/an)		81,525
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>81,525</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>13.0%</b>
Multiplicator		7.69
Valoare capitalizata		627,116
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>627,116</b>
<b>rotund</b>		<b>627,100 LEI</b>

34

2

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
EROILOR 1,ap 4 GARJ		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		15
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		260
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>260</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
		5.0%
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		247
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>247</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	4
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>4</b>
Venit net efectiv (lei/an)		243
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>243</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
		14.0%
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		1,734
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>1,734</b>
<b>rotund</b>		<b>1,700 LEI</b>

35

3

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
EROILOR 5,ap 1 SEDIU SUBSOL		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		62
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>3,200</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		38,500
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>38,500</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		36,575
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>36,575</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	622
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>622</b>
Venit net efectiv (lei/an)		35,953
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>35,953</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>12.5%</b>
Multiplator		8.00
Valoare capitalizata		287,626
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>287,626</b>
<b>rotund</b>		<b>287,600 LEI</b>

38

4

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
EROILOR 16,ap 14 GARAJ		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		14
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		235
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>235</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		5.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		223
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>223</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	4
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>4</b>
Venit net efectiv (lei/an)		219
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>219</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multipliator		7.14
Valoare capitalizata		1,568
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>1,568</b>
<b>rotund</b>		<b>1,600 LEI</b>

38

5

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
EROILOR 23-25, I MANIU 18-16,ap 5 SEDIU		
<u>* suprafete din planuri cadastrale</u>		<u>Supr. inchiriabila</u>
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		27
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,400</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		16,700
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>16,700</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
<i>* 3 luni la un ciclu de 5 ani</i>	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
<i>* 3 luni la un ciclu de 3 ani</i>	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		15,865
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>15,865</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	270
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>270</b>
Venit net efectiv (lei/an)		15,595
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>15,595</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>12.5%</b>
Multiplicator		8.00
Valoare capitalizata		124,762
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>124,762</b>
<b>rotund</b>		<b>124,800 LEI</b>

38

6

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
EROILOR 23-25,IMANIU 18-16,ap 6 SEDIU BIROURI		
<b>* suprafete din planuri cadastrale</b>		<b>Supr. inchiriabila</b>
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		61
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>3,200</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		38,200
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>38,200</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		36,290
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>36,290</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	617
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>617</b>
Venit net efectiv (lei/an)		35,673
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>35,673</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>12.5%</b>
Multiplicator		8.00
Valoare capitalizata		285,385
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>285,385</b>
rotund		<b>285,400 LEI</b>

39

7

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
EROILOR 35,ap 10- GARJ		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		23
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>0</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		391
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>391</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>5.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		371
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>371</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	6
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>6</b>
Venit net efectiv (lei/an)		365
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>365</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		2,608
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,608</b>
rotund		<b>2,600 LEI</b>

40



8

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
21 DECEMBRIE 92, AP5 ATELIER		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		39
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		36.3
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,400</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		17,100
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>17,100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		16,245
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>16,245</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	276
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>276</b>
Venit net efectiv (lei/an)		15,969
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>15,969</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		114,063
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>114,063</b>
rotund		<b>114,100 LEI</b>

41

9

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
BOLOYAI JANOS 4, ,ap 5 RESTAURANT		
		<b>Supr. inchiriabila</b>
<b>* suprafete din planuri cadastrale</b>		
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri -restaurant(suprafata inchiriabila) - mp		195
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		36.9
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>7,200</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		86,600
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>86,600</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
<i>* 3 luni la un ciclu de 5 ani</i>	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata – birouri/restaurant</b>		<b>5.0%</b>
<i>* 3 luni la un ciclu de 3 ani</i>	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		82,270
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>82,270</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	1,399
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>1,399</b>
Venit net efectiv (lei/an)		80,871
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>80,871</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizata		770,204
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>770,204</b>
<b>rotund</b>		<b>770,200 LEI</b>

42

10

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
DECEBAL 12 ,ap 1 DEMISOL		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
apartament(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		57
parcari - locuri		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (EUR/luna)</b>		<b>3,000</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		35,600
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>35,600</b>
<b>Grad de neocupare, neplata - spatii comerciale</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		35,600
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>35,600</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	605
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>605</b>
Venit net efectiv (lei/an)		34,995
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>34,995</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>12.0%</b>
Multiplator		8.33
Valoare capitalizata		291,623
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>291,623</b>
rotund		<b>291,600 LEI</b>

43

11

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
DOROBANȚILOR 47,ap 2 SEDIU		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		0
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		31
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitară (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>1,600</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		19,100
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>19,100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		18,145
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>18,145</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	308
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>308</b>
Venit net efectiv (lei/an)		17,837
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>17,837</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizată		169,872
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>169,872</b>
<b>rotund</b>		<b>169,900 LEI</b>

44

12

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
FORTĂREȚEI 6,ap 1 MAGAZIN		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazin(suprafata inchiriabila) - mp		32
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		43.6
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,400</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		16,800
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>16,800</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		16,800
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>16,800</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	286
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>286</b>
Venit net efectiv (lei/an)		16,514
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>16,514</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multiplicator		10.00
Valoare capitalizata		165,144
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>165,144</b>
<b>rotund</b>		<b>165,100 LEI</b>

45

13

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
GORUNULUI 28, BIROU-ATELIER		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafata inchiriabila) - mp		165
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		36.6
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>6,100</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		72,600
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>72,600</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		72,600
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>72,600</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	1,234
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>1,234</b>
Venit net efectiv (lei/an)		71,366
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>71,366</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		509,756
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>509,756</b>
<b>rotund</b>		<b>509,800 LEI</b>

48

4

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
HOREA 38-40,CORP IV, BIROU PARTER		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		12
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		7,600
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>7,600</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	5.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		0.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		7,220
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>7,220</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	123
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>123</b>
Venit net efectiv (lei/an)		7,097
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>7,097</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizata		67,593
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>67,593</b>
<b>rotund</b>		<b>67,600 LEI</b>

47

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
HOREA 42-44,CORP B, ap 5 SEDIU SUBSOL		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafata inchiriabila) - mp		75
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		36.6
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>2,700</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		32,700
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>32,700</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		32,700
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>32,700</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	556
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>556</b>
Venit net efectiv (lei/an)		32,144
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>32,144</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		229,601
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>229,601</b>
<b>rotund</b>		<b>229,600 LEI</b>

15

48



## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
HOREA 96-106, ap 84 magazin		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazin(suprafata inchiriabila) - mp		51
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		39.2
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>2,000</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		24,100
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>24,100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		24,100
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>24,100</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	410
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>410</b>
Venit net efectiv (lei/an)		23,690
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>23,690</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multiplicator		10.00
Valoare capitalizata		236,903
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>236,903</b>
<b>rotund</b>		<b>236,900 LEI</b>

16

49

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
IM KLEIN 3,ap 4,-PRESTĂRI SERVICII		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafața inchiriabilă) - mp		0
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		76
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>4,000</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		47,400
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>47,400</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		45,030
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>45,030</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	766
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>766</b>
Venit net efectiv (lei/an)		44,264
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>44,264</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizată		421,567
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>421,567</b>
<b>rotund</b>		<b>421,600 LEI</b>

18

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
IM KLEIN 23,ap 1B,-PRESTĂRI SERVICII		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafața inchiriabila) - mp		51
spații birouri (suprafața inchiriabila) - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spații magazine-comerciale		36.6
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,900</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		22,200
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>22,200</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		5.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		0.0%
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		22,200
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>22,200</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	377
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>377</b>
Venit net efectiv (lei/an)		21,823
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>21,823</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizată		155,876
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>155,876</b>
<b>rotund</b>		<b>155,900 LEI</b>

51

19

ANEXA 2

<b>ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR</b>		
<b>IULIU COROIAN 11,CASA_ MAGAZIN</b>		
		<b>Supr. inchiriabila</b>
<b>* suprafete din planuri cadastrale</b>		
magazin(suprafata inchiriabila) - mp		61
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		43.6
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>2,700</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		32,100
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>32,100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	5.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		0.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		32,100
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>32,100</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	546
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>546</b>
Venit net efectiv (lei/an)		31,554
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>31,554</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplicator		10.00
Valoare capitalizata		315,543
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>315,543</b>
<b>rotund</b>		<b>315,500 LEI</b>

52

20

## ANEXA 2

## ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR

LALELELOR 14,ap 4 MAGAZIN		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazin(suprafata inchiriabila) - mp		14
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		43.6
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>600</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		7,200
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>7,200</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		7,200
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>7,200</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	122
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>122</b>
Venit net efectiv (lei/an)		7,078
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>7,078</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multiplicator		10.00
Valoare capitalizata		70,776
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>70,776</b>
<b>rotund</b>		<b>70,800 LEI</b>

53

21

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MĂRĂSEȘTI 31 , CORP I ap 6,- ATELIER		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
Atelier (suprafata inchiriabila) - mp		30
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii atelier		36.3
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,100</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		13,000
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>13,000</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		5.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		0.0%
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		13,000
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>13,000</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	221
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>221</b>
Venit net efectiv (lei/an)		12,779
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>12,779</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>12.0%</b>
Multipliator		8.33
Valoare capitalizata		106,492
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>106,492</b>
<b>rotund</b>		<b>106,500 LEI</b>

59

22

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MOȚILOR 17, ap 2 SEDIU		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		0
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		60
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>3,100</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		37,500
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>37,500</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		5.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		0.0%
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		35,625
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>35,625</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	606
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>606</b>
Venit net efectiv (lei/an)		35,019
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>35,019</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multipliator		10.00
Valoare capitalizată		350,194
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>350,194</b>
<b>rotund</b>		<b>350,200 LEI</b>

55

23

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
N. CRISTEA 9,ap 3- GARAJ		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		16
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		268
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>268</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
		5.0%
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		255
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>255</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	4
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>4</b>
Venit net efectiv (lei/an)		250
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>250</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
		14.0%
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		1,788
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>1,788</b>
<b>rotund</b>		<b>1,800 LEI</b>

58



24

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
OAȘULUI 110, ap 2-SPAȚIU COM		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
Magazin (suprafata inchiriabila) - mp		113
spatii birouri comercial(suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		39.2
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>4,400</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		53,200
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>53,200</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		53,200
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>53,200</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	904
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>904</b>
Venit net efectiv (lei/an)		52,296
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>52,296</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multipliator		10.00
Valoare capitalizata		522,956
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>522,956</b>
<b>rotund</b>		<b>523,000 LEI</b>

57

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
PARIS 41-43, ap 7 ATELIER PRODUCȚIE		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii (suprafata inchiriabila) - mp		105
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		8.8
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		11,000
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>11,000</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	5.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		0.0%
Venituri brute efective VBE (lei/an)		11,000
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>11,000</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	187
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>187</b>
Venit net efectiv (lei/an)		10,813
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>10,813</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplator		8.00
Valoare capitalizata		86,504
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>86,504</b>
<b>rotund</b>		<b>86,500 LEI</b>

26

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
<b>PETRU MAIOR 6-8,ap 30,-SUBSOL-DEPOZIT-MAGAI</b>		
<b>* suprafete din planuri cadastrale</b>		<b>Supr. inchiriabila</b>
magazii-arhivă(suprafata inchiriabila) - mp		87
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii depozit-comerciale		10.2
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>900</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		10,700
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>10,700</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		10,700
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>10,700</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	182
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>182</b>
Venit net efectiv (lei/an)		10,518
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>10,518</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		75,129
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>75,129</b>
<b>rotund</b>		<b>75,100 LEI</b>

59

27

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
P-ȚA AVRAM IANCU 4, ap 3 ATELIER		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafața inchiriabilă) - mp		22
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		36.3
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>800</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		9,500
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>9,500</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		9,500
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>9,500</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	162
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>162</b>
Venit net efectiv (lei/an)		9,339
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>9,339</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>12.0%</b>
Multipliator		8.33
Valoare capitalizată		77,821
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>77,821</b>
<b>rotund</b>		<b>77,800 LEI</b>

60

28

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
REGELE FERDINAND 29,ap 11,-PARTER-MAGAZIE		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazii-arhivă(suprafata inchiriabila) - mp		6
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii depozit-comerciale		10.2
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>100</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		700
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>700</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		700
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>700</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	12
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>12</b>
Venit net efectiv (lei/an)		688
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>688</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		4,915
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>4,915</b>
rotund		<b>4,900 LEI</b>

61

29

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
RENE DESCARTES 11, ap 3 ATELIER PICTURĂ		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafața inchiriabilă) - mp		50
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazii-comerciale		3.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		1,800
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>1,800</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	5.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		
* ocupat integral		0.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		1,800
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>1,800</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	31
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>31</b>
Venit net efectiv (lei/an)		1,769
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>1,769</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplicator		8.00
Valoare capitalizată		14,155
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>14,155</b>
rotund		<b>14,200 LEI</b>

62

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
REPUBLICII 54,ap 7- GARAJ		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		15
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		250
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>250</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
		5.0%
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		238
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>238</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	4
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>4</b>
Venit net efectiv (lei/an)		233
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>233</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
		14.0%
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		1,668
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>1,668</b>
<b>rotund</b>		<b>1,700 LEI</b>

## ANEXA 2

31

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
REPUBLICII 71, ap 3 SEDIU FIRMĂ		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		0
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		69
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>3,600</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		43,000
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>43,000</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		40,850
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>40,850</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	694
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>694</b>
Venit net efectiv (lei/an)		40,156
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>40,156</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>11.0%</b>
Multiplicator		9.09
Valoare capitalizată		365,050
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>365,050</b>
<b>rotund</b>		<b>365,100 LEI</b>

64



32

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
TRAIAN 15, ap 10AA- PARȚIAL, SEDIU FIRMĂ		
		Supr. inchiriabila
<b>* suprafete din planuri cadastrale</b>		
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		160
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		36.3
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>5,800</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		69,800
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>69,800</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
<i>* 3 luni la un ciclu de 5 ani</i>	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
<i>* 3 luni la un ciclu de 3 ani</i>	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		66,310
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>66,310</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	1,127
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>1,127</b>
Venit net efectiv (lei/an)		65,183
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>65,183</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multiplator		10.00
Valoare capitalizata		651,827
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>651,827</b>
<b>rotund</b>		<b>651,800 LEI</b>

65

33

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
TRAIAN 15, ap 11, SEDIU FIRMĂ		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		0
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		69
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazii-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>3,600</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		43,200
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>43,200</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		41,040
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>41,040</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	698
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>698</b>
Venit net efectiv (lei/an)		40,342
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>40,342</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizată		384,213
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>384,213</b>
<b>rotund</b>		<b>384,200 LEI</b>

66

34.

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
TRAIAN 20, ap 6, SEDIU FIRMĂ		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		0
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		30
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>1,600</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		18,700
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>18,700</b>
<b>Grad de neocupare, neplată –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		17,765
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>17,765</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	302
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>302</b>
Venit net efectiv (lei/an)		17,463
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>17,463</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizată		166,314
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>166,314</b>
<b>rotund</b>		<b>166,300 LEI</b>

67

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
VIRGIL FULICEA 6, ap 6, ATELIER		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri/atelier - mp		34
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		14.5
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>500</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		6,000
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>6,000</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		5,700
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>5,700</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	97
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>97</b>
Venit net efectiv (lei/an)		5,603
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>5,603</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multipliator		7.14
Valoare capitalizata		40,022
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>40,022</b>
<b>rotund</b>		<b>40,000 LEI</b>

68

## ANEXA 2

36

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
VIRGIL FULICEA 7, ap 2, MAGAZIN-BIROU		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri/atelier - mp		34
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		39.2
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,300</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		16,100
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>16,100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		5.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		0.0%
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		15,295
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>15,295</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	260
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>260</b>
Venit net efectiv (lei/an)		15,035
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>15,035</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizata		143,190
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>143,190</b>
<b>rotund</b>		<b>143,200 LEI</b>

69

37

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
VIRGIL FULICEA 7, ap 5, MAGAZIN-BIROU		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri/atelier - mp		24
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,300</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		15,100
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>15,100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		14,345
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>14,345</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	244
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>244</b>
Venit net efectiv (lei/an)		14,101
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>14,101</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizata		134,297
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>134,297</b>
rotund		<b>134,300 LEI</b>

Jo

38

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
VOLTAIRE 4, ap 6, BIROU-SEDIU FIRMA		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri/atelier - mp		34
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>1,800</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		21,400
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>21,400</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		20,330
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>20,330</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	346
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>346</b>
Venit net efectiv (lei/an)		19,984
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>19,984</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizata		190,328
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>190,328</b>
<b>rotund</b>		<b>190,300 LEI</b>

J/

## ANEXA 2

39

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
DÂMBOVIȚEI 87, AP 71-BOXĂ-DEPOZIT-SUBSOL		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		4
spații birouri (suprafața inchiriabilă) - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		10,2
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		0,0
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>0</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		400
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>400</b>
<b>Grad de neocupare, neplată – garaj</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplată - birouri</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplată - parcări</b>		<b>5.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		400
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>400</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		393
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>393</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7,14
Valoare capitalizată		2,809
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,809</b>
rotund		<b>2,800 LEI</b>

82



## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
NAPOCA 25, ap 9A, BOXĂ-PIVNIȚĂ		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		3
spații birouri/atelier - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		2.2
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>0</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		100
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>100</b>
<b>Grad de neocupare, neplată –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplată - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplată - parcări</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		100
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>100</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	2
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>2</b>
Venit net efectiv (lei/an)		98
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>98</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplicator		9.52
Valoare capitalizată		936
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>936</b>
<b>rotund</b>		<b>900 LEI</b>

40

73

41

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
EREMIA GRIGORESCU 92,ap 4 GARJ- SUBSOL		
		Supr. inchiriabila
<b>* suprafete din planuri cadastrale</b>		
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		26
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		438
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>438</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
0.0%		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
0.0%		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
5.0%		
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		416
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>416</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		409
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>409</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
14.0%		
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		2,922
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,922</b>
rotund		<b>2,900 LEI</b>

74

42

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
CÂMPENI 13,- GARAJ 1		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		25
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		425
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>425</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		5.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		404
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>404</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		397
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>397</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		2,835
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,835</b>
<b>rotund</b>		<b>2,800 LEI</b>

75

43

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
CÂMPENI 13,- GARAJ 2		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		25
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		425
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>425</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		5.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		404
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>404</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		397
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>397</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		2,835
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,835</b>
<b>rotund</b>		<b>2,800 LEI</b>

75

44

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
CÂMPENI 13,- GARAJ 3		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafața inchiriabila) - mp		0
spații birouri (suprafața inchiriabila) - mp		0
parcări – locuri, garaje		25
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		1.4
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		425
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>425</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		
* ocupat integral		5.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		404
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>404</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		397
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>397</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizată		2,835
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,835</b>
<b>rotund</b>		<b>2,800 LEI</b>

44

45

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
CÂMPENI 13,- GARAJ 4		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		25
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>0</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		425
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>425</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		5.0%
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		404
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>404</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		397
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>397</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multipliator		7.14
Valoare capitalizata		2,835
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,835</b>
<b>rotund</b>		<b>2,800 LEI</b>

78

46

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
CÂMPENI 13,- CORP C-GARAJ 5		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		25
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>0</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		425
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>425</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		5.0%
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		404
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>404</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		397
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>397</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		2,835
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,835</b>
<b>rotund</b>		<b>2,800 LEI</b>

79

47

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
CÂMPENI 13,- CORP C-GARAJ 6		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		25
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>0</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		425
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>425</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>5.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		404
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>404</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	7
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>7</b>
Venit net efectiv (lei/an)		397
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>397</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplator		7.14
Valoare capitalizata		2,835
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,835</b>
<b>rotund</b>		<b>2,800 LEI</b>

80



## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
GIORDANO BRUNO 26, CORP B-DEPOZIT-MAGAZII		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazii-arhivă(suprafata inchiriabila) - mp		38
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii depozit-comerciale		10.2
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>400</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		4,700
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>4,700</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		4,700
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>4,700</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	80
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>80</b>
Venit net efectiv (lei/an)		4,620
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>4,620</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		33,001
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>33,001</b>
<b>rotund</b>		<b>33,000 LEI</b>

48

81

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
GIORDANO BRUNO 26-28, CORP C-SPAȚIU COMERCIAL		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
Spații comerciale (suprafata inchiriabila) - mp		22
spații birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spații de depozit-comerciale		36.3
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>800</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		9,500
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>9,500</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE (lei/an)		9,500
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>9,500</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	162
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>162</b>
Venit net efectiv (lei/an)		9,339
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>9,339</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multiplator		9.52
Valoare capitalizată		88,938
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>88,938</b>
<b>rotund</b>		<b>88,900 LEI</b>

PO

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
HOREA 46, CORP C1, BIROU-ATELIER		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafata inchiriabila) - mp		125
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		36.6
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>4,600</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		55,000
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>55,000</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		55,000
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>55,000</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	935
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>935</b>
Venit net efectiv (lei/an)		54,065
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>54,065</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		386,179
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>386,179</b>
<b>rotund</b>		<b>386,200 LEI</b>

83

51

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
I.C.BRĂTIANU 8,ap 7 – APARTAMENT		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
Apartment cota de 29.56% din 33.59mp(suprafata inchiriabila) - mp		10
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) – apartament		1.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		100
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		0.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		100
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>100</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	2
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>2</b>
Venit net efectiv (lei/an)		98
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>98</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multiplicator		18.18
Valoare capitalizata		1,787
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>1,787</b>
<b>rotund</b>		<b>1,800 LEI</b>

89

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
I.C.BRĂTIANU 18,ap 10 - GARAJ		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
magazie(suprafata inchiriabila) - mp		0
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		35
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		0.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		1.4
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		586
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>586</b>
<b>Grad de neocupare, neplata – garaj</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
		0.0%
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
		5.0%
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		557
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>557</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	9
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>9</b>
Venit net efectiv (lei/an)		547
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>547</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
		14.0%
Multiplator		7.14
Valoare capitalizata		3,909
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>3,909</b>
rotund		<b>3,900 LEI</b>

53

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MĂRĂSEȘTI 17 , ap 6, FARAMACIE		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
Farmacie (suprafata inchiriabila) - mp		56
spatii birouri (suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazine-comerciale		39.2
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>2,200</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		26,200
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>26,200</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		26,200
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>26,200</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	445
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>445</b>
Venit net efectiv (lei/an)		25,755
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>25,755</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multiplicator		10.00
Valoare capitalizata		257,546
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>257,546</b>
rotund		<b>257,500 LEI</b>

86

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MEMORANDUMULUI 2, ap 16-COTA DE 0.272-SPAȚIU COM		
<b>* suprafețe din planuri cadastrale</b>		<b>Supr. inchiriabila</b>
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		26
spații birouri comercial(suprafața inchiriabilă) - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		43.6
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>1,100</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		13,500
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>13,500</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		0.0%
<i>* 3 luni la un ciclu de 5 ani</i>	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		5.0%
<i>* 3 luni la un ciclu de 3 ani</i>	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcări</b>		0.0%
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		13,500
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>13,500</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	230
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>230</b>
Venit net efectiv (lei/an)		13,271
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>13,271</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.0%</b>
Multiplicator		10.00
Valoare capitalizată		132,705
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>132,705</b>
<b>rotund</b>		<b>132,700 LEI</b>

55

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MEMORANDUMULUI 2, ap 20-COTA DE 0.272-SPAȚIU COM		
		<u>Supr. inchiriabila</u>
<b>* suprafețe din planuri cadastrale</b>		
magazie(suprafața inchiriabilă) - mp		0
spații birouri comercial(suprafața inchiriabilă) - mp		8
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		0.0
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		52.1
Chirie unitară (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>400</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		5,100
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>5,100</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
<i>* ocupat integral</i>		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		4,845
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>4,845</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	82
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>82</b>
Venit net efectiv (lei/an)		4,763
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>4,763</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multipliator		9.52
Valoare capitalizată		45,358
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>45,358</b>
<b>rotund</b>		<b>45,400 LEI</b>

88



56

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MEMORANDUMULUI 2, ap 23-COTA DE 0.272-ATELIER		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
atelier(suprafata inchiriabila) - mp		6
spatii birouri comercial(suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		36.3
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>200</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		2,700
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>2,700</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		2,700
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>2,700</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	46
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>46</b>
Venit net efectiv (lei/an)		2,654
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>2,654</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		18,958
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>18,958</b>
<b>rotund</b>		<b>19,000 LEI</b>

89

97

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MEMORANDUMULUI 2, ap 28-COTA DE 0.272-ATELIER		
		<u>Supr. inchiriabila</u>
<b>* suprafete din planuri cadastrale</b>		
atelier pictură(suprafata inchiriabila) - mp		10
spatii birouri comercial(suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		3.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>0</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		300
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>300</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		300
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>300</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	5
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>5</b>
Venit net efectiv (lei/an)		295
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>295</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multipliator		7.14
Valoare capitalizata		2,106
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>2,106</b>
<b>rotund</b>		<b>2,100 LEI</b>

90

58

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
MEMORANDUMULUI 2, ap 29-COTA DE 0.272-DEPOZIT		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
depozit(suprafata inchiriabila) - mp		8
spatii birouri comercial(suprafata inchiriabila) - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) – depozit-magazii		10.2
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
<b>Chiria lunara (Lei/luna)</b>		<b>100</b>
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		1,000
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>1,000</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		1,000
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>1,000</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	17
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>17</b>
Venit net efectiv (lei/an)		983
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>983</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>14.0%</b>
Multiplicator		7.14
Valoare capitalizata		7,021
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>7,021</b>
rotund		<b>7,000 LEI</b>

91

59

## ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
PROF. MARINESCU 43, cota 50%, din imobil-Apartament		
* suprafete din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
apartament(suprafata inchiriabila) - mp		20
spatii birouri/atelier - mp		0
parcari – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitara (lei/mp) - spatii magazii-comerciale		1.0
Chirie unitara (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitara (lei/buc) - parcari		0.0
Chiria lunara (Lei/luna)		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		200
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) - parcari		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>200</b>
<b>Grad de neocupare, neplata –</b>		
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	0.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - birouri</b>		
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	5.0%
<b>Grad de neocupare, neplata - parcari</b>		
* ocupat integral		0.0%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		200
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>200</b>
Cheltuieli cu taxe si impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de inlocuire % din VBE	1.70%	3
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>3</b>
Venit net efectiv (lei/an)		197
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>197</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		
Multipliator		20.00
Valoare capitalizata		3,932
Costuri necesare finalizare lucrari - spatiu alimentatie publica, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>3,932</b>
<b>rotund</b>		<b>3,900 LEI</b>

92

60

ANEXA 2

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR PORUMBEILOR 41, ap 8 PRESTĂRI SERVICII		
* suprafețe din planuri cadastrale		Supr. inchiriabila
prestări servicii(suprafața inchiriabila) - mp		102
spații birouri (suprafața inchiriabila) - mp		0
parcări – locuri, garaje		0
<b>Chirii</b>		
Chirie unitară (lei/mp) - spații magazine-comerciale		36.3
Chirie unitară (lei/mp) - birouri		0.0
Chirie unitară (lei/buc) - parcări		0.0
<b>Chiria lunară (Lei/lună)</b>		<b>3,700</b>
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - sp. comerciale		44,300
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - birouri		0
Venituri brute potențiale VBP (lei/an) - parcări		0
<b>Total VBP (eur/an)</b>		<b>44,300</b>
<b>Grad de neocupare, neplată –</b>		<b>0.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 5 ani	3/(5*12)	
<b>Grad de neocupare, neplată - birouri</b>		<b>5.0%</b>
* 3 luni la un ciclu de 3 ani	3/(3*12)	
<b>Grad de neocupare, neplată - parcări</b>		<b>0.0%</b>
* ocupat integral		
Venituri brute efective VBE(lei/an)		44,300
<b>Total VBE (lei/an)</b>		<b>44,300</b>
Cheltuieli cu taxe și impozite % din CIN	0.00%	0
Cheltuieli cu asigurarea % din CIN	0.00%	0
Rezerve de înlocuire % din VBE	1.70%	753
<b>Total Cheltuieli</b>		<b>753</b>
Venit net efectiv (lei/an)		43,547
<b>Total VNE (lei/an)</b>		<b>43,547</b>
<b>Rata de capitalizare</b>		<b>10.5%</b>
Multipliator		9.52
Valoare capitalizată		414,732
Costuri necesare finalizare lucrări - spațiu alimentație publică, magazin		
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>414,732</b>
<b>rotund</b>		<b>414,700 LEI</b>

93

## MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

ANEXA 3

# STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE  
LOCUINȚĂ AFLATE ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL  
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

NR. CRT.	ADRESĂ			SUPRA FAȚĂ	DESCRIEREA SPAȚIULUI	FACE/NU FACE OBIECTUL Legii 550/2002	CF INDIVIDUAL	POZITIONARE	VALOARE	
	STRADA	NR.	AP.						PRIN CAPITALIZARE (LEI)	PRIN GRILANOTARIILOR PUBLICI (LEI)
1	ANTON PANN	8-10	2 SUBSOL	125	7 magazine, 1 hol	NU	257404-CI-U1 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL	627,100.00	691,250.00
2	BLD. EROILOR	1	4	15.45	1 cameră	NU	254087-CI-U37 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	1,700.00	3,090.00
3	BLD. EROILOR	5	1	61,5	1 cameră la subsol	DA	258711-CI-U7 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	LA STRADA,, SUBSOL	287,600.00	349,320.00
4	BLD. EROILOR	16	14	11,47	garaj	*	254104-CI-U16 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE	1,600.00	2,294.00
5	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	5	26.70	1 birou, 1 wc	NU	251192-CI-U16 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, ETAJI	124,800.00	154,868.00
6	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	6	61	3 birouri, antreu, 1 hol, wc	NU	251192-CI-U17 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, ETAJI	285,400.00	346,480.00
7	BLD. EROILOR	35	10	23.26	garaj	NU	256796-CI-U13 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE	2,600.00	4,652.00
8	BLD 21 DECEMBRIE 1989	92	5	39.19	2 ateliere, 1 pivniță, 1 wc comun degradat	NU	262530-CI-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	114,100.00	225,342.50
9	BOLYAI JÁNOS	4	5	195.47	3 magazine, 1 salon, 1 bucătărie, 1 cămară	DA	268666-CI-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL +PARTER	770,200.00	814,612.50
10	DECEBAL	12	1	56.9	1 camera, 1 bucatarie, 2 depozite si 1 wc	DA	CF INDIVIDUAL 270389-CI-U5; Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	DEMISOL, intrare prin proprietate privata	291,600.00	320,916.00
11	DOROBANȚILOR	47	2	30.59	1 cameră, bucătărie, hol, wc	NU	262276-CI-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	169,900.00	175,898.50
12	FORTĂREȚEI	6	1	32.15	1 magazin 1 birou	DA	261038-CI-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	LA STRADĂ, PARTER	165,100.00	186,470.00
13	GORUNULUI	28		165.35	centrală termică, 2 wc, 1 duș, 1 hol, 3 magazine, vopsitorie, depozit.	NU	CF 310023 ÎNTABULAT PE COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA	LA STRADĂ, PARTER	509,800.00	816,829.00
14	HOREA	38-40	CORP IV	12.21	1 birou 1 antreu	DA	CONSTRUCȚIE NEÎNTABULATĂ ÎN CARTEA FUNCİARĂ	ÎN CURTE, PARTER	67,600.00	70,207.50
15	HOREA	42-44, CORP B	5 SUBSOL	74.52	1 atelier, 1 coridor, 1 wc	DA	CF 259388-CI-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL	229,600.00	309,071.70
16	HOREA	96-106	84	51.3	4 încăperi	NU	CF 250131-CI-U46 Statul Român	LA STRADĂ, PARTER	236,900.00	287,879.30
17	I.M. KLEIN	3	PARTI DIN AP. 4	75.84	2 birouri, 1sas, 1 wc	DA	C.F. INDIVIDUAL NR. 252584-CI-U2, PARTE DIN AP. 4 A FOST DEMOLAT, IAR AUTORIZAȚIA DE DESFIINȚARE NU ESTE OPERATĂ ÎN C.F. Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	421,600.00	422,428.80
18	I.M. KLEIN	23	1b	50.64	2 spălătorii	NU	C.F. INDIVIDUAL NR. 258158-CI-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	LA STRADĂ, PARTER, INTRARE DIN STR. POTAIȘA, DEGRADAT (CĂZUT TAVAN)	155,900.00	293,205.60

19	IULIU COROIANU	11		61.4	CONFORM CF Casă cu 2 localități pentru prăvălie, 1 cameră, 1 bucătărie, dependințe	NU	IMOBIL NEDEZMEMBRAT	LA STRADĂ-O ÎNCĂPERE DIN CURTE -2 ÎNCĂPERI ȘI DEPENDINȚE	315,500.00	346,296.00
20	LALELELOR	14	4	13.77	1 prăvălie, 1 wc	DA	251317-C1-U11 (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize) Statul Român în administrare operativă Sfatul Popular Cluj	LA STRADĂ, PARTER	70,800.00	79,177.50
21	MĂRĂȘEȘTI	31	corp I AP.6	29.85	2 încăperi cu destinația atelier	DA	Nu există CF individual (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize)	ÎN CURTE, PARTER+POD	106,500.00	119,325.40
22	MOȘILOR	17	2	60	3 camere, 1 cămară, 1 latrină, pivniță	DA	253817-C1-U1 Statul Român în administrare G.I.G.C.L. Cluj	PARTER, ÎN CURTE	257,500.00	336,600.00
23	NICOLAE CRISTEA	9	3	15.93	1 GARAJ	*	283831-C1-U2 Statul Român	ÎN CURTE, PARTER	1,800.00	3,026.70
24	OAȘULUI	110	2	113.02	Conform CF - 2 camere, bucătărie, baie, hol, pivniță, scări acces  Conform documentație și la fața locului/sentinței : 3 camere și pivniță	DA	CF TEREN CURTE 282480; CF 282445 ; CF 282445 INSCRIERE ERONATĂ CF 282445 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj		523,000.00	573,811.40
25	PARIS	41-43	7	105.12	1 atelier, 1 magazie, spălătorie, wc, pivniță	DA	NR. 257894-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	86,500.00	241,776.00
26	PETRU MAIOR	6-8	AP.30 SUB SOL	87.00	1 depozit	DA	CF INDIVIDUAL 250108-C1-U10 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL	75,100.00	378,450.00
27	P-ȚA AVRAMIANCU	4	3	21.85	1 atelier, 1 antreu, cămară,wc, magazie	DA	282479-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	77,800.00	126,730.00
28	REGELE FERDINAND	29	11	5.84	1 MAGAZIE	NU	257336-C1-U13 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	4,900.00	33,813.30
29	RENE DESCARTES	11	3	56,37 conform CF 54,30 conform măsură ori	1 depozit și 1 antreu comun conform CF 1 atelier pictură, 1 laborator, 1 atelier modelaj, bai, hol conform măsurători	DA	269836-C1-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	14,200.00	305,525.40
30	REPUBLICII	54	7	14.89	1 GARAJ	*	250813-C1-U7 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	1,700.00	2,829.10
31	REPUBLICII	71	3	68.7	5 încăperi	DA	274942-C1-U2 Statul Român în administrare Sfat Popular Oraș Cluj	ÎN CURTE, ETAJ II	365,100.00	387,468.00
32	TRAIAN	15	Parte din ap. 10AA	160.34	2 birouri, 2 magazii, 1 atelier	DA	CF 250884-C1-U11 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, SUBSOL+PART ER	651,800.00	819,337.40



33	TRAIAN	15	11	69.04	3 ateliere, 1 birou	DA	CF 250884-C1-U13 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	384,200.00	389,385.60
34	TRAIAN	20	6	29,82	1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară	DA	253694-C2-U5 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, PARTER	166,300.00	171,469.00
35	VIRGIL FULICEA	6	6	34.28	1 atelier, 1 depozit, wc	NU	263220-C1-U3 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	SUBSOL, GEAMURI LA STRADĂ, INTRARE DIN CORIDOR	40,000.00	149,118.00
36	VIRGIL FULICEA	7	2	45.28	2 camere, wc, pivniță,	DA	256641-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	PARTER, GEAMURI LA STRADĂ, INTRARE DIN GANG	143,400.00	257,190.40
37	VIRGIL FULICEA	7	5	24.08	1 cameră, wc comun cu ap.4 care este locuință	DA	256641-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	ÎN CURTE, ETAJ I	134,300.00	139,664.00
38	VOLTAIRE	4	6	34.18	1 cameră, 1 bucătărie, 1 antreu, 1 wc în afara spațiului	DA	260442-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	SUBSOL BLOC	190,300.00	196,535.00
39	DÂMBOVIȚEI	87	79	3.62	1 BOXĂ	NU	251016-C1-U33 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj		2,800.00	13,900.80
40	NAPOCA	25	9A	10.21	1 boxă pivnițacu Su- 10,21 m.p	DA	253075-C1-U7 Statul Român	SUBSOL	900.00	44,413.50
41	EREMIA GRIGORESCU	92	4	26.06	GARAJ, CU SUPR. UTILĂ 26,06 MP, CU PIC 11,98	NU	292345-C1-U3	SUBSOL	2,900.00	4,951.40
42	CÂMPENI GARAJ 1	13	1 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	1 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea oprtaivă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		2,800.00	4,803.20
43	CÂMPENI GARAJ 2	13	2 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	2 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea oprtaivă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		2,800.00	4,803.40
44	CÂMPENI GARAJ 3	13	3 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	3 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea oprtaivă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		2,800.00	4,803.40
45	CÂMPENI GARAJ 4	13	4 CORP C	25,28, PIC 16,67/10 0	4 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea oprtaivă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		2,800.00	4,803.40
46	CÂMPENI GARAJ 5	13	5 CORP C	25,28, PIC 16,66/10 0	5 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea oprtaivă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca		2,800.00	4,803.40

97

46

47	CÂMPENI GARAJ 6	13	6 CORP C	25,28, PIC 16,66/10 0	6 BOXĂ GARAJ	NU	120646 Statul Român în administrarea optraivă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca	2,800.00	4,803.40
48	GIORADANO-BRUNO	26	1 CORP B	37,90	2 MAGAZII, 1 HOL, 1WC			33,000.00	185,331.00
49	GIORADANO-BRUNO	26-28	2 CORP C	21,90	1 SPȚIU COMERCIAL			88,900.00	107,091.00
50	HOREA	46	CORP C1	125,20	3 ÎNCĂPERI	DA		386,200.00	692,356.00
51	I.C. BRĂȚIANU	8	7 CORP II, COTĂ PARTE 29,56%	33,59	1 CAMERĂ, 1 BUCĂTĂRIE, PIC 8,52/100 ÎN CF COL 125475	NU	256002-C1-U8 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	1,800.00	57,500.00
52	I.C. BRĂȚIANU	18	10	34,91, PIC 6,45/100	GARAJ	NU	143594 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	3,900.00	6,650.00
53	MĂRĂȘEȘTI	17	6	55,70	1 FARMACIE, WC, pic 21,93 PARTE ÎN CF 120101	DA	279799-C1-U4 Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local Cluj	257,500.00	295,974.00
54	MEMORANDUMULUI	2	16	94,81 COTA 9783/36 000	1 SALĂ VÂNZARE, 1 BIROU, 2 VEȘTIARE, 1 DEPOZIT LA SUBSOL	DA	267141-C1-U1 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	132,700.00	150,800.00
55	MEMORANDUMULUI	2	20	30,21 COTA 9783/36 000	APARTAMEN T COMPUS DIN 1 BIROU, 1 HOL, 1WC, 2 BOXE	DA	267141-C1-U14 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	45,400.00	46,400.00
56	MEMORANDUMULUI	2	23	23,06 COTA 244575/ 900000	APARTAMEN T COMPUS DIN 1 ATELIER, PIC 1,31/100 PARTE	NU	267141-C1-U9 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	19,000.00	34,800.00
57	MEMORANDUMULUI	2	28	35,43 COTA 244575/ 900000	APARTAMEN T COMPUS DIN 1 ATELIER PICTURĂ, 1 HOL COMUN CU AP.7, PIC 2,02/100 PARTE	DA	267141-C1-U10 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	2,100.00	58,000.00
58	MEMORANDUMULUI	2	29	28,80 COTA 244575/ 900000	1 DEPOZIT, CU PIC 1,64/100	NU	267141-C1-U13 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	7,000.00	46,400.00
59	PROF. MARINESCU	43	COTA STAT 50%	40,56	2 CAMERE, 2 BUCĂTĂRII	DA		3,900.00	98,155.20
60	PORUMBEILOR	41	8	101,77	ATELIER ȘI BIROU	DA	126808	414,700.00	246,283.40