

1-114 p.

13/24.05.2019

PROIECT AVIZAT:  
SECRETAR  
JR. AURORA ROȘCA

### HOTĂRÂRE

privind însușirea unor rapoarte de evaluare și aprobarea caietelor de sarcini pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestora prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea unor rapoarte de evaluare și aprobarea caietelor de sarcini pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestora prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Constatin Ioan Tomoș și Oláh Emese;

Analizând Referatul nr. 258569/451/16.05.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune însușirea unor rapoarte de evaluare și aprobarea caietelor de sarcini pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestora prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată;

Reținând prevederile Legii nr. 550/2002, actualizată, ale H.G. nr. 1341/2002, actualizată, ale Hotărârilor Consiliului local nr. 391/2019 și 392/2019 și Procesul-verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 15.05.2019;

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 însușește Raportul de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.5, ce se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.6, ce se constituie în Anexa 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.5, ce se constituie în Anexa 3 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.6, ce se constituie în Anexa 4 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 5.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

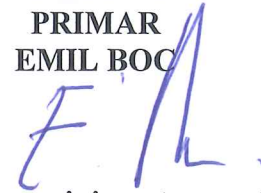
Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_\_ voturi)

2



REFERAT

**privind însușirea unor rapoarte de evaluare și aprobarea caietelor de sarcini pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestora prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată**

Cadrul legal privind vânzarea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință este dat de prevederile 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.

Aceste acte normative reglementează procedura de vânzare a acestora prin negociere directă, respectiv prin licitație publică cu strigare.

Astfel, 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.

Licitația 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. 391/2019 și 392/2019 și a hotărârilor deliberativului local privind însușirea rapoartelor de evaluare și a caietelor de sarcini.

Adjudecarea spațiilor 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, varianta aprobată de Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 fiind de licitație competitivă la un preț în urcare.

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 ofertă 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:

4

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 punct de vedere procedural, deliberativul local a aprobat Hotărârea nr. 362/2019 privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, Hotărârea nr. 391/2019 privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 251/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, 694/2004, 40/2005, 593/2005, 791/2005, 230/2006, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008 și 903/2018 (aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, propuse pentru vânzare, în baza Legii nr. 550/2002) și Hotărârea nr. 392/2019 privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârea nr. 363/2015 (vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale și de prestări servicii, proprietate privată a municipiului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca).

Urmare a acestor hotărâri, Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 în temeiul Legii nr. 550/2002 a parcurs etapele de desemnare a evaluatorului în ședința din 25.04.2019 și, respectiv a decis în ședința din 15.05.2019 înaintarea către deliberativul local a proiectului de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.5, ce se constituie în Anexa 1 la proiectul de hotărâre.

- însușirea Raportului de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 6, ce se constituie în Anexa 2 la proiectul de hotărâre.

- aprobarea caietului de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor - Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 5, ce se constituie în Anexa 3 la proiectul de hotărâre.

- aprobarea caietului de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 6, ce se constituie în Anexa 4 la proiectul de hotărâre.

Cu privire la cele două spații cu altă destinație decât cea de locuință arătăm că acestea întrunesc condițiile impuse de Legea specială privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, fac obiectul HCL nr. 391/2019, HCL nr. 392/2019, nu sunt revendicate, iar din perspectiva prețurilor de pornire a licitației acestea sunt stabilite astfel:

- în baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat I.R.F. Consulting S.R.L., pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor - Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.5 cu suma de 183.640 lei echivalent 39.240 euro (la cursul de 1 EURO = 4.7586 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată poate fi considerată o valoare justă, cuprinsă în intervalul valorilor de piață pentru aceste tipuri de imobile;

- în baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat I.R.F. Consulting S.R.L., pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor - Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.6 cu suma de 423.540 lei echivalent 89.660 euro (la cursul de 1 EURO = 4.7586 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată poate fi considerată o valoare justă, cuprinsă în intervalul valorilor de piață pentru aceste tipuri de imobile. Precizăm faptul că în conformitate cu Grila notarilor publici pentru județul Cluj în vigoare în anul 2019, valoarea minimă de tranzacționare pentru un astfel de spații cu altă destinație este de 5270 lei/mp/Su.

Față de cele arătate, supunem aprobării Consiliului local:

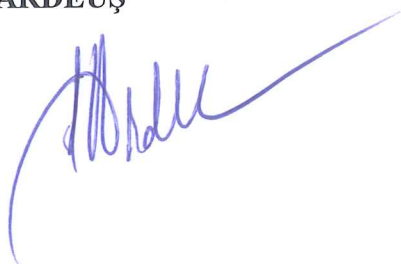
- însușirea Raportului de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap.5, ce se constituie în Anexa 1 la proiectul de hotărâre.

- însușirea Raportului de evaluare întocmit de I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 6, ce se constituie în Anexa 2 la proiectul de hotărâre.

- aprobarea caietului de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor - Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 5, ce se constituie în Anexa 3 la proiectul de hotărâre.

- aprobarea caietului de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor – Iuliu Maniu nr. 23-25, 18-16, ap. 6, ce se constituie în Anexa 4 la proiectul de hotărâre;

**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ**



**ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN**



Întocmit,  
Gabriela Dan  
Cătălina Gherasim



**VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Data 16. MAI. 2019

Semnătura:



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

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0721 331 485, 0722- 98 38 84  
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2019

Către :

- PRIMARIA Municipiului Cluj- Napoca

Referitor:

Pct.1 – Obiectiv:

A. Stabilirea valorii de de piață a imobilului situat in mun. Cluj- Napoca, bdul Eroilor, nr. 23-25, apt. 5,.

Pct.2 – scopul evaluarii- estimarea valorii obtenabile pe piață la nivelul prețurilor din luna Mai 2019

În conformitate cu adresa Dvs, pentru a trece la redactarea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 06.05.2019 in prezența Deii Gabriela DAN- reprezentanta a Primăriei Cluj- Napoca

Pct.3 Constatari

Proprietatea – spatiu de birou in zona ultracentrala a orașului, amplasat la Etajul 1 unui imobil cu regim de inalțime P+ 1E, spatiul este la Etajul 1 al imobilului

Proprietatea supusa evaluarii consta in:

SPATIU DE BIROURI- Nr. nivele constructie: P+ 1E

Apartament nr.5- Etaj 1- S<sub>utila</sub>= 26.70 mp- in scris in CF nr. 251192-C1-U16 cu cota indiviza de 0.77/100 din imobilul in scris in CF colectiv nr. 127781

Spatiu neutilizat la data inspectarii.

Pct. 4

Stabilirea valorii imobilului- Spatiu de birouri-

$V_{de\text{ piață}} = 183.640\text{ LEI echivalent } 39.240\text{ EUR (la cursul de } 1\text{ EUR} = 4.7586\text{ LEI)},$   
adica 1470 EUR/mp.

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

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin  
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimția nr.13325

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

-întreprinderi

-bunuri mobile



8



# RAPORT DE EVALUARE

## SPATIU DE BIROURI

Cluj- Napoca, Bdul Eroilor, nr.23-25, ap. 5

### CUPRINS

CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	3
1.1 SINTEZA RAPORTULUI .....	3
1.2 CERTIFICARE .....	4
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII .....	Error! Bookmark not defined.
2.1 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE .....	Error! Bookmark not defined.
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII .....	5
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....	5
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA .....	6
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	6
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII .....	6
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	6
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	6
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	6
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	6
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	7
3.3 TIPUL ZONEI .....	7
3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR .....	7
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.....	7
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	7
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	9
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	9
4.2 EVALUAREA TERENULUI .....	10
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- APARTAMENT.....	10
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA .....	10
4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Metoda multiplicatorului chiriei brute (MCB). .....	14
4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI.....	16
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	16

### ANEXE

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

## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### 1.1 SINTEZA RAPORTULUI

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație spațiu de birouri/administrative
<i>Localizare</i>	Cluj- Napoca, Bdul Eroilor, ap. 23-25, ap. 5
<i>Proprietar</i>	Statul roman – în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca
<i>Destinatari</i>	Tribunalul Cluj Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii constituită în baza Legii 550/2002 Primăria mun. Cluj- Napoca
<i>Scopul evaluării</i>	Estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare descrise mai sus în vederea tranzacționării proprietății.
<i>Cea mai bună utilizare</i>	Spațiu de birouri sau de prestări servicii
<i>Metode de evaluare</i>	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN)- irelevantă- nu se aplică; Abordarea prin de venit – capitalizarea veniturilor din închiriere
<i>Curs valutar utilizat</i>	4.7586 lei/euro valabil 07.05.2019

#### EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

<i>Valoarea selectată</i>	
Valoare de piață	V= 199,290 LEI echivalent 41.880 EUR
Valoare proprietate diferită de valoarea de piață- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere	V= 183.640LEI, echivalent 39.240 EUR V <sub>costuri</sub> = irelevantă
Valoarea piață recomandată=- valoarea de de piață	V <sub>pieță</sub> = 183.640 LEI echivalent 39.240 EUR,
Data : 07.05.2019 . Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimația 13325, membru titular ANEVAR	



*Indrei*



## 1.2 CERTIFICARE

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

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

## CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

### 2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

#### > Ipoteze

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

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de evaluare a bunurilor 2018 si/sau atunci când proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamântul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.
11. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Orice neconcordante aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si, daca este cazul, a cuantificarii valorice a diferentelor.

#### ➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatii implicate la data de 07.05.2019
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de client, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

## 2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

**OBIECTUL-** Spatiu administrativ amplasat in zona ultracentrala a oraşului.

**SCOPUL EVALUARII-** estimarea valorii de piata a proprietatii subiect in vederea tranzacţionării proprietăţii conform Legii 550/2002..

## 2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

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

Dobândirea: prin lege - Extras de Carte Funciara in Anexa 1

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

Suprafata utila 26.70 mp, cu p.i.c. în cotă de 0.77/100 parte din proprietatea inregistrata in CF nr. 127781. Imobilul este inregistrat in CF nr. 251192-C1-U16 nr. topo : nr.topo 20/1/V- OCPI Cluj- Napoca.

## 2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

## DEFINITII

12

### **VALOAREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață (definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - ed. 2018) reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

### **COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)**

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

### **VALOAREA DE UTILIZARE**

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

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

**Data de referință a evaluării: 07.05.2019**

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

## **2.6 MODALITATI DE PLATA**

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze părțile aflate în litigiu și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) -

## **2.7 INSPECTIA PROPRIETATII**

Proprietatea a fost inspectată la data de 06.05.2019 în prezența Doamnei Gabriela DAN- reprezentanta Primăriei Cluj- Napoca.

## **2.8 SURSE DE INFORMATII**

- Valorile de tranzacționare sau oferte ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- În Anexa 4 – Grila datelor de piață- s-a întocmit pe informațiile de piață prezentate la paragraful 4.3.1- comparabilele 1- 4- sunt prezentate ofertele de vânzare și închiriere a unor proprietăți comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici față de cele de ofertare- spații comerciale în zona ultracentrală a orașului, expuse la vânzare- pentru fiecare proprietate este indicată sursa de informare.
- Alte informații de la agenții imobiliare din Cluj- Napoca
- Rata de capitalizare și nivelul chiriilor- s-au determinat, în conformitate cu Anexa 5.1 și Anexa 5.2, pe baza valorilor de ofertare de la data evaluării- preluate din [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.piaata-az.ro](http://www.piaata-az.ro), [www.edil.ro](http://www.edil.ro), alte agenții imobiliare,
- Acte și documente primite de la Primăria Cluj- Napoca- extras CF, releveul spațiului- anexele nr. 1 și nr. 2

## **2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE**

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

## **CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.**

**Descrierea juridică:**

**Dobândirea:**

- Extras de Carte Funciara în Anexa nr. 1,

- Evaluarea se realizează în ipoteza că imobilul este cel care este menționat în actele de proprietate și în documentația cadastrală/schita topo.
- Dreptul de proprietate: Statul român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca (Cf. Extrasului de Carte Funciara).
- Imobilul este înscris în CF nr. 251192-C1-U16 nr. topo : nr.topo 20/1/V..

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

- Incalzire- sobe de teracota pe gaze naturale
- Instalatii sanitare- nu are
- Aparataje electrice- intrerupator si priza, corpuri de iluminat

### 3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona ultracentrala a oraşului si cartierului Centru- zona de spaţii comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamint universitare, locuinte in blocuri de locuinte vechi- zona istorica a oraşului

Spatiul are acces direct de pe strada pietonala care face legatura intre bdul Eroilor si bdul 21 Decembrie 1989  
In Anexa 2 se prezinta Planul de situatie iar in Anexa 3 se prezinta Planul de incadrare in zona.

### 3.3 TIPUL ZONEI

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

Reţea de transport în comun – statie RATUC in Bdul 21 Decembrie- la cca. 300 m

Unităţi comerciale de tip magazine „en detail” aproape toate spaţiile de la parterurile imobilelor sunt spaţii comerciale/prestari servicii.

La cca. 900 m este Piaţa Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraş si Parking suprateran

Sedii de bănci- la cca 50-100 m.

Strada pietonala.

### 3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

**AMPLASAMENT:** • **Spatiul este situat la Etaj 1 in imobil cu regim de inalţime P+ 1E.**

Spatiul are o singura incapere, suprafata utilă înscrisă în extrasul de CF este de 26.70 mp si o despartitura din lemn pe zona dinspre partea de acces pe scara comuna cu a SC NAPOCOM S.A..

Spatiul nu are grup sanitar si este dotat cu sistem de incalzire (soba din teracota)

Structura de rezistenta este din zidarie portanta din caramida (cu ziduri exterioare de 60 cm), pe fundatii continue din piatra, planseu din grinzi din lemn cu poditura peste parter si boltisoare din piatra peste subsol, tavane tencuite si cu vopsitorii, la aceasta data finisajele interioare sunt de slaba calitate, acoperis cu sarpana din lemn si invelitoare din tigla- stare slaba. Imobilul a fost edificat in perioada 1920- 1930.

Pardoselile sunt cu placaje din parchet sin lemn de esenta tare dar in stare foarte slaba.

Finisajele exterioare sunt din tencuieli gletuite si vopsitorii de exterior la fatada dinspre curtea comuna - vezi foto.Clădirea este racordată la reţeaua de apă şi canalizare, energie electrică, retea gaze.

### 3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

**Starea tehnica generala- slaba, finisaje de slaba calitate.**

**Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta,.**

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

### 3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### **Definirea pietei**

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

Segmentul de piata analizat este cel al spaţiilor comerciale amplasate in curte comuna din zona ultracentrala a Cluj- Napoca, spaţii fara vitrina la strazi cu circulatie pietonala intensa.

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

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

14

În acest context proprietății imobiliare analizate, îi va fi conferită cea mai bună utilizare ca spațiu administrativ- birouri tinând seama de amplasarea favorabilă -este amplasată la Etaj 1 în curte comună cu alți proprietari, de dotările și utilitățile de care dispune.

### Analiza cererii

Cererea de spații de tip administrativ sau comercial, este la un nivel destul de scăzut în comparație cu nivelul ofertei în condițiile în care proprietarii nu sunt dispuși să vinde în speranța revenirii pieței la nivelul din perioada boom-ului imobiliar din 2007- 2008.

În analiza cererii trebuie să se țină seama de apariția și manifestarea pe piața a micilor întreprinzători care nu au posibilitatea construirii unor spații proprii, coroborat cu lipsa terenurilor libere și construibile în zona ultracentrală, și care își desfășoară activitatea în spații închiriate.

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

În clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o valoare medie de listare de 1.800 de euro pe metru pătrat util pentru un apartament. Pe poziția secundă, la o distanță relativ redusă, se află cartierul Plopilor, unde o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată cu 1.770 de euro pe metru pătrat util. De menționat sunt și zonele Gheorgheni-Andrei Mureșanu (unde pretențiile vânzătorilor ajung la 1.680 de euro pe metru pătrat util), Zorilor (cu 1.580 de euro pe metru pătrat) și Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (tot cu 1.580 de euro pe metru pătrat).

## Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize imobiliare și imobiliare.ro

### Analiza ofertei

Oferta de spații comerciale sau administrative în zona centrală și ultracentrală, este consistentă în raport cu cererea de astfel de spații. În zona în care se află proprietatea de evaluat, principalii proprietari ai clădirilor sunt persoane fizice rezidențiale sau societăți ce desfășoară activități comerciale (la spații cu vitrina la stradă) sau administrative- birouri (situate în general în curte sau la nivelele superioare a blocurilor de locuințe).

Apariția de supermarket-uri în zona centrală și centrală și semicentrală a condus ca micii comercianți să nu facă față pe piața, foarte multe spații pe zona central- ultracentrală devenind disponibile la închiriere sau vânzare.

Spațiile comerciale de pe arterele secundare se remarcă printr-o scădere a cererii în situația în care supermarketurile și centrele comerciale preiau locul magazinelor de proximitate,

Fie că sunt persoane fizice sau persoane juridice, detinatorii de astfel de spații, dacă nu le exploatează în cadrul propriilor afaceri sunt, în mare majoritate, dispuși să le închiria, obținând astfel venituri continue fără a pierde dreptul de proprietate.

*In ultimii 3-4 ani numarul tranzactiilor s-a diminuat, atat vanzatorii cat si cumparatorii stau in expectativa, primii spera in revenirea pietei la nivelul de dinaintea declansarii crizei din 2008 iar investitorii asteapta scaderea continua a preturilor.*

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

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

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

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

Minim: 1300 EURO/mp- spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau artere secundare de circulatie

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

Valori cu TVA

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

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

Maxim: 40.0 EURO/mp. lună-spatii comerciale cu vitrina la artere cu vad comercial foarte bun, amplasate pe strazile principale de circulatie rutiera si pietonal (pta Unirii, bdul Eroilor, Memorandumului, Regele Ferdinand, Napoca) si cu suprafete adecvate pentru o plaja larga de actiivitati comerciale

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

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

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

## **CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE**

### **4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE**

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

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

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

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

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

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



## 4.2 EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent proprietatii de analizat, in proprietate, cota 0.77/100, se tranzactioneaza impreuna cu proprietatea - nu face obiect al unei evaluari distincte.

## 4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- SPATIU de BIROURI

### 4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIAȚA

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

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

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

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

**Comparabila A -vezi : <https://www.piaata-az.ro/spatiu-comercial-hala-vanzare-cluj-napoca-centru-390001>**

**Birou de vanzare in Cluj Napoca, Centru ID 4016**



**107.000 EURO**

0742/130130 0264/333147

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca

CARTIER Centrul

7

Axa Imobiliare



Birou de vanzare in Cluj Napoca. Centru ID 4016

0742/130130 0264/333147

inchiriere spatii comerciale, vanzare si inchiriere spatii industriale si hale in judetul Cluj.

<http://www.axaimobiliarecluj.ro>

Vindem in exclusivitate spatiu situat in Cluj-Napoca, in zona centrala, pe strada Memorandumului, intr-o locatie excelenta, ce ofera diverse facilitati in imediata apropiere.

Spatiul are o suprafata utila de 74 mp si este pozitionat la etajul 1 / P+1E.

Imobilul este potrivit pentru sediu de birouri, salon de intrumusetare sau pentru alte activitati comerciale.

Dispune de centrala termica, geamuri termopan, usa metalica, parchet, gresie, faianta.

<http://www.axaimobiliarecluj.ro/vanzare-locul-de-munca-cluj-napoca-centru-390001.html>

17

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTQ.html#f34d7717b5>



127 000 €

Contact prin Storia.ro

0721 492 128

Cluj-Napoca, Judet Cluj  
vezi pe harta

Cosmin Petrus  
Peste 6 ani la 12

Anunturile utilizatorului  
Semidecomandat

### 0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1

Cluj-Napoca, Judet Cluj Adaugat La 13:40, 29 aprilie 2019, Numar anunt: 170792382

Oferta de

Agentie

Compartimentare

Suprafata utila

45 m<sup>2</sup>

An constructie

inainte de 1977

Eta

1

0 % comision la cumparare, Exclusiv in portofoliul Habitas

Apartament cu 2 camere situat pe B-dul Eroilor la etajul 1, cu geamuri la strada si balcon.

Finisaje si dotari moderne, apartamentul a fost complet finisat si amenajat:

- instalatii de apa-canal, electrice si termice, toate noi
- centrala termica individuala si instalatii pe cupru
- acoperis refacut si invelitoare din tigla ceramica
- zugraveli lavabile, gresie faianta si parchet.

Se vinde mobilat si utilat complet conform imaginilor atasate. Ocupabil imediat.

Posibilitate de parcare in curtea imobilului.

Dispune si de o boxa in subsol.

Este ideal pentru persoanele care isi doresc sa locuiasca in Centru istoric sau pentru investitie (a fost inchiriat cu 500 Euro/luna).

\*\*\*la achizitia acestei proprietati nu se percepe comision de la cumparatori

Anuntul 0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1 este adaugat de pe Storia.ro.

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/rem-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>

28

Apartment de vanzare Cluj Napoca



Ne vizualizam oferta 672



0737096885  
0364736016

**Simona Borsan**  
departamentul rezidential

Cere detalii despre aceasta oferta

Nume \_\_\_\_\_

Ema \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Mesa \_\_\_\_\_

As dori sa ma contactez pentru oferta cu ID: REMS 10606

Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politicii de confidentialitate



Preț vânzare: 155000 €

Apartment cu 2 camere in Centru, zona P-ta Unirii, suprafata 76 mp, parter cu geamuri spre strada, finisaje moderne.

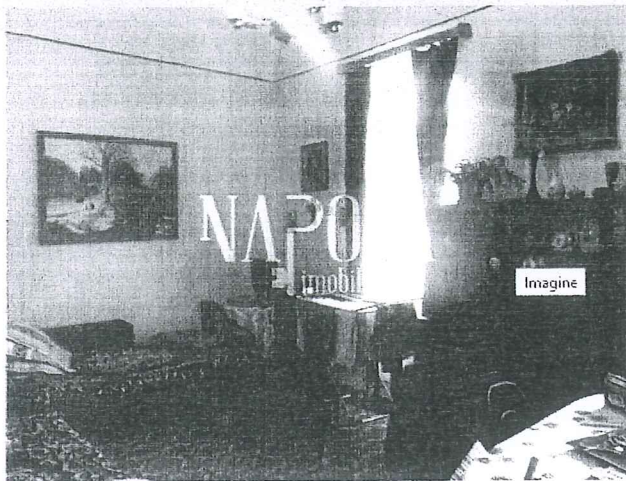
Se preteaza atat pentru locuit cat si ca sediu de firma.

Detalii generale proprietate		Caracteristici	
▶ Judet:	Cluj	▶ Imobil:	apartment
▶ Localitate:	Cluj Napoca	▶ Nr. Camere:	2
▶ Cartier:	Centru	▶ Nr. Bai:	1
▶ Vecinatati:	Piata Unirii	▶ Suprafata utila:	76 m²
▶ Etaj:	parter/2	▶ Sup. construita:	80 m²
▶ Tip Tranzactie:	Vanzare	▶ Compartimentare:	semidecomandat
<b>Specificatii</b>		▶ Confort:	marit
▶ Grad finisare:	finisat	▶ Tip Imobil:	casa/vila
▶ Sistem incalzire:	centrala termica proprie	▶ Struct.de rezistenta:	beton
▶ Finisari:	Geamuri termopan, Usa antibractie, Faianta, Gresie, Parchet	▶ An constructie:	Inainte de 1990
<b>Dotari</b>		▶ Status proprietate:	ocupat de proprietar
▶ Contabilitate:	Contor gaz, Apometre		

Comparabila D- vezi: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-eroilor-5432355.html>

19

Spatiu comercial de vanzare in Centru



145.000 EURO

0740 915460

TRIMITE MESAJ

ORAS

CARTIER

Napoca Imobiliare

Agentie imobiliare



Va propunem spre vanzare spatiu situat in zona ultracentrala a orasului. Este pozitionat la etajul 1 al unei cladiri formate din parter + etaj. Imobilul are o suprafata de 112 mp si este alcatuit din 4 incaperi, 1 grup sanitar si inca 1 incapere in care se poate servi masa. Incalzirea spatiului se face prin centrala termica. Finisajele sunt de calitate: parchet lemn masiv, geamuri tamplarie lemn, usi interioare de lemn, usa metalica la intrare iar bucataria si baia dispun de gresie si faianta clasica. Avand o pozitie ultracentrala spatiul se preteaza pentru birouri. Pentru mai multe detalii si informatii nu ezitati sa ne contactati sau sa ne vizitati la sediul agentiei noastre. Va astept cu drag la vizionare!  
<https://www.napocaimobiliare.ro/vsc-38818-spatiu-comercial-de-vanzare-in-centru-cluj-napoca>

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

In aprecierea nivelului ajustarilor s-a tinut seama de:

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - s-a considerat perioada obtenabila de vizibilitate pe piata inainte de tranzactionare de cca. 3 luni			
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului /gang spre curte	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustari		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 1 - zona Memorandumului mai bine cotata, zona ultracentrala dar strazi principale la curte- mai bine cotate)			

20

<b>Etaj/Regim inaltime</b>	Etaj 1	Etaj 1	Etaj 1	Parter	Etaj 1
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	-5%	0%
<i>Ajustari</i>		Ajustare negativa fata de Comparabila 3 care este la parter- mai bine cotate pt. spatiu comercial			
Suprafata utila	26.70	74.00	45.00	76.00	112.00
<i>Ajustari</i>		S-au eretinit oferte la vanzare de spatii cu cele mai reduse suprafete- ajustari pozitive de 5-20%- spatiul de evaluat are suprafata redusa- suprafetele mici sunt mai usor vandabile			
Tamplarie exterioara	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC
<i>Ajustari</i>		ajustari negative - proprietatea are ferestre din lemn si stare tehnica slaba			
An constructie	1930	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustari</i>		Zona istorica a orasului- nu se impun ajustari			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze centrala termica
<i>Ajustari</i>		corectii negative pentru lipsa centrala termica proprie- 5%			
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor . bune	finisat - stadiul finisajelor bune
		-10%	-10%	-10%	-5%
<i>Ajustare (€)</i>		a fost ajustat pretul comparabilelor A, B, C si D- comparabilele sunt cu finisaje mai bune,			
Lipsa grupului sanitar	nu are	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
		-20%	-20%	-20%	-5%
<i>Ajustari</i>		functionabilitatea spatiilor include existenta a cel putin 1 Grup sanitar- corectie negativa de 20%			
Anexe:	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
boxa	-	-	-	-	-
parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu

In urma aplicarii metodei- conform Anexei 4, si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii B, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 41.880 EUR.

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

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b><math>V_{comp} = 199,290</math> LEI, echivalent 41.880 EUR</b>
--	---

#### 4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Capitalizarea veniturilor din inchirierea a spatiului.

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

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:  
 -determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)  
 -stabilirea ratei de capitalizare  
 -costuri imediate pentru reabilitarea proprietatii

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- tariful la inchiriere este valoarea medie inregistrata la inchiriere a altor spatii comerciale/prestari servicii din apropiere sau zone comparabile  
 -Chiria este perceputa in valuta (EUR), plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuarii platii.

-Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand cheltuielile de intretinere (utilitati), acestea din urma fiind suportate de chirias.

#### Situatia veniturilor obtinute din chirii

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

Valoarea chiriei este apreciata la 10 EUR/mp- fara TVA –sub media chiriilor de 11.8 EUR/mp/luna, determinata in Anexa 5.1 si 5.2- zona bdul Eroilor este una din zonele cele mai bine cotate dar am avut in vedere ca spatiul analizat este la fatada secundara, acces pe scara comuna cu alti proprietari, finisajele sunt de slaba calitate. Suprafata utila = 26.70 mp – limiteaza tipul activitatii ce se poate desfasura in acest spatiu iar lipsa unui grup sanitar indeparteaza clientii.

#### Valoarea proprietatii

##### Vcapitalizare directa=VBE/c unde:

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

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 6- 9% pentru spatii comerciale cu suprafete reduse (fata de 8- 9% pentru spatii comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere principale sau 9- 10% pentru spatii comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere secundare- vezi revista "Valoarea oriunde este ea"- ANEVAR, nr. 22/Martie 2019).

Din datele de pe piata(Anexa 5.1 si 5.2) utilizind relatia de calcul cunoscuta avind in vedere pretul mediu de oferta de 1892 EUR/mp si valoarea medie a chiriilor pentru spatii comparabile (spatii in curte comuna, amplasament secundar fata de arterele pietonale), rezulta o rata de capitalizare medie de:  $c = 11.8 \text{ EUR/mp} \times 12 \text{ luni} / 1892 \text{ EUR/mp} = 7.5\%$  la care in opinia mea se impune o corectie datorita ca aceasta a fost determinata pe baza de oferte, rata de capitalizare este de  $c = 7\%$

#### Vcapitalizare directa se determina in ipotezele:

- Chiria obtenabila – 11 EUR/mp- spatiu cu suprafata foarte redusa, destinata unor activitati administrative restrinse, spatiul nu dispune de grup sanitar
- Gradul de neocupare- 5%- este zona ultracentrala, strada intens circulata pietonal dar numarul mare de proprietati comparabile expuse la inchiriere este mare
- Cheltuieli aferente proprietatii suportate de proprietar- cheltuieli de administrare si intretinere tehnica a spatiului- cca 5%
- Cheltuielile cu utilitatile sunt in sarcina chiriasului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spatiului in vederea inchirierii- refacere, finisaje interioare, altele-

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila inchiriata	mp	26.70	
Venitulul net pe luna din chirii -11 EUR/mp	EURO/luna	10	267
marja negociere	5%	5%	13
Venitulul net pe luna din chirii	EURO/luna		254
Venit brut anual	EURO		3,044
Grad de neocupare	%	5%	152
Venituri brute efective	EURO		2,892
Cheltuieli din exploatarea proprietatii	5% din Venitul brut		145
Venit net anual	EURO		2,747
Rata de capitalizare, c	%	7.00%	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.7587	
Valoarea proprietatii	EURO		39,243

22

VALOAREA PROPRIETATII (rotunjit)	EURO		39,243
	LEI		186,745

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA multiplicatorului chiriei brute (MCB)	V <sub>venit</sub> = 183.640 LEI, echivalent 39.240 EUR (valori rotunjite)
---	--

#### 4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI

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

#### 4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

-abordarea prin comparatii de piata	V = 199,290 LEI, echivalent 41.880 EUR
-abordarea prin costuri	V= irelevanta
-abordarea prin venit	V= 183.640 LEI, echivalent 39.240 EUR

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	183.640 LEI echivalent 39.240 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	Abordarea prin Capitalizarea veniturilor din inchiriere
Valoarea estimata este fara TVA.	

EVALUATOR

Ing. INDREI ROMULUS FABIAN





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251192-C1-U16 Cluj-Napoca

Nr. cerere 57381  
Ziua 27  
Luna 03  
Anul 2019



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 127782

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25, I. MANIU 18,16, Ap. 5, Jud. Cluj

Părți comune: având ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, qaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/V	-	26,7	77/10000		Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafața utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
959 / 21/01/1997	
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) STATUL ROMÂN, în administrarea	
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 127782)	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Ap. 5, Jud. Cluj  
 Părți comune: având ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

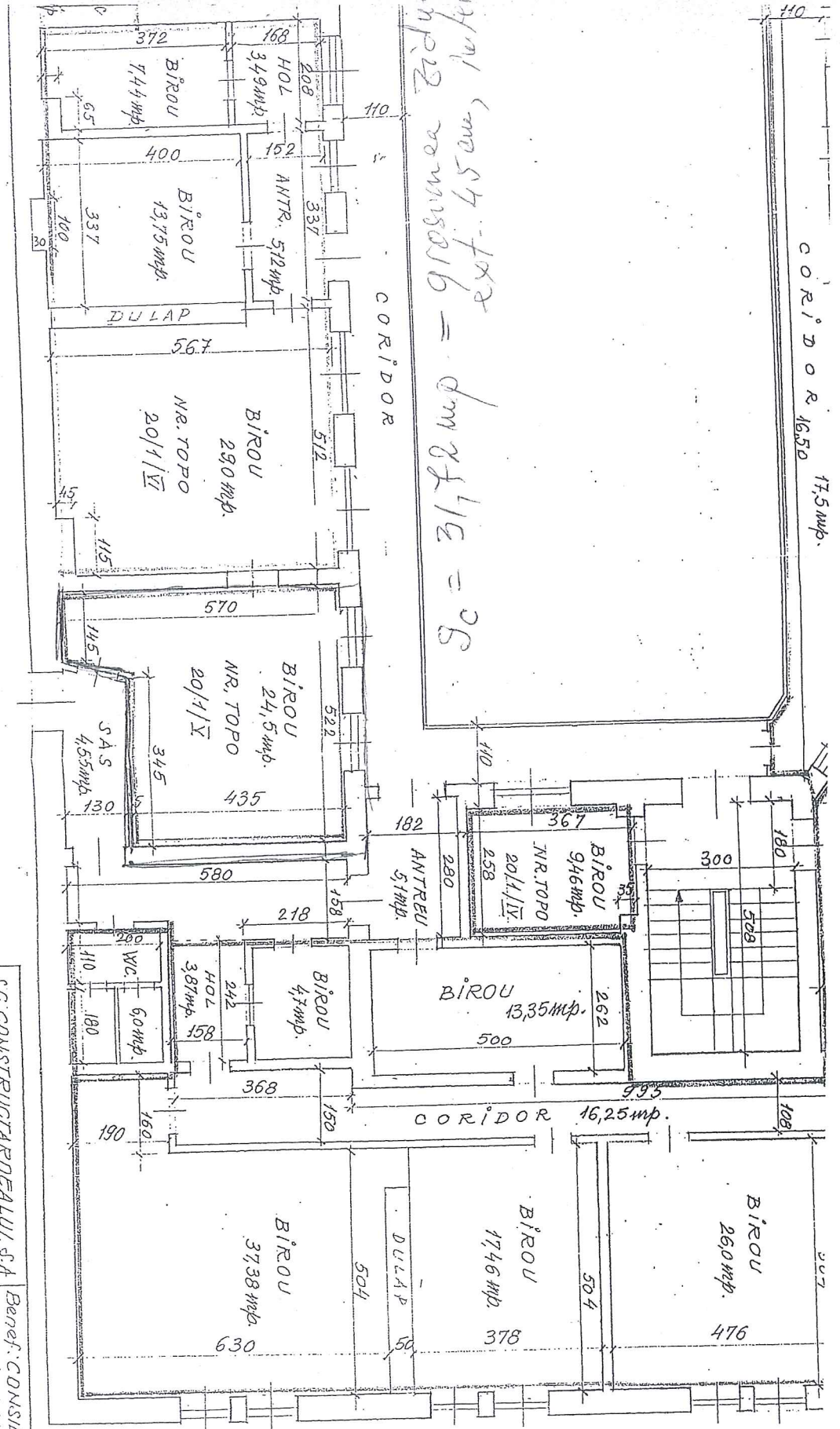
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/V	-	26,7	77/10000	-	Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafața utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

27/03/2019, 11:21

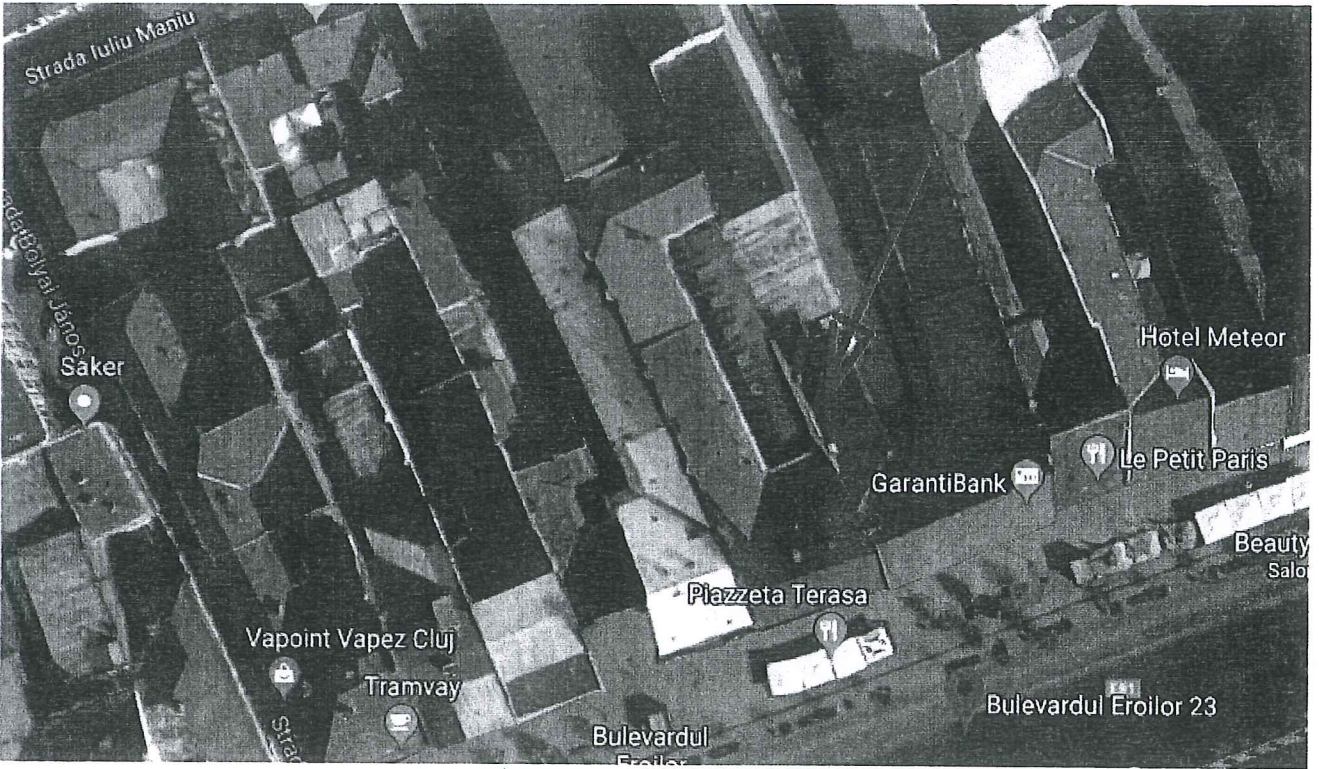
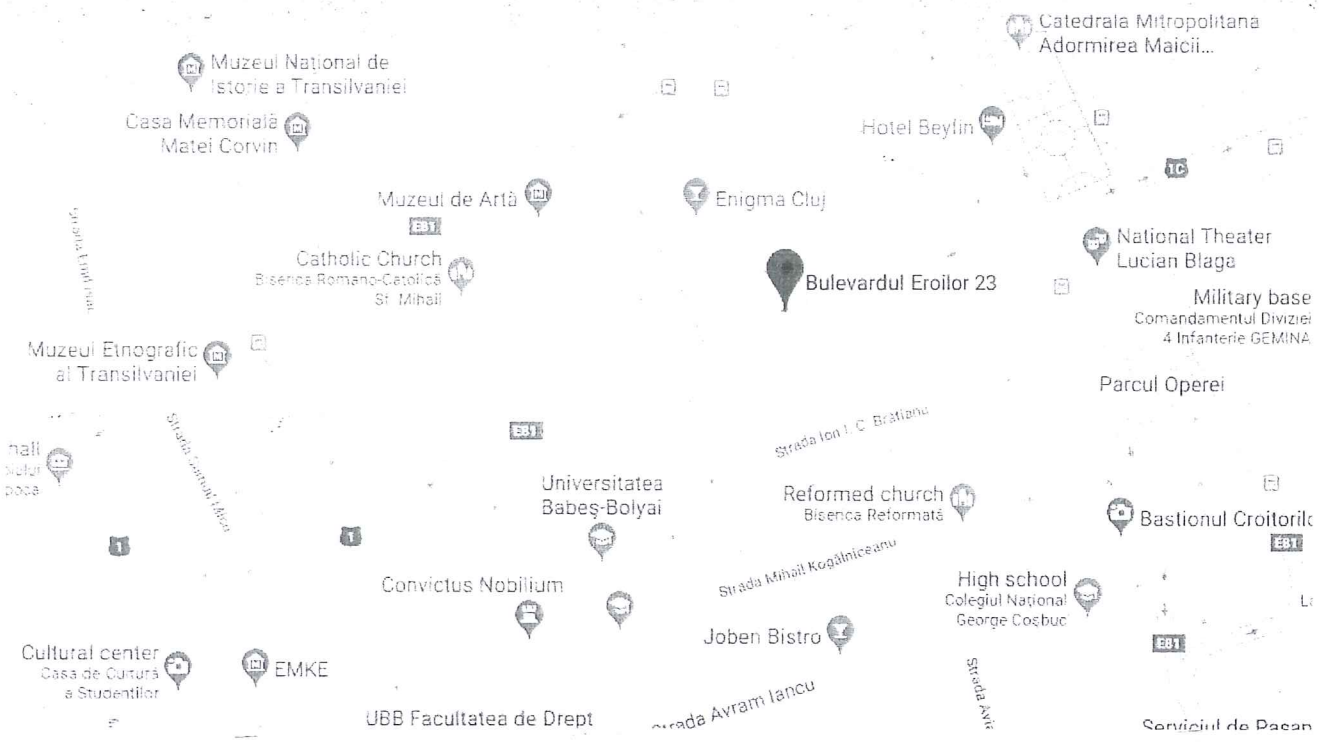




252  
 10/10/2012  
 mas 57 - 1st  
 mas 57/16 = pm 24/12 = 26

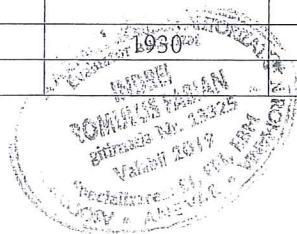
S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A		Benef: CONSILIUL MUNICIPAL	
ATELIER PROIECTARE		Obiect: DOCUMENT DE INTABIL	
NUMELE SEMNAT:		1:100	PLAN E
Proiectat Ing. E. TODA	To A		CORP 1
Desenat Ing. E. TODA	To A	marc	IMDBL s.th. I.
Verificat Ing. M. TODA	To A	97	

26



27

GRILA DATELOR DE PIATA					
				lei la data:	
	Curs valutar:	1 Euro =	4.7586	07.05.2019	
<i>Elem. de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Valoare oferta (€)		107,000	127,000	155,000	145,000
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret estimat (€)		96,300	114,300	139,500	130,500
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		96,300	114,300	139,500	130,500
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		96,300	114,300	139,500	130,500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		96,300	114,300	139,500	130,500
Cheltuieli imediate dupa cumparare	refacere finisaje	da	da	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR)		-9,630	-11,430	-13,950	-13,050
Pret ajustat (€)		86,670	102,870	125,550	117,450
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		86,670	102,870	125,550	117,450
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului/ gang spre curte	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		86,670	102,870	125,550	117,450
Etaj/Regim inaltime	P+ 1E	P+ 1E	P+ 1E	Parter	Etaj 1
Ajustare %		0%	0%	-5%	0%
Ajustare (€)		0	0	-6278	0
Pret corectat (€)		86,670	102,870	119,273	117,450
Suprafata utila	26.70	74.00	45.00	76.00	112.00
Ajustare (€)		-38779	-39742	-57010	-62616
Pret ajustat (€)		47,891	63,128	62,263	54,834
Tamplarie exterioara	lemn.	PVC	PVC	PVC	lemn
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	0%
Ajustare (€)		-2,395	-3,156	-3,113	0
Pret ajustat (€)		45,496	59,971	59,150	54,834
An constructie		comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%



*Muz*

28

Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		45,496	59,971	59,150	54,834
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (€)		-2,275	-2,999	-2,957	-2,742
Pret ajustat (€)		43,222	56,973	56,192	52,093
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor f. bune	finisat - stadiul finisajelor bune
alim. curent electric	da	da	da	da	da
alim. apa	da	da	da	da	da
canalizare	da	da	da	da	da
termoficare	nu	nu	nu	nu	nu
alim. gaz metan	da	da	da	da	da
apometre	da	da	da	da	da
repartitoare	nu	nu	nu	nu	nu
contor gaz	nu	da	da	da	da
aer conditionat	nu	nu	nu	nu	nu
centr. termica	nu	da	da	da	da
buc. echip, mob.	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (€)		4322	-3375	-15200	-22400
Pret ajustat (€)		47,544	53,598	40,992	29,693
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		47,544	53,598	40,992	29,693
Anexe:					
nr. grupuri sanitare	nu are	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
Ajustare (€)		-20%	-20%	-20%	-5%
Pret ajustat (€)		38,035	42,878	32,794	28,208
parcare /boxa	nu	nu	da la subsol	nu	nu
Ajustare %		0%		0%	0%
Ajustare (€)		0	-1000	0	0
Pret ajustat (€)		38,035	41,878	32,794	28,208
<b>Ajustare totala bruta absoluta - Euro</b>		52,270	47,771	84,558	87,757
<b>Ajustare totala bruta absoluta - %</b>		54.3%	49.6%	60.6%	67.2%
<b>Numar ajustari</b>		5	5	7	5
Valoarea estimata (Euro)		41,878	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea rotunjita (Euro)		41,880			
Valoarea (lei)		199,290			

*[Signature]*



29

**VANZARI SPATII ZONA CENTRALA**

Comparabila A-vezi : <https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hala-vanzare-cluj-napoca-centru-390001>

Birou de vanzare in Cluj Napoca, Centru ID 4016



V<sub>unitara</sub> = 1301 EUR/mp

**107.000 EURO**

0742/130130 0264/333147

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca

CARTIER Centru

Axa Imobiliare

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTQ.html#f34d7717b5>



**0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1**

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 13.40, 29 aprilie 2019. Numar anunt: 170792382

V<sub>unitara</sub> = 2540 EUR/mp

127 000 €

Contact prin Storia.ro

0721 492 128

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta

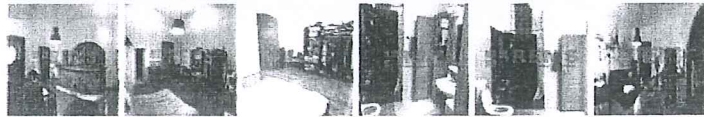
Cosmin Petrus  
Pe site din iul 2018

Anunturile utilizatorului

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/rems-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>

30

Apartment de vanzare Cluj Napoca



Tr. / vizualizar oferta: 872



0737086886  
0364736016

**Simona Borsan**  
departamentul residential

Adresa: Cluj Napoca, Romania

Telefon: 0364 736016

Telefon: 0737 086886

De ce detin despre aceasta oferta

Nume: \_\_\_\_\_

Ema: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Mesa: \_\_\_\_\_

Te dorii sa ma contactati pentru oferta cu ID: REMS 10606

Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politici de confidentialitate

Trimite

Pret vanzare: 155000 €

$V_{unitara} = 1836 \text{ EUR/mp}$

Comparabila D- vezi: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-eroilor-5432355.html>

Spatiu comercial de vanzare in Centru



$V_{unitara} = 1165 \text{ EUR/mp}$

**145.000 EURO**

0740 915460

TRIMITE MESAJ

ORAS: Napoca

CARTIER: Napoca

Suprafata: 123mp

Napoca imobiliare

Comparabila E- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>

31



**Apartment 2 camere, 90 mp, zona strazii Eroilor**

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 12:25, 3 mai 2019, Numar anunt: 173819866

[Imi place!](#) [Distribuieste](#)

210 000 €

[Contact prin Storia.ro](#)

[0264 333 777](tel:0264333777)

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta

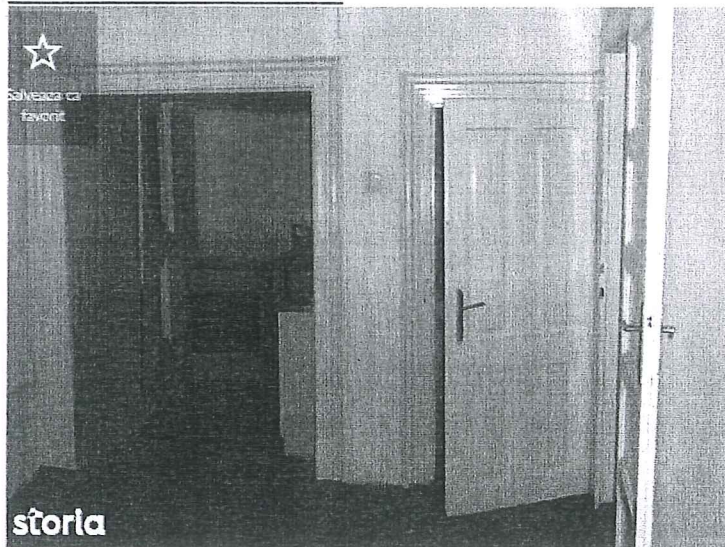
Blitz Imobiliare  
Inregistrat in martie 2019

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

$$V_{unitara} = 2333 \text{ EUR/mp}$$

Comparabila F- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>



**Apartment de vanzare, interbelic, zona strazii Eroilor!**

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 12:59, 2 mai 2019, Numar anunt: 172807122

85 000 €

[Contact prin Storia.ro](#)

[0264 333 777](tel:0264333777)

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta

Blitz Imobiliare  
Pe site din oct. 2010

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

$$V_{unitara} = 2179 \text{ EUR/mp}$$

**Valoarea medie la vânzare- V= 1892 EUR/mp**

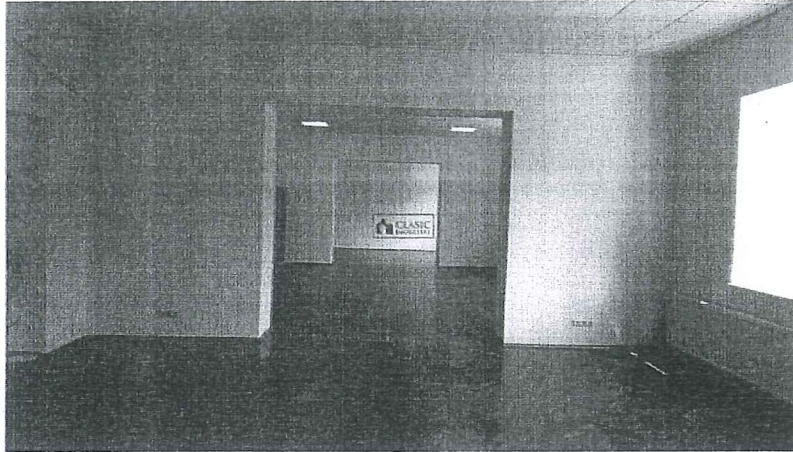


## Anexa 5.2

### INCHIRIERI SPAȚII ZONA CENTRALĂ

Poz.1- Vezi: <http://www.spatiidebirouricluj.ro/spatiu-in-cladire-de-birouri-de-inchiriat-centru-cluj-napoca-94592.html>

### Zona Centrala 1100 mp birouri, cladire individuala de inchiriat!



Pret Inchiriere: 12,000 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriabila totala: 1100 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 1100 mp
- Suprafata inchiriabila pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 1100 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

Contact:

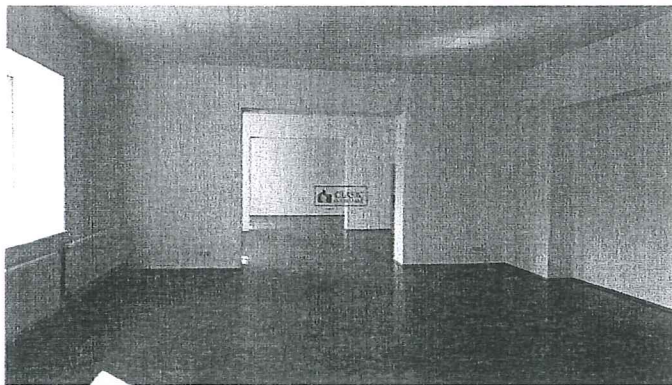
☎ 0364435369  
☎ 0743185384  
✉ office@casaclassic.ro



Cladire individuala de birouri disponibila la inchiriere situata in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata totala a cladirii este de app. 1100 mp, disp  
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 10.9 EUR/mp

POZ. 2 <http://www.napocaimobiliare.ro/isc-38961-spatiu-comercial-de-inchiriat-in-centru-cluj-napoca>

### Zona Centrala 510 mp birouri de inchiriat!



Pret Inchiriere: 5,650 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriabila totala: 510 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 510 mp
- Suprafata inchiriabila pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 510 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

Contact:

☎ 0364435369  
☎ 0743185384  
✉ office@casaclassic.ro

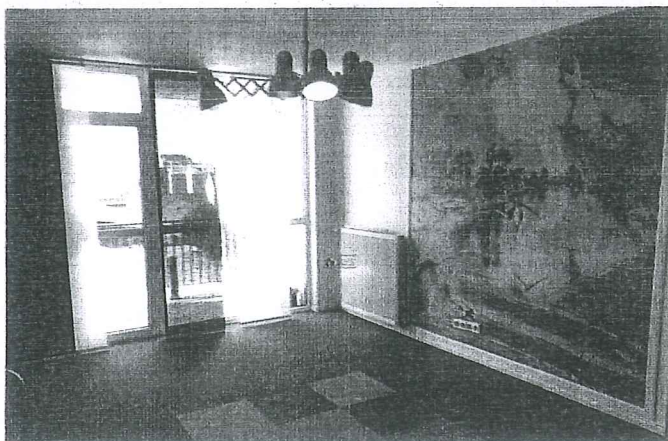


www.casaclassic.ro/images/intercomerciale/isc-38961-127883.jpg disponibila la inchiriere situat in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata de app. 510 mp este situata

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.08 EUR/mp

### POZ. 3

## Inchiriere sediu de firma cu suprafata 108 mp in Centru-Tribunal



Pret inchiriere: 1,100 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: A
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: buna
- Suprafata inchiriabila totala: 108 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 108 mp
- Parcare: parcare subterana
- Disponibilitate: imediat

Contact:

- ☎ 0364435369
- ☎ 0743185384
- ✉ office@casaclassic.ro



Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.08 EUR/mp

### POZ.4

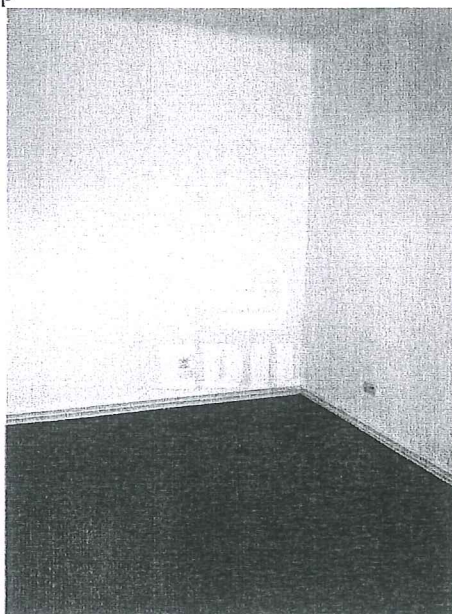
<https://www.edil.ro/inchiriere-spatiu-comercial-0-camere/cluj-napoca/central/detalii/105378>

De Inchiriat spatiu comercial , 27 mp Central

Pret - 380/luna

ID -SCCJ203302

Suprafata -27 mp



Tel: 0264-590677, 0721-290522; Email: [office@edil.ro](mailto:office@edil.ro); Sediul: Cluj-Napoca str. Iuliu Maniu nr. 17 intre orele 9-18

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 14 EUR/mp

POZ.5- vezi: <https://www.olx.ro/immobiliare/birouri-spatii-comerciale/cluj-judet/>

420 €



PF Inchiriez spatiu 40 mp  
Calea Motilor

Imobiliare » Birouri - Spatii  
comerciale  
Cluj-Napoca 22 apr

POZ.6

6 887 €

Contact prin Storia.ro

0721 550 332

Cluj-Napoca, judet Cluj

Calin Simon

Anunțanți utilizatorului

Acceptă & include

475 mp utili

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 14.5 EUR/mp

POZ.7- vezi- <https://www.olx.ro/oferta/birouri-in-cladire-clasa-a-IDclf2R.html#e1b006da20>

4 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj

Blitz Imobiliare

Anunțanți utilizatorului

Suprafata utila 338 mp

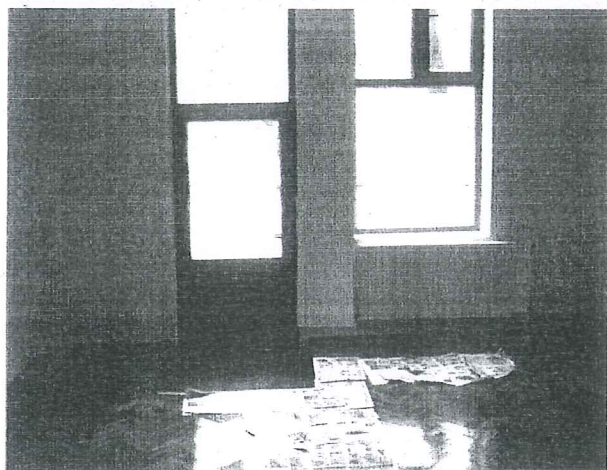
Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.8 EUR/mp

POZ. 8- vezi- <https://www.edenimobiliare.ro/Spatii-Comerciale-de-inchiriat-Centru-Cluj-Napoca-29764.asp>

35

Spatiu Comercial de inchiriat in Cluj zona Centru. 650.eur.

Pret inchiriere € 650



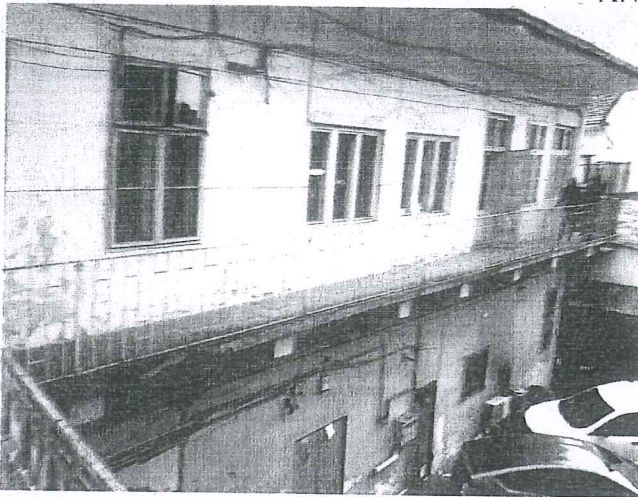
Paul Suciu

Suprafata utila 60 mp

Valoare unitara la inchiriere-  $V_u = 10.8 \text{ EUR/mp}$

**Chirie unitara medie de ofertare-  $V = 11.8 \text{ EUR/mp}$**

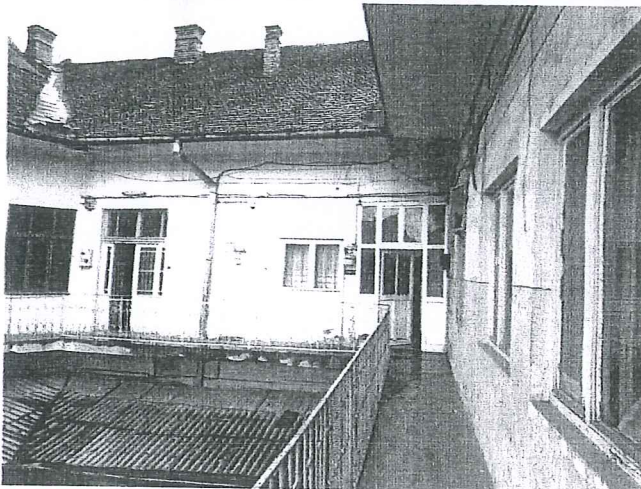
ANEXA 6



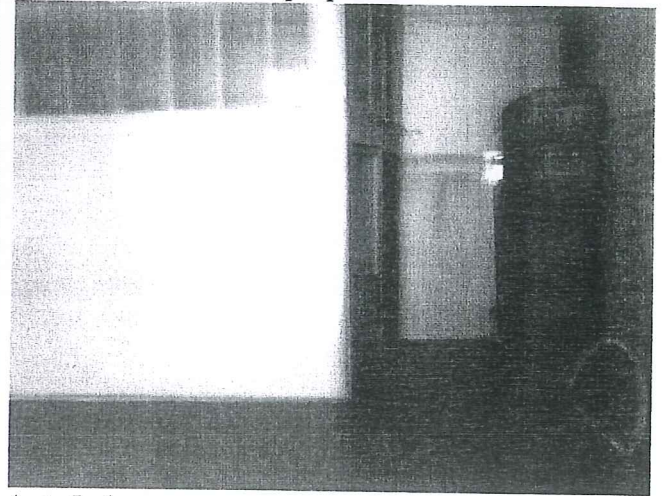
Bdul Eroilor, nr. 23-25



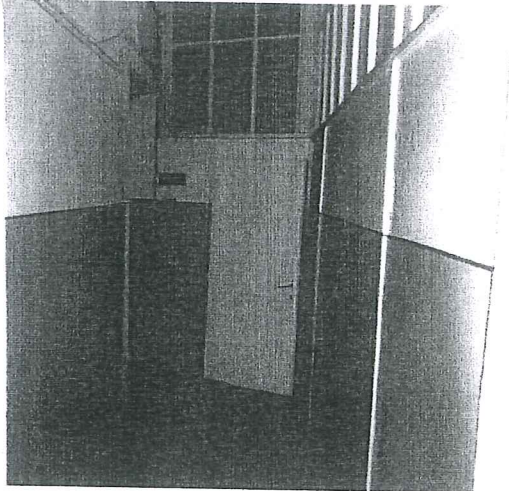
Curte comuna cu alti proprietari



Coridor (Terasa)



Apt. 5- 1 camera



Acces in apt. 5

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

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0721 331 485, 0722- 98 38 84  
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2019

Către :

- PRIMARIA Municipiului Cluj- Napoca

25.1544/115

Referitor:

Pct.1 – Obiectiv:

A. Stabilirea valorii de de piață a imobilului situat in mun. Cluj- Napoca, bdul Eroilor, nr. 23-25, apt. 6,.

Pct.2 – scopul evaluării- estimarea valorii obținabile pe piață la nivelul prețurilor din luna Mai 2019

În conformitate cu adresa Dvs, pentru a trece la redactarea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 06.05.2019 in prezența Doamnei Gabriela DAN- reprezentanta a Primăriei Cluj- Napoca

Pct.3 Constatari

Proprietatea – spatiu de birou in zona ultracentrala a orașului, amplasat la Etajul 1 unui imobil cu regim de înălțime P+ 1E, spatiul este la Etajul 1 al imobilului

Proprietatea supusa evaluării consta in:

SPATIU DE BIROURI- Nr. nivele constructie: P+ 1E

Apartament nr.6- Etaj 1- S<sub>utila</sub>= 61 mp- inregistrat in CF nr. 251192-C1-U17 cu cota indiviza de 1.77/100 din imobilul inregistrat in CF colectiv nr. 127781

Spatiu neutilizat la data inspectării.

Pct. 4

Stabilirea valorii imobilului- Spatiu de birouri-

$V_{de\ piață} = 423.540\ LEI$  echivalent  $89.660\ EUR$  (la cursul de  $1\ EUR = 4.7586\ LEI$  ),  
adica  $1470\ EUR/mp$ .

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

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin

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

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

-întreprinderi

-bunuri mobile



# RAPORT DE EVALUARE

## SPATIU DE BIROURI

Cluj- Napoca, Bdul Eroilor, nr.23-25, apt. 6

### CUPRINS

CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	3
1.1 SINTEZA RAPORTULUI .....	3
1.2 CERTIFICARE .....	4
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII .....	Error! Bookmark not defined.
2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	Error! Bookmark not defined.
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII .....	5
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....	5
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA .....	6
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	6
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII .....	6
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	6
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	6
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	6
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	6
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	7
3.3 TIPUL ZONEI .....	7
3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR .....	7
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.....	7
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	7
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	9
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	9
4.2 EVALUAREA TERENULUI .....	10
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- APARTAMENT.....	10
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA .....	10
4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Metoda multiplicatorului chiriei brute (MCB). .....	14
4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI.....	16
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	16

### ANEXE

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

39

## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### 1.1 SINTEZA RAPORTULUI

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație spațiu de birouri/administrative
<i>Localizare</i>	Cluj- Napoca, Bdul Eroilor, ap. 23-25, apt. 6
<i>Proprietar</i>	Statul roman – în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca
<i>Destinatari</i>	Tribunalul Cluj Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii constituită în baza Legii 550/2002 Primăria mun. Cluj- Napoca
<i>Scopul evaluării</i>	Estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare descrise mai sus în vederea tranzacționării proprietății.
<i>Cea mai bună utilizare</i>	Spațiu de birouri sau de prestări servicii
<i>Metode de evaluare</i>	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN)- irelevantă- nu se aplică; Abordarea prin de venit – capitalizarea veniturilor din închiriere
<i>Curs valutar utilizat</i>	4.7586 lei/euro valabil 07.05.2019

#### EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

##### *Valoarea selectată*

Valoare de piață	V= 401.055 LEI echivalent 84.280 EUR
Valoare proprietate diferită de valoarea de piață- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere	V= 423.540LEI, echivalent 89.660 EUR V <sub>costuri</sub> = irelevantă
Valoarea piață recomandată== valoarea de de piață	V <sub>piata</sub> = 423.540 LEI echivalent 89.660 EUR, Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere

Data : 07.05.2019 .

Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimația 13325, membru titular ANEVAR




40



## 1.2 CERTIFICARE

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

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

## CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

### 2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

#### ➤ Ipoteze

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

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de evaluare a bunurilor 2018 si/sau atunci când proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamântul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.
11. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si, daca este cazul, a cuantificarii valorice a diferentelor.

#### ➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatii implicate la data de 07.05.2019
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de client, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

## 2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

**OBIECTUL-** Spatiu administrativ amplasat in zona ultracentrala a oraşului.

**SCOPUL EVALUARII-** estimarea valorii de piata a proprietatii subiect in vederea tranzacţionării proprietăţii conform Legii 550/2002..

## 2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

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

Dobândirea: prin lege - Extras de Carte Funciara in Anexa I

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

Suprafata utila 61 mp, cu p.i.c. în cotă de 1.77/100 parte din proprietatea inregistrata in CF nr. 127781.

Imobilul este inregistrat in CF nr. 251192-C1-U17 nr. topo : nr.topo 20/1/VI- OCPI Cluj- Napoca.

## 2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

## DEFINITII

42

### **VALOAREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață (definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - ed. 2018) reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

### **COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)**

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

### **VALOAREA DE UTILIZARE**

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

## **2.5 DATA EVALUĂRII ȘI MONEDA ÎN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATĂ**

Data de referință a evaluării: 07.05.2019

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

## **2.6 MODALITĂȚI DE PLATA**

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze părțile aflate în litigiu și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

## **2.7 INSPECTIA PROPRIETĂȚII**

Proprietatea a fost inspectată la data de 06.05.2019 în prezența Doamnei Gabriela DAN- reprezentanta Primăriei Cluj- Napoca.

## **2.8 SURSE DE INFORMAȚII**

- Valorile de tranzacționare sau oferte ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- În Anexa 4 – Grila datelor de piață- s-a întocmit pe informațiile de piață prezentate la paragraful 4.3.1- comparabilele 1- 4- sunt prezentate ofertele de vânzare și închiriere a unor proprietăți comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici față de cele de ofertare- spații comerciale în zona ultracentrală a orașului, expuse la vânzare- pentru fiecare proprietate este indicată sursa de informare.
- Alte informații de la agenții imobiliare din Cluj- Napoca
- Rata de capitalizare și nivelul chiriilor- s-au determinat, în conformitate cu Anexa 5.1 și Anexa 5.2, pe baza valorilor de ofertare de la data evaluării- preluate din [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.piaata-az.ro](http://www.piaata-az.ro), [www.edil.ro](http://www.edil.ro), alte agenții imobiliare,
- Acte și documente primite de la Primăria Cluj- Napoca- extras CF, releveul spațiului- anexele nr. 1 și nr. 2

## **2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

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

## **CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.**

Descrierea juridică:

Dobândirea:

- Extras de Carte Funciara în Anexa nr. 1,

- Evaluarea se realizează în ipoteza că imobilul este cel care este menționat în actele de proprietate și în documentația cadastrală/schita topo.
- Dreptul de proprietate: Statul român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca (Cf. Extrasului de Carte Funciara).
- Imobilul este înscris în CF nr. 251192-C1-U17 nr. topo : nr.topo 20/1/VI..

43

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

- Incalzire- sobe de teracota pe gaze naturale
- Instalatii sanitare- nu are
- Aparataje electrice- intrerupator si priza, corpuri de iluminat

### 3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona ultracentrala a oraşului si cartierului Centru- zona de spaţii comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamint universitare, locuinte in blocuri de locuinte vechi- zona istorica a oraşului

Spatiul are acces direct de pe strada pietonala care face legatura intre bdul Eroilor si bdul 21 Decembrie 1989  
In Anexa 2 se prezinta Planul de situatie iar in Anexa 3 se prezinta Planul de incadrare in zona.

### 3.3 TIPUL ZONEI

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

Reţea de transport în comun – statie RATUC in Bdul 21 Decembrie- la cca. 300 m

Unităţi comerciale de tip magazine „en detail” aproape toate spaţiile de la parterurile imobilelor sunt spaţii comerciale/prestari servicii.

La cca. 900 m este Piaţa Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraş si Parking supratran  
Sedii de bănci- la cca 50-100 m.

Strada pietonala.

### 3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

**AMPLASAMENT:** • **Spatiul este situat la Etaj 1 in imobil cu regim de inalţime P+ 1E.**

Spatiul are 3 încăperi cu destinatie de birouri, 1 Antreu, 1Hol, doua spatii de WC din care 1 spatiu este pentru urcarea in pod, suprafata utilă înscrisă în extrasul de CF este de 61 mp dar din releveul prezentat in Anexa 2 rezulta 61 mp , scara de acces este comuna cu a SC NAPOCOM S.A..

Spatiu are grup sanitar (nefunctional la data inspectarii) si este dotat cu sistem de incalzire (sobe din teracota).

Structura de rezistenta este din zidarie portanta din caramida (cu ziduri exterioare de 60 cm), pe fundatii continue din piatra, planseu din grinzi din lemn cu poditura peste parter si boltisoare din piatra peste subsol, tavane tencuite si cu vopsitorii, la aceasta data finisajele interioare sunt de slaba calitate, acoperis cu sarpana din lemn si invelitoare din tigla- stare slaba. Imobilul a fost edificat in perioada 1920- 1930.

Pardoselile sunt cu placaje din parchet sin lemn de esenta tare dar in stare foarte slaba.

Finisajele exterioare sunt din tencuieli gletuite si vopsitorii de exterior la fatada dinspre curtea comuna - vezi foto.Clădirea este racordată la reţeaua de apă şi canalizare, energie electrică, retea gaze.

### 3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

**Starea tehnica generala- slaba, finisaje de slaba calitate.**

**Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta,.**

**Un mare neajuns il constituie lipsa unui grup sanitar funcţional- necesita refacerea instalatiilor de apă-canal.**

### 3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### *Definirea pietei*

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

Segmentul de piata analizat este cel al spaţiilor comerciale amplasate in curte comuna din zona ultracentrala a Cluj- Napoca, spaţii fara vitrina la strazi cu circulaţie pietonala intensa.

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

44

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

În acest context proprietatii imobiliare analizate, ii va fi conferita cea mai buna utilizare ca spatiu administrativ- birouri tinand seama de amplasarea favorabila -este amplasata la Etaj 1 in curte comuna cu alti proprietari, de dotarile si utilitatile de care dispune.

### Analiza cererii

Cererea de spații de tip administrativ sau comercial, este la un nivel destul de scazut in comparatie cu nivelul ofertei in conditiile in care proprietarii nu sunt dispusi a vinde in speranta revenirii pietei la nivelul din perioada boom-ului imobiliar din 2007- 2008.

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

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

În clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o valoare medie de listare de 1.800 de euro pe metru pătrat util pentru un apartament. Pe poziția secundă, la o distanță relativ redusă, se află cartierul Plopilor, unde o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată cu 1.770 de euro pe metru pătrat util. De menționat sunt și zonele Gheorgheni-Andrei Mureșanu (unde pretențiile vânzătorilor ajung la 1.680 de euro pe metru pătrat util), Zorilor (cu 1.580 de euro pe metru pătrat) și Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (tot cu 1.580 de euro pe metru pătrat).

## Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare si imobiliare.ro

### Analiza ofertei

Oferta de spații comerciale sau administrative in zona centrala si ultracentrala, este consistenta in raport cu cererea de astfel de spații. In zona in care se afla proprietatea de evaluat, principalii proprietari ai cladirilor sunt persoane fizice rezidentiale sau societati ce desfasoara activitati comerciale (la spații cu vitrina la strada) sau administrative- birouri (situate in general in curte sau la nivelele superioare a blocurilor de locuinte).

Aparitia de supermarket-uri in zona centrala si centrala si semicentrala a condus ca micii comercianti sa nu faca fata pe piata, foarte multe spații pe zona central- ultracentrala devenind disponibile la inchiriere sau vanzare.

Spațiile comerciale de pe arterele secundare se remarca printr-o scadere a cererii in situatia in care supermarketurile si centrele comerciale preiau locul magazinelor de proximitate,

45

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

*In ultimii 3-4 ani numarul tranzactiilor s-a diminuat, atat vanzatorii cat si cumparatorii stau in expectativa, primii spera in revenirea pietei la nivelul de dinaintea declansarii crizei din 2008 iar investitorii asteapta scaderea continua a preturilor.*

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

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

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

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

Minim: 1300 EURO/mp- spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau artere secundare de circulatie

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

Valori cu TVA

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

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

Maxim: 40.0 EURO/mp. lună-spatii comerciale cu vitrina la artere cu vad comercial foarte bun, amplasate pe strazile principale de circulatie rutiera si pietonal (pta Unirii, bdul Eroilor, Memorandumului, Regele Ferdinand, Napoca) si cu suprafete adecvate pentru o plaja larga de activitati comerciale

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

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

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

### **CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE**

#### **4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE**

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

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

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

Tinand cont de tipul constructiei aferente proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "SPAȚII ADMINISTRATIVE".

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

-este permisibila legal: este conforma cu avizele existente ;

-indeplineste conditia de fizic posibila: numai dupa reabilitarea spațiilorlor

46

-criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care este indeplinita;

-maxim productiva, referindu-se la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarei in varianta aleasa.

#### 4.2 EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent proprietatii de analizat, in proprietate, cota 1.77/100, se tranzactioneaza impreuna cu proprietatea - **nu face obiect al unei evaluari distincte.**

#### 4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- SPATIU de BIROURI

##### 4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

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

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

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

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

**Comparabila A -vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/rem-3833-ro-spatiu-central-pentru-birou-80-mp-zona-clinicilor>**

**CAUTA IMOBIL**

ID

Tip tranzactie

Tip imobil

Localitate Cluj Napoca

Cartier

- Andrei Muresanu
- Apahida
- Baciu
- Baisoara
- Beoas
- Berhanci
- Bistrita

**CAUTA**

**CEREREA TA** **OFERTA TA**

**0% COMISION**

**Apartamente cu 2 camere Domino Residence**

**0%**

**Birou de vanzare Cluj Napoca**

Spatiu central pentru birou, 80 mp - zona Clinicilor

Ma intereseaza Adauga la Favorite Tipareste



**Simona Borsan**  
departamentul rezidential  
[simona.borsan@remsimobiliare.ro](mailto:simona.borsan@remsimobiliare.ro)

0737035885  
0364736015

**ID: REMS 3833**  
Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:

Email:

Telefon:

Mesaj:

**As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID: REMS 3833**

Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politicii de

Nr. vizualizari oferta: 5691

47



Ofetim spre vanzare apartament cu 3 camere in Centru, zona strazii Clinicilor, suprafata 80 mp, parcare in curtea interioara, beci, finisaje clasice, gresie, faianta, parchet, termopan. Se preteaza atat pentru locuinta cat si sediu de firma, birouri, cabinet medical.

**Detalii generale proprietate**

Judet:	Cluj
Localitate:	Cluj Napoca
Cartier:	Centru
Vecinatati:	zona strazii Clinicilor
Tip Tranzactie:	Vanzare

**Caracteristici**

Tip Spatiu:	birouri
Clasa birouri:	C
Sup. utila disponibila:	80 m²
Sup. construita:	90 m²
Nr. Camere:	4
Nr. Bai:	1
Nr. Parcari:	1
Posib. compartimentare:	DA
Niveluri:	P+2E
An constructie:	Inainte de 1980
Tip imobil:	casa/vila
Structura de rezistenta:	beton
An constructie:	Inainte de 1980

**Specificatii**

Grad finisare:	clasic
Sistem incalzire:	sobe teracota
Finisari:	Geamuri termopan, Faianta, Gresie, Parchet, Zugraveli lavabile

**Dotari**

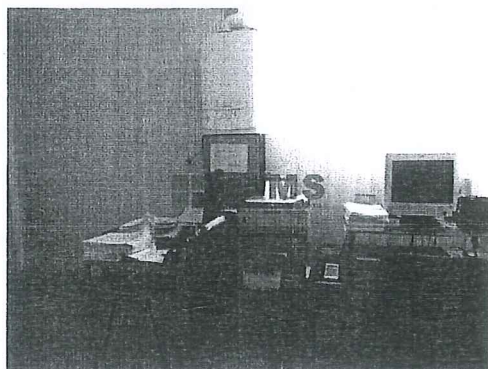
- Utilitati generale: Apa, Canalizare, Gaz
- Contozare: Contor gaz, Apometre

**Oferte similare**

- Spatiu in cartierul Plopilor, zona parcul Rozelor, 112 mp
- Spatiu de birou in Plopilor, 372 mp
- Spatiu ultracentral- ideal birou, 280 mp
- Birou in zona ultracentrala, constructie noua, ultrafinisat
- Cabinet Notarial / Avocatura Sediu IT - Ultracentral

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTQ.html#f34d7717b5>

Birou in Centru, zona strazii Motilor, 65 MP



**115.000 EURO**

0737035885

TRIMITE MESAJ

ORAS	Cluj Napoca
CARTIER	Centru
	65mp

Rems Imobiliare

24.04.2019 10:29

**Birou in Centru, zona strazii Motilor, 65 MP**

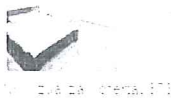
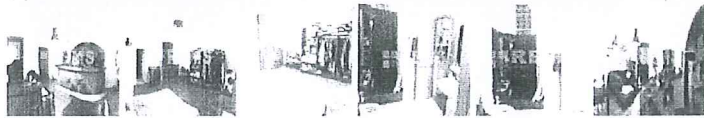
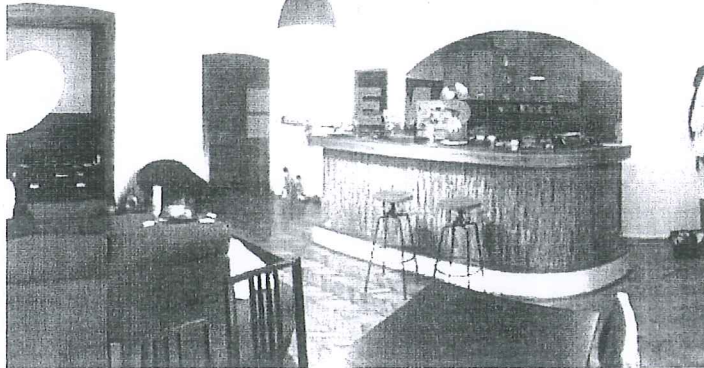
Va oferim spre vanzare un birou in zona strazii Motilor, format din 3 incaperi, baie , suprafata 65 mp, etaj 1 din 3 cu geamuri spre strada , finisaje medii.Imobilul dispune de parcare.

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/remis-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>

48



Apartment de vanzare Cluj Napoca



0717015685  
0341705019

Simona Borsan

Repartamentul nostru este din

Dati beta:  Dati beta:  Dati beta:

Nume:

Prez:

Telefon:

Adresa:

As dori sa ma contactati  
pentru oferta cu ID: RENA  
11606

Sunt de acord ca datele mele sa fie  
prezentate companiei de  
confidentialitate

Pret: **155000 €**

Apartment cu 2 camere in Centru, zona P-ta Unirii, suprafata 76 mp, parter cu geamuri spre strada, finisaje moderne.  
Se preteaza atat pentru locuit cat si ca sediu de firma.

Detalii generale proprietate		Caracteristici	
▶ Judet:	Cluj	▶ Imobil:	apartment
▶ Localitate:	Cluj Napoca	▶ Nr. Camere:	2
▶ Cartier:	Centru	▶ Nr. Bai:	1
▶ Vecinatati:	Piata Unirii	▶ Suprafata utila:	76 m <sup>2</sup>
▶ Etaj:	parter/2	▶ Sup. construita:	80 m <sup>2</sup>
▶ Tip Tranzactie:	Vanzare	▶ Compartimentare:	semidecomandat
<b>Specificatii</b>		▶ Confort:	marit
▶ Grad finisare:	finisat	▶ Tip Imobil:	casa/vila
▶ Sistem incalzire:	centrala termica proprie	▶ Struct.de rezistenta:	beton
▶ Finisari:	Geamuri termopan, Usa antiefracție, Faianta, Gresie, Parchet	▶ An constructie:	Inainte de 1990
<b>Dotari</b>		▶ Status proprietate:	ocupat de proprietar
▶ Contorizare:	Contor gaz, Apometre		

Comparabila D- vezi: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-eroilor-5432355.html>

49

Spatiu comercial de vanzare in Centru



145.000 EURO

0740 915460

TRIMITE MESAJ

OPAS

CARTIER

Napoca Imobiliare



Va propunem spre vanzare spatiu situat in zona ultracentrala a orasului. Este pozitionat la etajul 1 al unei cladiri formate din parter + etaj. Imobilul are o suprafata de 112 mp si este alcatuit din 4 incaperi, 1 grup sanitar si inca 1 incapere in care se poate servi masa. Incalzirea spatiului se face prin centrala termica. Finisajele sunt de calitate: parchet lemn masiv, geamuri tamplarie lemn, usi interioare de lemn, usa metalica la intrare iar bucataria si baia dispun de gresie si faianta clasica. Avand o pozitie ultracentrala spatiul se preteaza pentru birouri. Pentru mai multe detalii si informatii nu ezitati sa ne contactati sau sa ne vizitati la sediul agentiei noastre. Va astept cu drag la vizionare!  
<https://www.napocaimobiliare.ro/vsc-38818-spatiu-comercial-de-vanzare-in-centru-cluj-napoca>

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

In aprecierea nivelului ajustarilor s-a tinut seama de:

Elem. de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - s-a considerat perioada obtenabila de vizibilitate pe piata inainte de tranzactionare de cca. 3 luni			
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului /gang spre curte	zona Motilor, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
Ajustare %		0%	10%	0%	0%
Ajustari		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 2 - zona str Motilor mai slab cotata			
Etaj/Regim inaltime	Etaj 1	Etaj 1	Etaj 1	Parter	Etaj 1

50

Ajustare %		0%	0%	-5%	0%
Ajustari		Ajustare negativa la Comp. 3- spatiile de la Parter mai bine cotate pentru spatii comerciale			
Suprafata utila	61	80.00	65.00	76.00	112.00
Ajustari		S-au eretinit oferte la vanzare de spatii cu cele mai apropiate suprafete - ajustari negative de 5- 20%- la Comparabilele 1,3 si 4			
Tamplarie exterioara	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC
Ajustari		ajustari negative - proprietatea are ferestre din lemn si stare tehnica slaba			
An constructie	1930	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustari		Zona istorica a orasului- zona ultracentrala- nu se impun ajustari			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica
Ajustari		corectii negative pentru lipsa centrala termica proprie- 5%			
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor . bune	finisat - stadiul finisajelor bune
		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (€)		a fost ajustat pretul comparabilelor A, B, C si D- comparabilele sunt cu finisaje mai bune,			
Lipsa grupului sanitar	nu are	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustari		functionabilitatea spatiilor include existenta a cel putin 1 Grup sanitar- corectie negativa de 5%- chiar daca exista WC acesta este nefunctional- necesita reabilitare retele			
Anexe:	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
boxa	-	-	-	-	-
parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu

In urma aplicarii metodei- conform Anexei 4, si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii B, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 84.280 EUR.

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

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	$V_{comp} = 401.055 \text{ LEI, echivalent } 84.280 \text{ EUR}$
---	--

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

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

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:  
- determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)  
- stabilirea ratei de capitalizare  
- costuri imediate pentru reabilitarea proprietatii

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- tariful la inchiriere este valoarea medie inregistrata la inchiriere a altor spatii comerciale/prestari servicii din apropiere sau zone comparabile

51

- Chiria este perceputa in valuta (EUR), plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.
- Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand cheltuielile de intretinere (utilitati), acestea din urma fiind suportate de chirias.

#### Situatia veniturilor obtinute din chirii

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

Valoarea chiriei este apreciata la 10 EUR/mp- fara TVA –sub media chiriilor de 11.8 EUR/mp/luna, determinata in Anexa 5.1 si 5.2- zona bdul Eroilor este una din zonele cele mai bine cotate dar am avut in vedere ca spatiul analizat este la fatada secundara, acces pe scara comuna cu alti proprietari, finisajele sunt de slaba calitate. Suprafata utila = 61 mp – adecvata pentru activitati administrative.

#### Valoarea proprietatii

##### Vcapitalizare directa=VBE/c unde:

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

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 6- 9% pentru spații comerciale cu suprafete reduse (fata de 8- 9% pentru spații comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere principale sau 9- 10% pentru spații comerciale amplasate in Centre comerciale pe artere secundare- vezi revista “Valoarea oriunde este ea”- ANEVAR, nr. 22/Martie 2019).

Din datele de pe piata(Anexa 5.1 si 5.2) utilizind relatia de calcul cunoscuta avind in vedere pretul mediu de oferta de 1892 EUR/mp si valoarea medie a chiriilor pentru spatii comparabile (spatii in curte comuna, amplasament secundar fata de arterele pietonale), rezulta o rata de capitalizare medie de: **c= 11.8 EUR/mp x 12 luni/ 1892 EUR/mp= 7.5% la care in opinia mea se impune o corectie datorita ca aceasta a fost determinata pe baza de oferte, rata de capitalizare este de c= 7%**

##### Vcapitalizare directa se determina in ipotezele:

- Chiria obtenabila – 10 EUR/mp- spatiu cu suprafata adecvata, destinata unor activitati administrative dar suprafetele mai mari implica o chirie mai redusa
- Gradul de neocupare- 5%- este zona ultracentrala, strada intens circulata pietonal dar numarul mare de proprietati comparabile expuse la inchiriere este mare
- Cheltuieli aferente proprietatii suportate de proprietar- cheltuieli de administrare si intretinere tehnica a spatiului- cca 5%
- Cheltuielile cu utilitatile sunt in sarcina chirasului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spatiului in vederea inchirierii- refacere, finisaje interioare, altele-

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila inchiriata	mp	61.00	
Venitulul net pe luna din chirii -10 EUR/mp	EURO/luna	10	610
marja negociere	5%	5%	31
Venitulul net pe luna din chirii	EURO/luna		580
Venit brut anual	EURO		6,954
Grad de neocupare	%	5%	348
Venituri brute efective	EURO		6,606
Cheltuieli din exploatarea proprietatii	5% din Venitul brut		330
Venit net anual	EURO		6,276
Rata de capitalizare, c	%	7.00%	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.7587	

52

Valoarea proprietatii	EURO	89,657
VALOAREA PROPRIETATII (rotunjit)	EURO	89,660
	LEI	423,544

**VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN  
METODA multiplicatorului chiriei brute (MCB)**

**V<sub>venit</sub> = 423.540 LEI, echivalent  
89.660 EUR (valori rotunjite)**

#### 4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI

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

#### 4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

-abordarea prin comparatii de piata

V = 401.055 LEI, echivalent 84.280 EUR

-abordarea prin costuri

V = irelevanta

-abordarea prin venit

V = 423.540 LEI, echivalent 89.660 EUR

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

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>423.540 LEI echivalent 89.660 EUR</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA</b>	<b>Abordarea prin Capitalizarea veniturilor din inchiriere</b>
Valoarea estimata este fara TVA.	

EVALUATOR

Ing. INDREI ROMULUS FABIAN



53



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251192-C1-U17 Cluj-Napoca

Nr. cerere	57382
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019
Cod verificare	
	
100068310474	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:127782

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Et. Etaj, Ap. 6, Jud. Cluj

**Părți comune:** avand ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/VI	-	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>STATUL ROMÂN</b> , în administrarea 2) <b>CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127782) (provenita din conversia CF 127782)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

54

17

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Et. Etaj, Ap. 6, Jud. Cluj

**Părți comune:** având ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/VI	-	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

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

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

**Data și ora generării,**

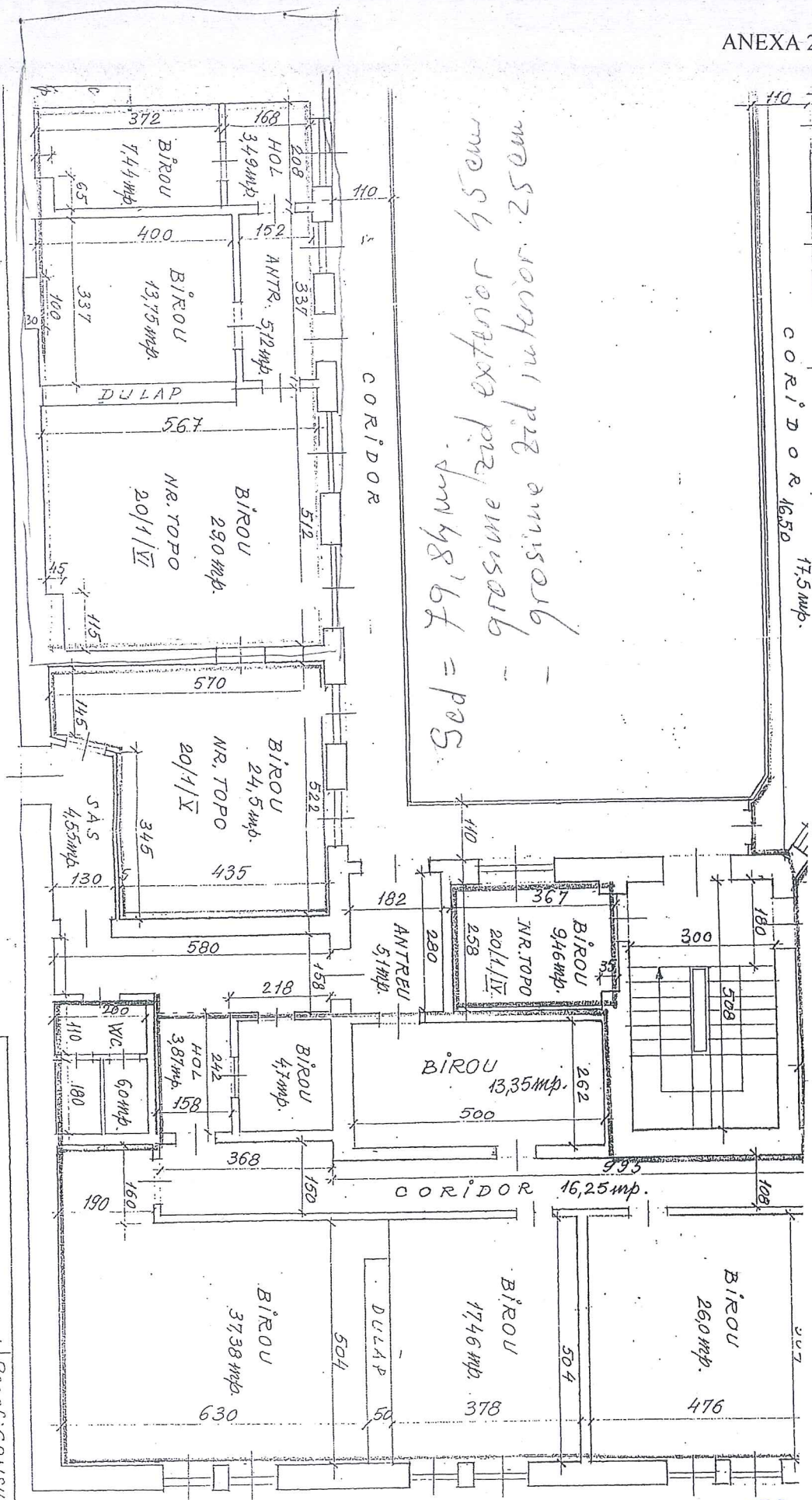
27/03/2019, 11:21



Gabriela-Daniela GÎNSCĂ  
Referent

55

18

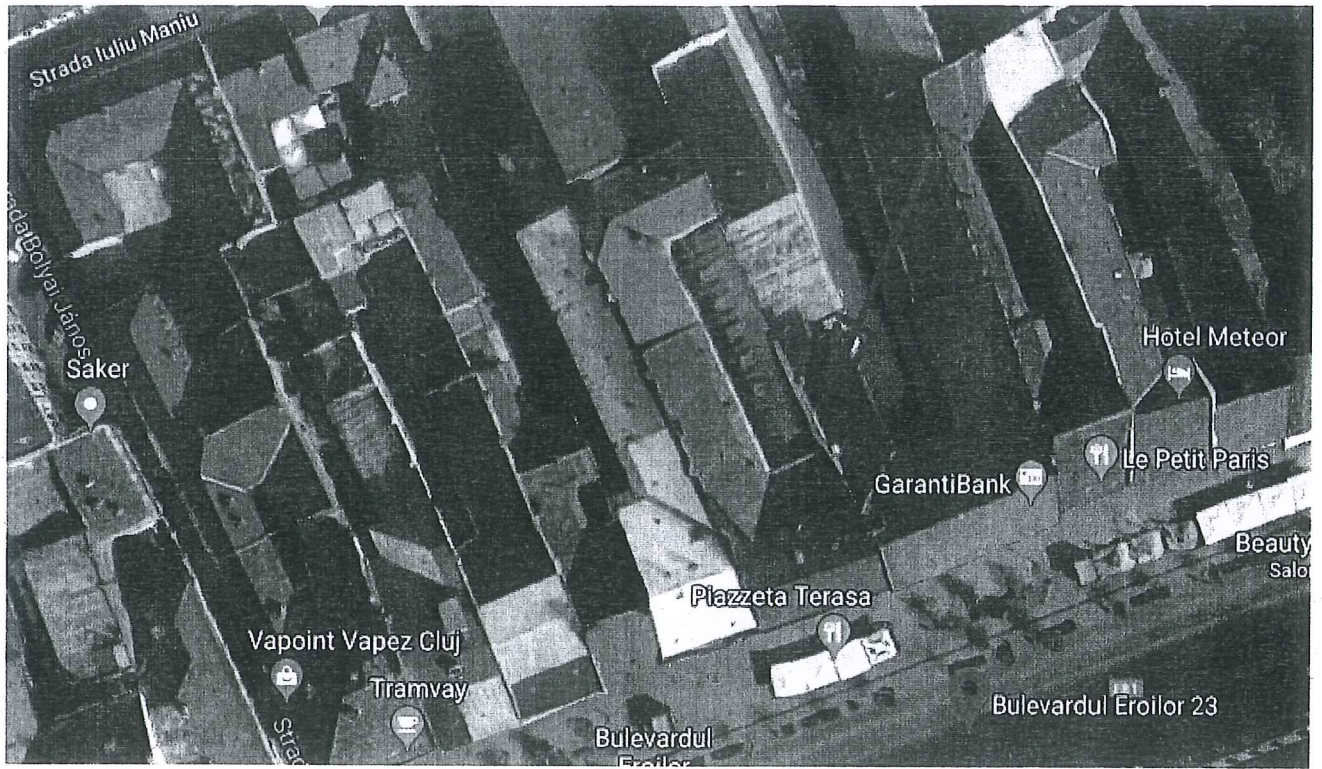
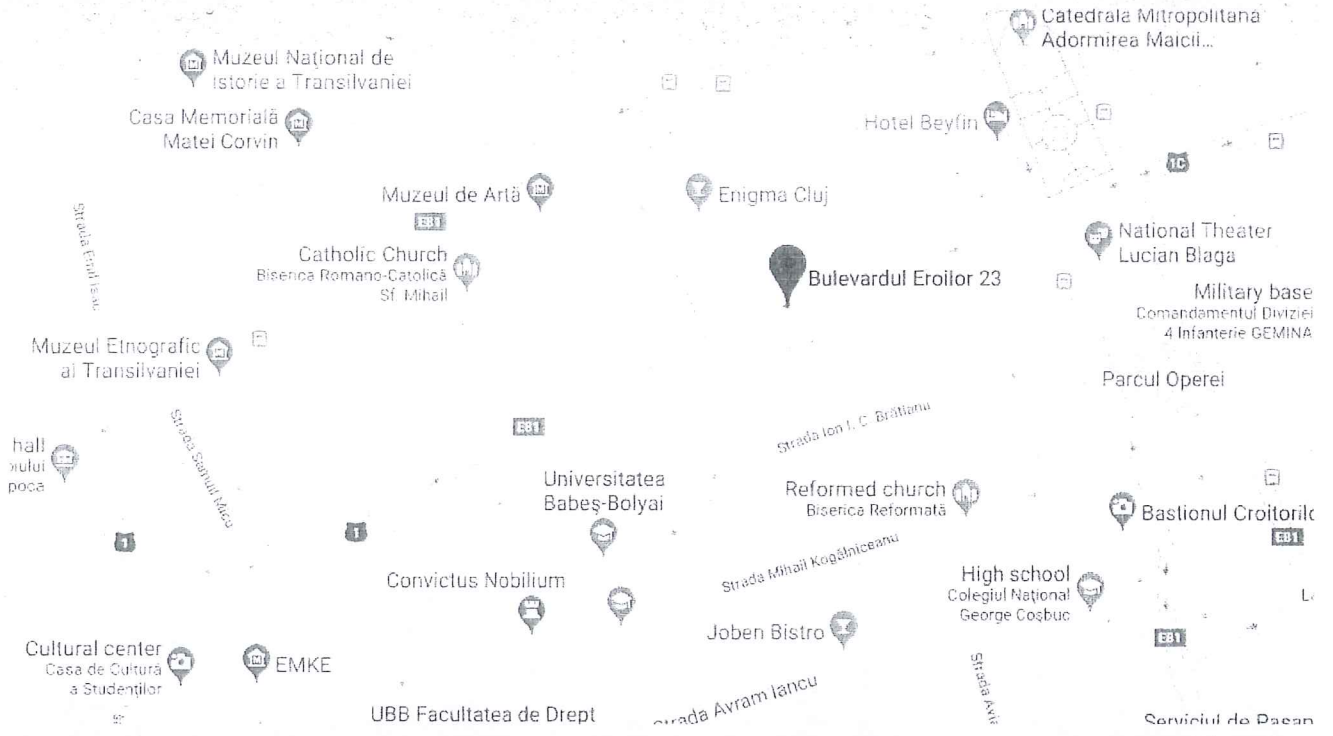


Sed = 79,8 mp.  
 masz. zid exterior  
 masz. zid interior  
 grosz. zid exterior  
 grosz. zid interior

S.C. CONSTRUCTIA RDEALUL S.A		Benef.: CONSILIUL MUNICIPAL	
CLUJ-NAPCA		Obiect: DOCUMENT DE INTEL	
ATELIER PROIECTARE			
NUMELE	SEHNAT:	1:100	PLAN E
Proiectat Ing. E. TODA	To da		CORP 1
Desenat Ing. E. TODA	To da	mar 7	IMDBIL str. 1.
Verificat Ing. M. TODA	W	97	

95





57

GRILA DATELOR DE PIATA					
	Curs valutar:	1 Euro =	4.7586	07.05.2019	
<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Valoare oferta (€)		150,000	115,000	155,000	145,000
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret estimat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		135,000	103,500	139,500	130,500
Cheltuieli imediate dupa cumparare	refacere finisaje	da	da	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR)		-13,500	-10,350	-13,950	-13,050
Pret ajustat (€)		121,500	93,150	125,550	117,450
Conditiiile pietei	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		121,500	93,150	125,550	117,450
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	bdul Eroilor	Memorandumului/gang spre curte	zona Motilor, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna	zona ultracentrala, curte comuna
Ajustare %		0%	10%	0%	0%
Ajustare (€)		0	9315	0	0
Pret ajustat (€)		121,500	102,465	125,550	117,450
Etaj/Regim inaltime	E1/P+ 1E	E1/P+ 1E	E1/P+ 2E	Parter	Etaj 1
Ajustare %		0%	0%	-5%	0%
Ajustare (€)		0	0	-6278	0
Pret corectat (€)		121,500	102,465	119,273	117,450
Suprafata utila	61	80.00	65.00	76.00	112.00
Ajustare (€)		-20412	-2837	-20088	-35822
Pret ajustat (€)		101,088	99,628	99,185	81,628
Tamplarie exterioara	lemn	PVC	PVC	PVC	lemn
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	0%
Ajustare (€)		-5,054	-4,981	-4,959	0
Pret ajustat (€)		96,034	94,646	94,225	81,628
An constructie		comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%



*[Handwritten signature]*

58

Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		96,034	94,646	94,225	81,628
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		96,034	94,646	94,225	81,628
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	fara centrala termica	are centrala termica proprie	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, sobe	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, centrala termica
Ajustare %		-5%	0%	-5%	-5%
Ajustare (€)		-4,802	0	-4,711	-4,081
Pret ajustat (€)		91,232	94,646	89,514	77,546
Finisaje	finisat - stadiul finisajelor slab	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor bune	finisat - stadiul finisajelor . bune	finisat - stadiul finisajelor bune
alim. curent electric	da	da	da	da	da
alim. apa	da	da	da	da	da
canalizare	da	da	da	da	da
termoficare	nu	nu	nu	nu	nu
alim. gaz metan	da	da	da	da	da
apometre	da	da	da	da	da
contor gaz	da	da	da	da	da
aer conditionat	nu	nu	nu	nu	nu
centr. termica	nu	da	da	da	da
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-5%
Ajustare (€)		-6000	-4875	-5700	-8400
Pret ajustat (€)		85,232	89,771	83,814	69,146
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		85,232	89,771	83,814	69,146
Anexe:					
boxa	-	-	-	-	-
nr. grupuri sanitare	1 (neamenajat)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
Ajustare (€)		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (€)		80,970	85,283	79,623	65,689
parcare /boxa	nu	nu	da la subsol	nu	nu
Ajustare %		0%		0%	0%
Ajustare (€)		0	-1000	0	0
Pret ajustat (€)		80,970	84,283	79,623	65,689
<b>Ajustare totala bruta absoluta -Euro</b>		36,268	23,009	41,736	48,304
<b>Ajustare totala bruta absoluta - %</b>		26.9%	22.2%	29.9%	37.0%
<b>Numar ajustari</b>		5	5	7	5
Valoarea estimata (Euro)		84,283	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea rotunjita (Euro)		84,280			
Valoarea (lei)		401,055			

*Amuz*



59

## VANZARI SPATII ZONA CENTRALA

Comparabila A -vezi : <https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hala-vanzare-cluj-napoca-centru-390001>

Birou de vanzare in Cluj Napoca, Centru ID 4016



$V_{unitara} = 1301 \text{ EUR/mp}$

**107.000 EURO**

0742/130130 0264/333147

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca

CARTIER Centrul istoric

Axa Imobiliare

Comparabila B- vezi : <https://www.olx.ro/oferta/0-comision-apartament-in-centrul-istoric-pe-bld-eroilor-etajul-1-IDbyCTQ.html#f34d7717b5>



0 % comision Apartament in Centrul istoric pe Bld. Eroilor, etajul 1

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 13:40, 29 aprilie 2019. Numar anunt: 170792382

$V_{unitara} = 2540 \text{ EUR/mp}$

127 000 €

Contact prin Storia.ro

0721 492 128

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta



Cosmin Petrus  
Pe site din Iul 2019

Anunturile utilizatorului

Comparabila C - vezi : <https://www.remsimobiliare.ro/rem-10606-ro-apartament-cu-2-camere-in-centru-zona-p-ta-unirii-76-mp>

Apartment de vanzare Cluj Napoca



Nr. vizualizari oferta: 373



0737035685  
0364736015

**Simona Borsan**  
departamentul rezidential

Cere detalii despre aceasta oferta

Nume:

Email:

Telefon:

Mesaj:

As dori sa ma contactez pentru oferta cu ID: REMS 10606

Sunt de acord ca datele mele sa fie prelucrate conform Politicii de confidentialitate



Pret vanzare: 155000 €

Vunitara = 1836 EUR/mp

Comparabila D- vezi: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-eroilor-5432355.html>

Spatiu comercial de vanzare in Centru



Vunitara = 1165 EUR/mp

**145.000 EURO**

0740 915460



ORAS:

CARTIER:

11m

Napoca Imobiliare

Comparabila E- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>



☆  
Salveaza ca  
favorit

storia

210 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta



Blitz Imobiliare  
Pe site din oct 2017

Anunturile utilizatorului

Apartment 2 camere, 90 mp, zona strazii Eroilor

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 12:25, 3 mai 2019. Numar anunt: 173819866

Imi place 0 Distribuie

Raporteaza

$V_{unitara} = 2333 \text{ EUR/mp}$

Comparabila F- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-90-mp-zona-strazii-eroilor-IDbLkue.html#f34d7717b5>



☆  
Salveaza ca  
favorit

storia

85 000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta



Blitz Imobiliare  
Pe site din oct 2017

Anunturile utilizatorului

apartment de vanzare, interbelic, zona strazii Eroilor!

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 12:53, 2 mai 2019. Numar anunt: 172307122

Raporteaza

$V_{unitara} = 2179 \text{ EUR/mp}$

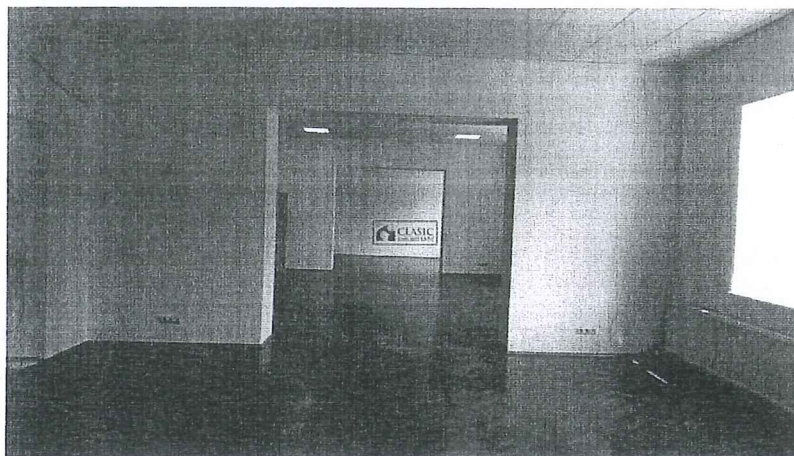
Valoarea medie la vânzare-  $V = 1892 \text{ EUR/mp}$

## Anexa 5.2

### INCHIRIERI SPAȚII ZONA CENTRALĂ

Poz.1- Vezi: <http://www.spatiidebirouricluj.ro/spatiu-in-cladire-de-birouri-de-inchiriat-centru-cluj-napoca-94592.html>

### Zona Centrala 1100 mp birouri, cladire individuala de inchiriat!



**Pret Inchiriere: 12,000 EUR /luna**

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriabila totala: 1100 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 1100 mp
- Suprafata inchiriabila pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 1100 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

**Contact:**

☎ 0364435369  
☎ 0743185384  
✉ [office@casaclasic.ro](mailto:office@casaclasic.ro)

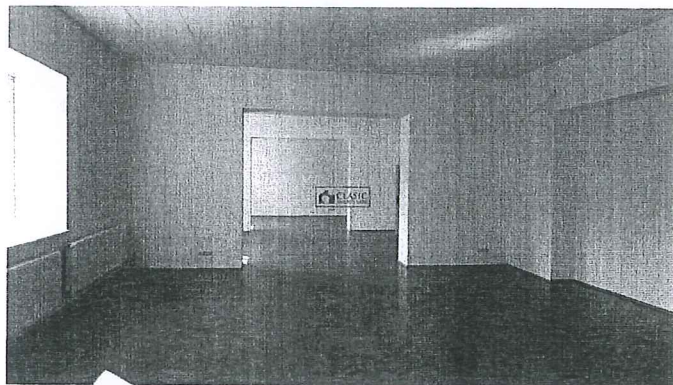


👍 Like 0 🐦 Tweet 📄 Share

Cladire individuala de birouri disponibila la inchiriere situata in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata totala a cladirii este de app. 1100 mp, disp. Valoare unitara la inchiriere- Vu= 10.9 EUR/mp

**POZ. 2** <http://www.napocaimobiliare.ro/isc-38961-spatiu-comercial-de-inchiriat-in-centru-cluj-napoca>

### Zona Centrala 510 mp birouri de inchiriat!



**Pret Inchiriere: 5,650 EUR /luna**

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: B
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: excelenta
- Suprafata inchiriabila totala: 510 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 510 mp
- Suprafata inchiriabila pe etaj: 510 mp
- Minim de inchiriat: 510 mp
- Etaje cladire: P
- Parcare: parcare privata
- Disponibilitate: imediat

**Contact:**

☎ 0364435369  
☎ 0743185384  
✉ [office@casaclasic.ro](mailto:office@casaclasic.ro)



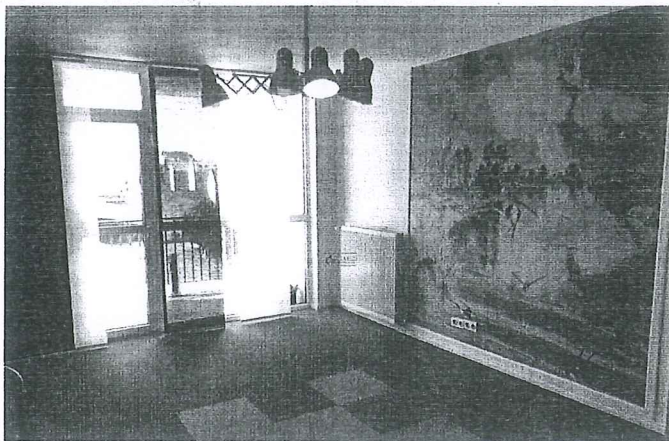
👍 Like 0 🐦 Tweet 📄 Share

www.casaclasic.ro/images/properties/office/94591\_127893.jpg disponibil la inchiriere situat in zona Centrala in apropiere de Parcul Central. Suprafata de app. 510 mp este situata

Valoare unitara la inchiriere- Vu= 11.08 EUR/mp

### POZ. 3

Inchiriere sediu de firma cu suprafata 108 mp in Centru-Tribunal



Pret Inchiriere: 1,100 EUR /luna

- Localizare: Cluj-Napoca
- Zona: Centru
- Clasa birouri: A
- Tip spatiu: Cladire birouri
- Stare imobil: buna
- Suprafata inchiriabila totala: 108 mp
- Suprafata inchiriabila disponibila: 108 mp
- Parcare: parcare subterana
- Disponibilitate: imediat

Contact:

- ☎ 0364435369
- ☎ 0743185384
- ✉ office@casaclassic.ro



Valoare unitara la inchiriere-  $V_u = 11.08$  EUR/mp

### POZ.4

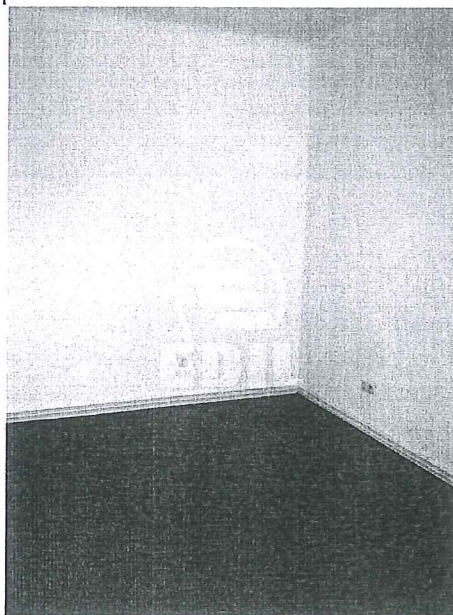
<https://www.edil.ro/inchiriere-spatiu-comercial-0-camere/cluj-napoca/central/detalii/105378>

De Inchiriat spatiu comercial , 27 mp Central

Pret - 380/luna

ID -SCCJ203302

Suprafata -27 mp



Tel: 0264-590677, 0721-290522; Email: [office@edil.ro](mailto:office@edil.ro); Sediul: Cluj-Napoca str. Iuliu Maniu nr. 17 intre orele 9-18

Valoare unitara la inchiriere-  $V_u = 14$  EUR/mp

POZ.5- vezi: <https://www.olx.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/cluj-judet/> 420 €



PF Inchiriez spatiu 40 mp  
Calea Motilor

Imobiliare » Birouri - Spatii  
comerciale  
Cluj-Napoca 22 apr



## POZ.6

72 unread) - hfcns@yahoo x Spatiu pentru birouri in cladire x +

OLX Global B.V. NL https://www.olx.ro/oferta/spatiu-... Search

6887 €

Contact prin Storia.ro

0721 550 332

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta

Calin Simon  
Pe site din feb 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Spatiu pentru birouri in cladire clasa A.

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 09:13, 8 mai 2019, Numar anunt: 152319773

imi place Distribuie

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimam acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate si a protectiei anti-spam si anti-malware, precum si impotriva utilizării neautorizate. Afo mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările in ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Acceptă & Închide

Address Address

09:29 03-May-19

475 mp utili

Valoare unitara la inchiriere-  $V_u = 14.5$  EUR/mp

## POZ.7- vezi- <https://www.olx.ro/oferta/birouri-in-cladire-clasa-a-IDclf2R.html#e1b006da20>

4000 €

Contact prin Storia.ro

0264 333 777

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta

Blitz Imobiliare  
Pe site din oct 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Birouri in cladire clasa A!

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 18:51, 7 mai 2019, Numar anunt: 182378757

Suprafata utila 338 mp

Valoare unitara la inchiriere-  $V_u = 11.8$  EUR/mp

Galerie

Address Address

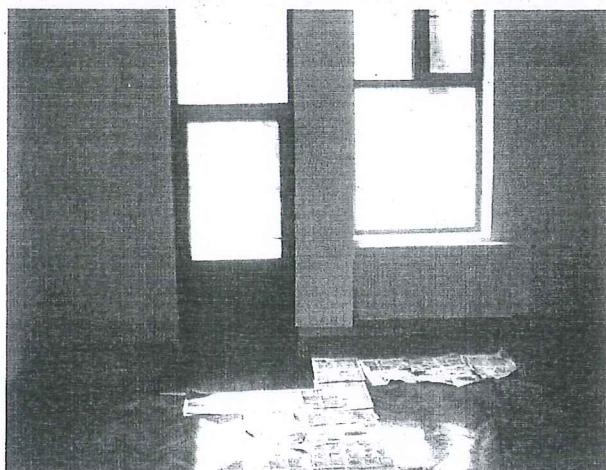
09:29 03-May-19

## POZ. 8- vezi- <https://www.edenimobiliare.ro/Spatii-Comerciale-de-inchiriat-Centru-Cluj-Napoca-29764.asp>

65

Spațiu Comercial de închiriat în Cluj, zona Centru, 650 eur

Pret închiriere € 650



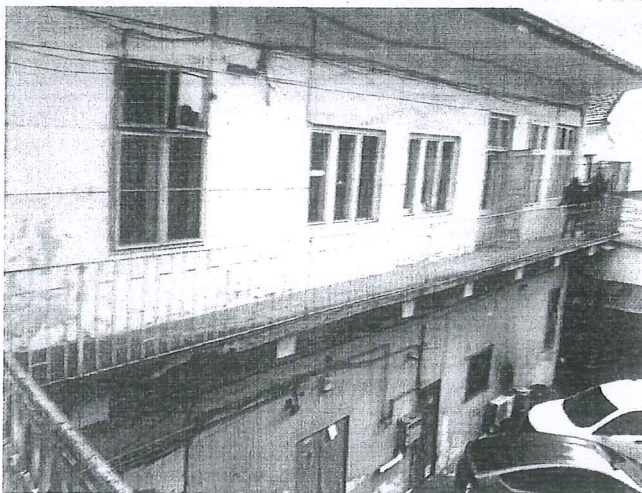
Paul Suciu

Suprafata utila 60 mp

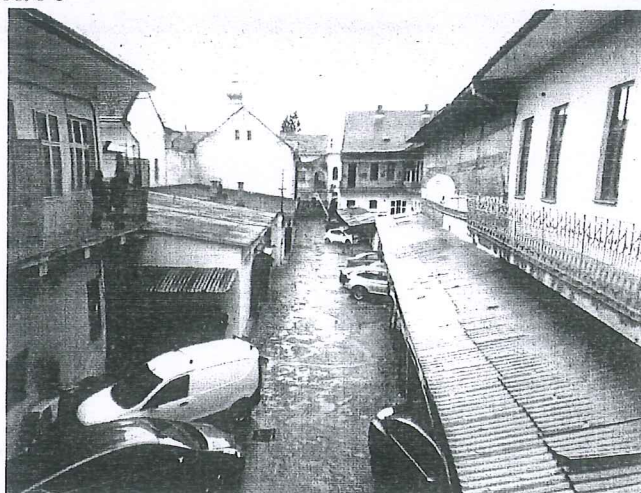
Valoare unitara la inchiriere-  $V_u = 10.8 \text{ EUR/mp}$

**Chirie unitara medie de ofertare-  $V = 11.8 \text{ EUR/mp}$**

ANEXA 6



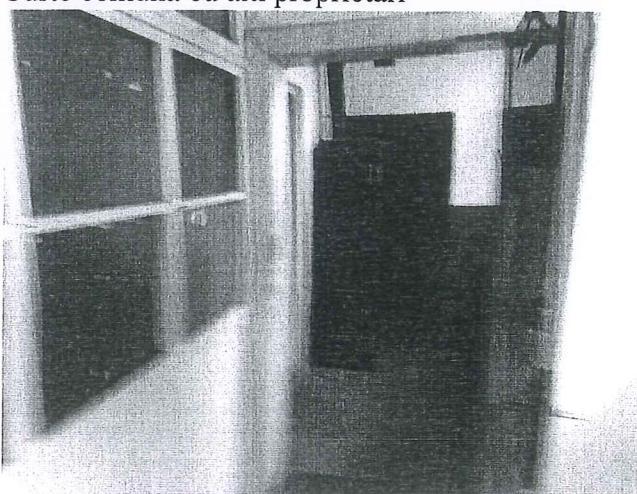
Bdul Eroilor, nr. 23-25



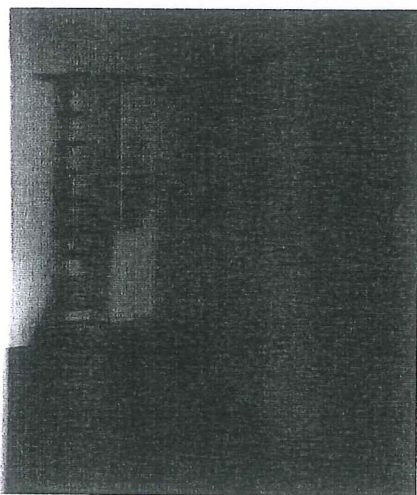
Curte comuna cu alti proprietari

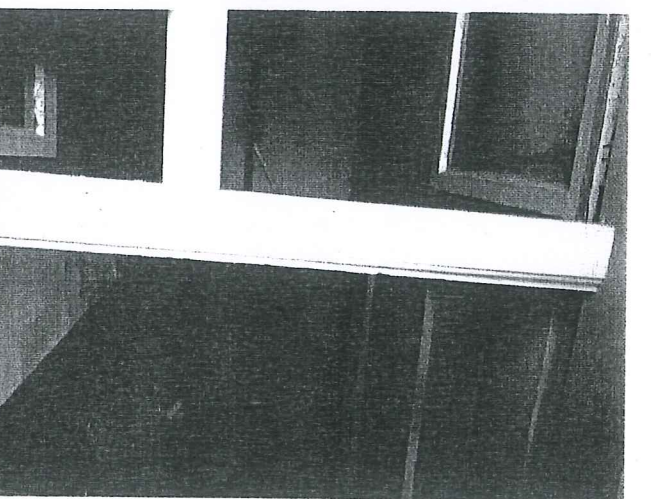
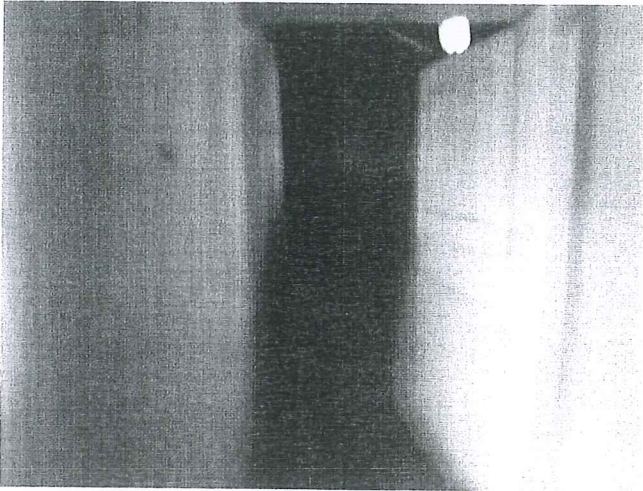
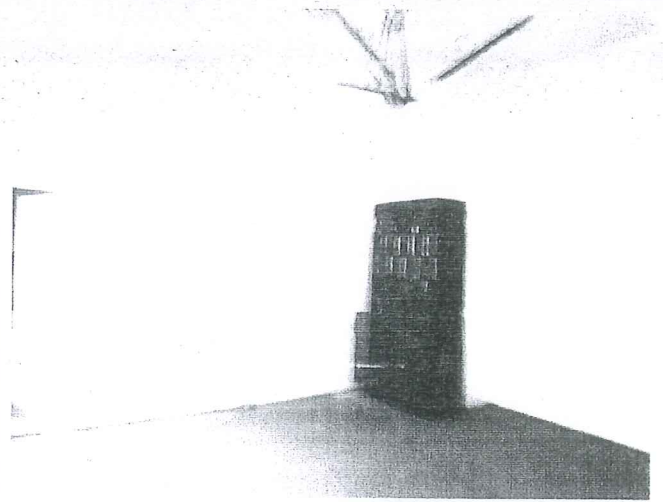


Coridor (Terasa)



Apt. 6- 3 Birouri





68

## CAIET DE SARCINI

### LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, BLD. EROILOR IULIU MANIU NR. 23-25, 18-16 AP. 5

#### CAP. I. DATE GENERALE

Licitația 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. / .

Licitația publică cu strigare, va avea loc la sediul vânzătorului din Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, sala \_\_\_\_\_, telefon 0264/596030 int. 5166, în data de \_\_\_\_\_, începând cu ora \_\_\_\_\_.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3 vinde prin licitație publică cu strigare, spațiul comercial situat în municipiul Cluj-Napoca, Bld. Eroilor Iuliu Maniu Nr. 23-25, 18-16 Ap. 5.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 251192-C1, C.F. individual nr. 251192-C1-U16, nr. Topografic 20/1/V. Suprafața utilă conform C.F. este 26,70 m.p.

Adjudecarea spațiului de mai sus se va face raportat la datele conținute în raportul de evaluare.

Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este de 183.640 lei, echivalent a 39.240 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7586 lei, valabil la data de 07.05.2019. Prețul nu conține TVA. Prețul de pornire va fi actualizat la cursul leu/euro valabil în ziua licitației.

#### CAP. II. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE

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 până la data de \_\_\_\_\_,

69

ora \_\_\_\_\_, la Registratura primăriei Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 7. Taxa de participare la licitație în valoare de \_\_\_\_\_ lei se achită la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. \_\_\_\_\_, până la data de \_\_\_\_\_.

Garanția de participare la licitație, în valoare de \_\_\_\_\_ lei ce include și costul caietului de sarcini, publicitatea, cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului se depune la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. \_\_\_\_\_, până în data de \_\_\_\_\_.

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.

### CAP. III. PROCEDURA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

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

Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, 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. 40

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.

#### CAP. IV. DOCUMENTE NECESARE

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 constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
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 oricărui 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.

Relații suplimentare la camera 88, str. Moșilor nr. 1-3, Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în intervalul orar 09:00–10:00 și 14:00–16:00, telefon 0264/596030, interior 5166.

71

## CAIET DE SARCINI

### LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, BLD. EROILOR IULIU MANIU NR. 23-25, 18-16 AP. 6

#### CAP. I. DATE GENERALE

Licitația 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. / .

Licitația publică cu strigare, va avea loc la sediul vânzătorului din Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, sala \_\_\_\_\_, telefon 0264/596030 int. 5166, în data de \_\_\_\_\_, începând cu ora \_\_\_\_\_.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3 vinde prin licitație publică cu strigare, spațiul comercial situat în municipiul Cluj-Napoca, Bld. Eroilor Iuliu Maniu Nr. 23-25, 18-16 Ap. 6.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 251192-C1, C.F. individual nr. 251192-C1-U17, nr. Topografic 20/1/VI. Suprafața utilă conform C.F. este 61,00 m.p.

Adjudecarea spațiului de mai sus se va face raportat la datele conținute în raportul de evaluare.

Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este de 423.540 lei, echivalent a 89.660 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7586 lei, valabil la data de 07.05.2019. Prețul nu conține TVA. Prețul de pornire va fi actualizat la cursul leu/euro valabil în ziua licitației.

#### CAP. II. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE

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 până la data de \_\_\_\_\_,

42



ora \_\_\_\_\_, la Registratura primăriei Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 7. Taxa de participare la licitație în valoare de \_\_\_\_\_ lei se achită la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. \_\_\_\_\_, până la data de \_\_\_\_\_.

Garanția de participare la licitație, în valoare de \_\_\_\_\_ lei ce include și costul caietului de sarcini, publicitatea, cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului se depune la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. \_\_\_\_\_, până în data de \_\_\_\_\_.

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.

### CAP. III. PROCEDURA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

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

Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, 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.

#### CAP. IV. DOCUMENTE NECESARE

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 constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
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 oricărui 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.

Relații suplimentare la camera 88, str. Moșilor nr. 1-3, Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în intervalul orar 09:00–10:00 și 14:00–16:00, telefon 0264/596030, interior 5166.

74

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârea nr. 363/2015 (vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale și de prestări servicii, proprietate privată a municipiului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârea nr. 363/2015 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Constatin Ioan Tomoș și Oláh Emese;

Analizând Referatul nr. 215031/451/17.04.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârea nr. 363/2015;

Reținând prevederile Legii nr. 550/2002, actualizată, ale 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, ale Hotărârii nr. 362/2019 privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și al Procesului-verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 17.04.2019;

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:

75

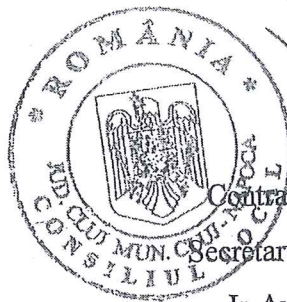
Art. I. Se aprobă completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 363/2015, în sensul completării acesteia cu pozițiile 19-32, conform

Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președinte de ședință,

Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. 392 din 23 aprilie 2019  
(Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi)

LISTA SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CE FAC OBIECTUL LEGII 550/2002, CARE URMEAZĂ A FI VÂNDUTE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGĂRE



NR. CRT	ADRESĂ			SUPRAFAȚĂ/PIC MP.	NR.TOPO/NR. CADASTRU	CF INDIVIDUAL	OBSERVAȚII
	STRADA	NR.	AP.				
1	CĂII FERATE	4		224,42		127362	-
2	BOLYAI JÁNOS	4	5	195,47/PIC 32,47/100	14/2/1/V	268666-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
3	MOȘILOR	17	2	60,04	11004/II	253817-C1-U1 Statul Român în administrare G.I.G.C.L. Cluj	-
4	PARIS	41-43	7	105,12/ PIC 18,62/100	5207/1/VII/ 257894-C1-U5	257894-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
5	MĂRĂȘEȘTI	31	corp I AP.6	29,85	C1 5693/2	6134-Nu există CF individual (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize)	-
6	I.M. KLEIN	3	4	209,91	486/1/IV	132109/ 252584-C1-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	-
7	TRAIAN	15	11	70,83	9801/2/1/XI	124925/ 250884-C1-U13 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
8	HOREA	84-86	10	30,75		127050	-
9	ANTON PANN	8-10	2 SUBSOL	125,20	5198/1/1/II	140770/ 257404-C1-U1 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
10	HOREA	10	14	40,67		4425	-
11	LALELELOR	14	4	10,90	5138/IV	251317-C1-U11 (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize) Statul Român în administrare operativă Sfatul Popular Cluj	-
12	I.M. KLEIN	21	1	38,76			-
13	EROILOR	5	1	61,5 /PIC 1308/10000	8/1/I	258711-C1-U7	-
14	EROILOR	5	2	10,29/ PIC 219/10000	8/1/II	258711-C1-U8	VÂNDUT
15	DOROBANȚILOR	27	4	70,75/ PIC 23,99/100	4766/1/IV	120166	VÂNDUT
16	GEORGE BARIȚIU	14	1	16,10/ PIC 3,20/100	783/1/I	254240-C1-U8	VÂNDUT
17	REPUBLICII	71	3	68,7/ PIC 22/100	1216/2/III	244450/ 274942-C1-U2 Statul Român în administrare Sfat Popular Oraș Cluj	-
18	TRAIAN	20	6	29,89/ PIC 5,05/100	9784/C/VI	253694-C2-U5 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
19	BLD 21 DECEM BRIE 1989	92	5	39,19/ PIC 12,10/100	4807/1/V	262530-C1-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
20	BLD. EROILOR	1	4	15,45/ PIC 0,77/100	6,7/5/IV	254087-C1-U37 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
21	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	5	26,70/ PIC 0,77/100	20/1/V	251192-C1-U16 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
22	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	6	61,00/ PIC 1,77/100	20/1/V1	251192-C1-U17 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
23	DOROBANȚILOR	47	2	30,59/ PIC 22,45/100	262276-C1-U2	262276-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-

NR. CRT	ADRESĂ			SUPRA FAȚĂ/PIC MP.	NR.TOPO/NR. CADASTRU	CF INDIVIDUAL	OBSERVAȚII
	STRADA	NR.	AP.				
24	HOREA	96-106	84	51.3	9444/S/LXXXIV	CF 250131-C1-U46 Statul Român	-
25	I.C. BRĂȚIANU	8	7 CORP II, COTĂ PARTE 29,56%	33,59	256002-C1-U8 TOPO VECHI: 525/1/VII	256002-C1-U8 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	-
26	I.M. KLEIN	23	1b	50.64	258158-C1-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	258158-C1-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
27	IULIU COROIANU	11		61.4 DIN TOTAL 144 NEDEZMEMB RAT	9588-C1	IMOBIL NEDEZMEMBRAT	-
28	MEMORAN DUMULUI	2	23	23,06 COTA 244575/900000	367/1/XXIII	267141-C1-U9 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	-
29	MEMORAN DUMULUI	2	29	28,80 COTA 244575/900000	367/1/XXIX	267141-C1-U13 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	-
30	NICOLAE CRISTEA	9	3	15.93	283831-C1-U2 (Nr. TOPO vechi 4981/1/III)	283831-C1-U2 Statul Român	-
31	P-ȚA AVRAM IANCU	4	3	21,85	282479-C1-U2	282479-C1-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
32	TRAIAN	15	PARTE DIN AP. 10AA	160,34	250884-C1-U11	250884-C1-U11 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-



48

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA**

**HOTĂRÂRE**

privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 251/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, 694/2004, 40/2005, 593/2005, 791/2005, 230/2006, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008 și 903/2018 (aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, propuse pentru vânzare, în baza Legii nr. 550/2002)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 251/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, 694/2004, 40/2005, 593/2005, 791/2005, 230/2006, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008 și 903/2018 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Constatin Ioan Tomoș și Oláh Emese;

Analizând Referatul nr. 215021/451/17.04.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune completarea Anexei la Hotărârea nr. 251/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, 694/2004, 40/2005, 593/2005, 791/2005, 230/2006, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008 și 903/2018;

Reținând prevederile Legii nr. 550/2002, actualizată, ale 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, ale Hotărârii nr. 362/2019, privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și procesul verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 17.04.2019;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

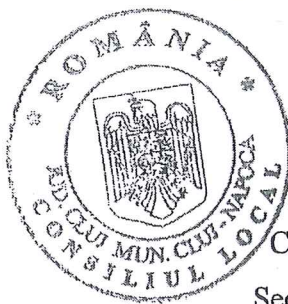
**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. I.** Se aprobă modificarea Anexei la Hotărârea nr. 251/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, 694/2004, 40/2005, 593/2005, 791/2005, 230/2006, 442/2006, 748/2007, 835/2007, 213/2008 și 903/2018, în sensul completării listei spațiilor comerciale și de prestări servicii care fac obiectul Legii nr. 550/2002, cu imobilele înscrise în Anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. 79

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

Președinte de ședință,

Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

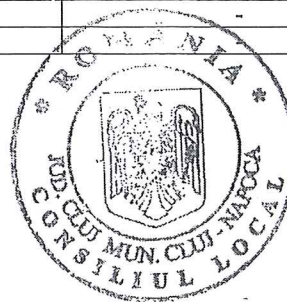
Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca



## LISTA SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CARE FAC OBIECTUL LEGII 550/2002

NR.CRT	ADRESĂ			TITULAR LOCAȚIUNE
	STRADA	NR.	AP.	
1	BLD 21 DECEM BRIE 1989	92	5	-
2	BLD. EROILOR	1	4	-
3	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	5	-
4	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	6	-
5	DOROBANȚILOR	47	2	-
6	HOREA	96-106	84	-
7	I.C. BRĂȚIANU	8	7 CORP II, COTĂ PARTE 29,56%	-
8	I.M. KLEIN	23	1b	-
9	IULIU COROLANU	11		-
10	MEMORANDUMULUI	2	23	-
11	MEMORANDUMULUI	2	29	-
12	NICOLAE CRISTEA	9	3	-
13	P-ȚA AVRAM IANCU	4	3	-
14	TRAIAN	15	PARTE DIN AP. 10AA	-



## NOTĂ DE OPINIE

Către  
Comisia de vânzări

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară apartament nr. 5 cu destinația de "Spațiu cu altă destinație", situat în str. B-dul Eroilor nr. 23-25, Iuliu Maniu 16-18, cu o suprafață construită de 27mp și teren aferent de 11.80mp (conform CF nr. 251192-C1-U16-individual, respectiv CF nr.251192-C1 colectiv Cluj-Napoca).

Imobilul se identificat prin nr. topo 20/1/V- pentru construcție și nr. topo 20/1 pentru teren, fiind înscris în CF nr. 251192-C1-U16 Cluj- Napoca-individual, care face parte integrantă din raportul de evaluare.

Conform informațiilor existente în CF-ul mai sus amintit proprietatea imobiliară se află în proprietatea lui Statului Român în administrarea operativă a Consiliului Local al mun Cluj-Napoca.

Pentru a da se identifica valoarea potențială de piață a acestui spațiu s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare independent de către SC IRF CONSULTING SRL, care prestează servicii de evaluare la solicitarea instituției noastre în baza Legii 550/2002.

Raportul, întocmit pentru proprietatea această proprietate „spațiu cu altă destinație și terenul aferent” situat în mun Cluj- Napoca str. B-dul Eroilor nr. 23-25, Iuliu Maniu 16-18, este în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR,.

În urma analizării raportului de evaluarea transmis de către SC IRF CONSULTING SRL, s-a constata faptul că pentru identificarea valorii de piață, au utilizat două metode de evaluare în conformitate cu prevederile Standarelor de Evaluare a Bunurilor Imobiliare ed 2018, respectiv s-a aplicat metoda comparațiilor de piață și metoda abordării prin venit.

Ca urmare a acestor două metode aplicate în identificarea valorii de piață a spațiului cu altă destinație evaluat, concluzia evaluatorului, care a întocmit acest raport, este că valoarea acestuia este de **39.240Eur = 183.640lei** la data întocmirii raportului Mai 2018, valoare opiniată prin metoda Abordări prin venit. Valoarea apartamentului este de **1470Eur/mp/Su = 6995,1lei/mp/Su**.

Având în vedere localizarea spațiului în cadrul imobilului, a accesului la acesta, a dotărilor de care beneficiază la această dată, a deficienței identificate la grup sanitar, valoarea identificată de către expert este, în opinia mea corectă

Facem precizarea că în conformitate cu Grila notarilor Publici pentru Jud. Cluj în vigoare în anul 2019, valoarea minimă de tranzacționare pentru un astfel de spațiu cu altă destinație este de 5270 lei/mp/Su.

Cu aleasă considerație,  
ing. Todoran Mircea

G. K. au  
Optu 13.05.2019

## NOTĂ DE OPINIE

Către

Comisia de vânzări

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară apartament nr. 6 cu destinația de "Spațiu cu altă destinație", situat în str. B-dul Eroilor nr. 23-25, Iuliu Maniu 16-18, cu o suprafață construită de 61mp și teren aferent de 27.13mp (conform CF nr. 251192-C1-U17-individual, respectiv CF nr.251192-C1 colectiv Cluj-Napoca).

Imobilul se identifică prin nr. topo 20/1/VI- pentru construcție și nr. topo 20/1 pentru teren, fiind înscrisă construcția în CF nr. 251192-C1-U17 Cluj- Napoca-individual, care face parte integrantă din raportul de evaluare.

Conform informațiilor existente în CF-ul mai sus amintit proprietatea imobiliară se află în proprietatea lui Statului Român în administrarea operativă a Consiliului Local al mun Cluj-Napoca.

Pentru a da se identifica valoarea potențială de piață a acestui spațiu s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare independent de către SC IRF CONSULTING SRL, care prestează servicii de evaluare la solicitarea instituției noastre în baza Legii 550/2002.

Raportul, întocmit pentru proprietatea această proprietate „spațiu cu altă destinație și terenul aferent” situat în mun Cluj- Napoca str. B-dul Eroilor nr. 23-25, Iuliu Maniu 16-18, este în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR,.

În urma analizării raportului de evaluarea transmis de către SC IRF CONSULTING SRL, s-a constatat faptul că pentru identificarea valorii de piață, au utilizat două metode de evaluare în conformitate cu prevederile Standarelor de Evaluare a Bunurilor Imobiliare ed 2018, respectiv s-a aplicat metoda comparațiilor de piață și metoda abordării prin venit.

Ca urmare a acestor două metode aplicate în identificarea valorii de piață a spațiului cu altă destinație evaluat, concluzia evaluatorului, care a întocmit acest raport, este că valoarea acestuia este de **89.660Eur = 423.540lei** la data întocmirii raportului Mai 2018, valoare opinată prin metoda Abordări prin venit. Valoarea apartamentului este de **1470Eur/mp/Su = 6995,1lei/mp/Su**.

Având în vedere localizarea spațiului în cadrul imobilului, a accesului la acesta, a dotărilor de care beneficiază la această dată, a deficienței identificate la grup sanitar, valoarea identificată de către expert este, în opinia mea corectă

Facem precizarea că în conformitate cu Grila notarilor Publici pentru Jud. Cluj în vigoare în anul 2019, valoarea minimă de tranzacționare pentru un astfel de spațiu cu altă destinație este de 5270 lei/mp/Su.

Cu aleasă considerație,  
ing. Todoran Mircea

*Todoran Mircea*  
13.05.2019

Proces Verbal  
al Comisiei de aplicare a Legii 550/2002 din data  
de 15.05.2019, ora 15.00 - cabinet Viceprimar Olda  
Emu.

Sunt prezenti: Tomos Constantin, Olda Emu, Moigrădean  
Gheorghe, Rostogol Hie.

Se ia în discuție pct. 1 al Ordinii de zi:

Comisia ia act de Raportul evaluare întocmit  
de IRF Consulting SRL pct. spațiile din B-dul  
Evoilor nr. 23-25 ap. 5 și 6, respectiv de  
Hotele de opinie transmise sub nr. 257844  
/13.05.2019 și 257844/13.05.2019 conform cărora  
evaluatoarele întin arată că valoarea din aceste  
rapoarte este corectă.

Comisia ia act și de faptul că valoarea  
certificată de către evaluatorul întin  
în baza raportului de evaluare exten  
este mai mare decât ~~este~~ valoarea stabilită  
prin gida notanților publici.

Comisia ~~se~~ avizează faptul minim  
de licitații și cererilor de sarcini  
întocmit conf. prevederilor L. 550/2002 și  
HG 1341/2002 după regula regulii  
competitive. 84

Se anunță faptul de sarcini în

proamul verbal.

Comisia ia act de Raportul de evaluare  
intocmit de S.C. Proiect Construct SRL pt  
spatiul B-dul Eroilor nr. 3 ap. 4, respectiv  
de Nota de opinii nr. 256353/15.05.  
Astfel, Comisia va avea la vedere faptul ca evaluarea  
faptului intun in firma valoarea din Rapo  
aratand inadverente ce tin de tehnica  
de evaluare si standarde, Comisia urmeaza  
documentatia care comp. de specialitate,  
respectiv evaluatorul intun care va  
clasificarii evaluatorului atand punct  
de vedere putentate si in fata comisiei  
Ulterior primirii pozitiei evaluatorului  
va prezenta comisiei o nota de opinii  
si recomandari privind evaluarea  
imobilului, respectiv putul de pozitie  
a licitatii.

Se ia in discutie pct. 2 al Ordinii de  
Analizarea spatilor inscise in Anexa la  
HCL 392/2019

- Gh. Traian nr. 15 ap. 11 - re In vederea  
situatia juridica a imobilului ca  
putul la licitatie Ac si Certificat  
de atestare a existentei constructiei

nr. 210/28.05.2019

85

Se trage la sorti pt. evaluarea spațiului.  
În urma tragerii la sorti evaluarea se face  
de S.C. Pnev Construct SRL.

- I.C. Brătianu m. 8 ap. 7 respectiv cota de  
29,56%.

Se trage la sorti pt. evaluarea spațiului.  
Evaluarea se face de către Fostii Vladimire

- Memorandumului m. 2 ap. 16, respectiv cota de  
27,175%.

Comisia raportat la existența dos. 28859/211/2018  
având ca obiect partajul din imobilul din  
I.C. Brătianu m. 8, revine asupra deciziei  
de evaluare până la soluționarea definitivă  
a litigiului.

Se revine la spațiul din st. Memorandu-  
mului m. 2 ap. 16.

Se trage la sorti pt. evaluarea spațiului  
evaluarea se face de către S.C. Pnev  
Construct SRL

- Poljai m. 4 ap. 5 -

Se trage la sorti pt. evaluarea spa-  
țiului.

evaluarea m. va face de catre Roma  
S.A.

Se ia în discutie pct. 3 al Ordinului  
Analizava H. J. Judec - actiuni intentate  
de catre S.C. Tulcofex Croitoru si S.C.  
Mulduma Profi Grl.

Comisia constată îndeplinite condițiile  
de vânzare conf. Legii 550/2002 privind  
imobilelor din st. Memorandumului m. x  
ap. 25. și ap. 26, având la bază

Fiseli ap. cu altă destinație m. 2019  
2019 și m. 20901/2019 semnate de către  
departamentele de specialitate și pe  
care de conștință stabilitate ca în ca  
ce printr-o continuarea procedurii de  
vânzare pe L. 550/2002 și respectiv pe

procuratura a municipiului în litigiul  
raportat la cele 2 Hote întune contra  
Judec m. 181966/202/18.01.2018 respectiv

H. J. 180478/1.01.2019 care cu 1000  
503/2019 umblată să o stabilitate și  
sa comunicati continuarea / Anupa

produsii de vânturi pe Leya 570/1002

Dr. Leu Ch  
Stăb





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

**ANCPI**  
AGENCIJA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251192-C1-U16 Cluj-Napoca

Nr. cerere **57381**  
Ziua **27**  
Luna **03**  
Anul **2019**



Cod verificare  
100068310395

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:127782

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Ap. 5, Jud. Cluj

**Părți comune:** avand ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/V	-	26,7	77/10000		Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafata utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>959 / 21/01/1997</b>	
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) <b>STATUL ROMÂN</b> , în administrarea	
2) <b>CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA</b>	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127782)	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

89

**Anexă Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Ap. 5, Jud. Cluj  
**Părți comune:** avand ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/V	-	26,7	77/10000	-	Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafața utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 1277-81.

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

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

**Data și ora generării,**

27/03/2019, 11:21

Referenț  
 Gabriela Daniela Cîmășca



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251192 Cluj-Napoca



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:127781

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23-25, Jud. Cluj, si Str. IULIU MANIU nr.18,16

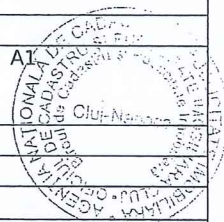
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8243	1.533	Construcția C1 inscrista in CF 251192-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>959 / 21/01/1998</b> Act nr. documentatie tehnica;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 13183567739/3066000000 1) <b>STATULUI ROMAN IN ADMINISTRAREA OPERATIVA</b> 2) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781)	A1 / B.7, B.12
<b>70362 / 16/07/2009</b> Act Administrativ nr. 113, din 30/11/2005 emis de CONS.LOCAL CLUJ;	
B4 se radiaza notarea de sub B2-3	A1
<b>8773 / 13/06/2000</b> Lege nr. 15/1990 (HG 1040/1990);	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 3134985/76650000 1) <b>SC NAPOCOM SA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781) cota de 4,09/100 parte aferentă ap 13	A1
H.G. nr. 1040/1990;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cu titlu de Lege L 15/1990, dobandit prin Conventie, cota actuala 13674360/76650000 1) <b>SC. NAPOCOM SA.</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781) pt cota de teren 17,84/100 parte af ap. 11	A1
Lege nr. 15/1990 (HG nr 1040/1990);	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 403179/76650000 1) <b>SC NAPOCOM SA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781) cota de 5,26/100 af apt nr 12	A1
<b>7459 / 03/03/2006</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 584, din 02/03/2006 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 13022835/76650000 1) <b>SC NAPOCOM SA CU SEDIUL ÎN CLUJ NAPOCA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781) cota de 16,99/100 af apt nr 7	A1 / B.11
B11 se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 3 ani de la data dobândirii OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781)	A1

91

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18362 / 18/02/2011</b>		
Act Notarial nr. 257, din 17/02/2011 emis de BNP POP SERGIU MIRCEA;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 3100000/76650000 1) <b>S.C. COMARGENTA S.R.L.</b> , CIF:2873117	A1
<b>104347 / 28/09/2012</b>		
Act Notarial nr. 818, din 23/03/2006 emis de LUPEA MARIANA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare castigat in rang serial 10706/2006, dobândit prin Convenție, cota actuala 417308661/30660000000 1) <b>SC NAPOCOM SA CLUJ - NAPOCA</b> OBSERVATII: cota de 0.803/100 parte din cota de 16.95/100 parte af ap 3	A1
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare castigat in rang serial 10706/2006, dobândit prin Convenție, cota actuala 82782000/30660000000 1) <b>SC NAPOCOM SA CLUJ - NAPOCA</b> OBSERVATII: cota de 0,27/100 parte af ap 4	A1
<b>7160 / 18/05/1998</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 34265, din 10/04/1997 emis de SC CONSTRUCTARDEALUL SA;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 940000000/30660000000 1) <b>MESTECAN CORNELIA</b> , bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781) 47/1533 af ap. 10	A1
<b>158465 / 07/11/2014</b>		
Act Administrativ nr. 61532, din 27/10/2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ (act administrativ nr. CERTIF. DE RADIERE/04-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; act administrativ nr. CERTIFICAT CONSTATATOR 51662/08-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 49880/28-08-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 8105/09-04-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; in scris sub semnatura privata nr. HOT. ASOCIAT UNIC/07-04-2014 emis de SC GED SERVICE SRL; act administrativ nr. 329510/18-09-2014 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE A MUN.CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. OP 11/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 9/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 10/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. RAPORT DE EVALUARE/28-04-2014 emis de SC CRIS EVAL SRL;);		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1542198000/30660000000 1) <b>BREHAR ANA</b> OBSERVATII: af ap 2	A1
<b>54895 / 31/03/2017</b>		
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEîntreținere, dobândit prin Convenție, cota actuala 58/1533 1) <b>CÂMPEAN RĂZVAN</b> OBSERVATII: cota de 58/1533 parte teren aferent ap. 9	A1 / B.19, B.20
B19	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare 1) <b>CÂMPEAN LUCREȚIA</b>	A1
B20	Se notează sarcina de întreținere 1) <b>CÂMPEAN LUCREȚIA</b>	A1
<b>155375 / 28/08/2018</b>		
Plangere impotriva incheierii nr. 155375/28.08.2018 inregistrata de SC GED INVESTMENT SRL la data de 19.11.2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR 1021/2011, din 02/12/2011 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIEREA CIVILA NR 514/2012, din 28/06/2012 emis de TRIBUNALUL CLUJ; In scris Sub Semnatura Privata nr. ANTECONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR 22, din 13/09/2007 emis de AV GIDRO STANCA IOANA;		
B22	urmarea a admiterii cererii înregistrate de GED Invest prin avocat Gidro Stanca Ioana privind reexaminarea încheierii nr. 122899/06.07.2018, se notează sentința civilă nr. 1021/02.12.2011, dosar 743/211/2007, emisă de Tribunalul Cluj, având ca obiect prestație tabulară	A1
B23	totodată, se notează respingerea capătului de cerere privind notarea antecontractului de vânzare cumpărare	A1



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>70362 / 16/07/2009</b>	
Act Administrativ nr. 113, din 30/11/2005 emis de CONS.LOCAL CLUJ;	
C3	se radiază notarea de sub C 2
	A1
<b>130810 / 24/11/2010</b>	
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/2000
	1) <b>SC PHP PROPERTIES SRL</b>
	OBSERVATII: af ap 1
	A1
<b>130816 / 24/11/2010</b>	
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 231/10000
	1) <b>SC PHP PROPERTIES SRL</b>
	OBSERVATII: af ap 15
	A1
<b>130824 / 24/11/2010</b>	
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 57/1250
	1) <b>SC PHP PROPERTIES SRL</b>
	OBSERVATII: af ap 14
	A1
<b>54895 / 31/03/2017</b>	
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;	
C12	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 29/1533
	1) <b>CÂMPEAN LUCREȚIA</b>
	OBSERVATII: cota de 1/2 parte din cota de 58/1533 parte teren aferent ap. 9, port de sub B 18
	A1
<b>57423 / 29/03/2018</b>	
Act Notarial nr. 3366, din 28/03/2018 emis de Gorun Horacius Tony;	
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:240000 EURși celelalte obligații de plată aferente creditului , asupra porțiunii de sub B 17, aferentă ap. 2
	1) <b>PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SFÂNTUL MIHAIL, CIF:4744518</b>
	A1

Gabriela Daniela BÎNSCĂ  
Referent



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 8243	1.533	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.*

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	DA	1.533	-	-	-	

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

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

**Data și ora generării,**

27/03/2019, 11:21



1158790

Carte Funciară Nr. 251192-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	57770
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca****A. Partea I. Descrierea imobilului****Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23-25, Jud. Cluj, si Str. IULIU MANIU nr.18,16

Nr. CF vechi: 127781

**Electronic: 251192-C1; Nr. Topo: -; Suprafata: -****Părți comune:** avand ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .**Observații:** Casa cu 16 apartamente cu S+P+E+M

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			4	1	251192-C1-U1	9	0,27/100		APT. NR. 4, LA ETAJ, COMPUS DIN: 1 BIROU CU SU- 9,46 MP CU P.I.C. IN COTA DE 0,27/100
		parter	2	2	251192-C1-U2	174	503/10000		compus din 1 spatiu comercial, 1 magazie, 2 birouri, 1 sas, 1 antreu, 1 hol, 1 atelier, 1 depozit, 1 wc, Su=173,52 mp., p.i.c. in cota de 5,03/100 parte in cf. col. 127781
		parter	2	3	251192-C1-U3	174	503/10000		compus din 1 spatiu comercial, 1 magazie, 2 birouri, 1 sas, 1 antreu, 1 hol, 1 atelier, 1 depozit, 1 wc, Su=173,52 mp., p.i.c. in cota de 5,03/100 parte in cf. col. 127781
		subsol	1	4	251192-C1-U4	40	115/10000		compus din: 1 pivniță, antreu pivniță comun cu ap. 15 cu SU= 39,72 mp cu pic af în cotă de 1,15 /100 în cf col 127781
		parter	1a	5	251192-C1-U5	139	4,02/100	62/1533	Compus din 1 spațiu comercial ( sală vânzare) 2 depozite, 1 birou, 1 grup sanitar, cu suprafața utilă de 138,80 mp, teren aferent 62/1533 parte
		subsol	15	6	251192-C1-U6	80	231/10000		compus din: 3 pivnițe, 1 antreu pivniță comun cu apt.1, cu su=80,10 mp, pic=2,31/100 parte
			14	7	251192-C1-U7	157	4,56/100		Apartament nr. 14 la subsol+parter, compus din: 4 pivnițe, 1 antreu pivnița, 1 antreu parter, cu su=157,32 mp, cu pic aferente inscrise in cf col 127781.
		p	13	8	251192-C1-U8	141	4,09/100		Ap nr 13 compus din 1 depozit cu su 141 mp, pic 4,09/100 parte
			11	9	251192-C1-U9	616	17,84/100		Apt nr. 11, compus din : 2 birouri, 4 depozite, cu Su 615,55 mp.cu p.i.c 17,84/100 parte.
		parter	12	10	251192-C1-U10	182	5,26/100		APT nr 12 compus din : 4 birouri, 1 antreu , 2 depozite, cu su 181,64 mp cu pic 5,26/100 în cf col 127781
			3	11	251192-C1-U11	585	16,95/100		Ap. nr 3, la etaj, compus din: 11 birouri, 1 coridor, 1 sas, 1 antreu, 1 încărcare acumulatori, 1 WC, 1 coridor exterior, cu suprafața utilă de 585.10 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 16.95/100 parte, înscrise în cartea funciară colectivă nr 127781.
		1	9	12	251192-C1-U12	116	3,81/100	5//1533	compus din: 3 camere, bucătărie, cămară de alimente, baie, hol, pivniță cu S= 12,12 mp , cu SU= 115,70 mp și pic aferente în cotă de 3,81 /100 parte înscrise în cf 127281 Teren atribuit în proprietate 58/1533 parte
		s+p+e 1	7	13	251192-C1-U13	586	16,99/100		APT NR 7, LA SUBSOL+PARTER +ETAJ, 1, COMPUS DIN 5 DEPOZITE , 1 MAGAZIE , 1 PIVNIȚĂ CU SU DE 586,36 MP CU PIC DE 16,99/100 ÎN CF COL 127781
		1	10	14	251192-C1-U14	94	309/10000	47/1533	COMPUS DIN: 3 CAMERE, 1 BUCATARIE, 1 CAMARA DE ALIMENTE, 1 BAIE, 1 ANTREU, 1 PIVNITA CU S- 12,12 MP CU SU- 94,29 MP CU P.I. C. IN COTA DE 3,09/100 DIN CF COL. 127781. TEREN IN PROPRIETATE 47/1533 PARTE.
		parter +subsol	8	15	251192-C1-U15	371.15			Apartamentul nr. 8 compus din 3 dormitoare, 2 săli mese, 1 vestiar, 2 wc, 1 antreu, 1 hol, 1 spălătorie, 1 bucătărie, 1 cămară + 4 pivnițe, 1 spălător, 1 antreu, SU=371,15mp, PIC de 10,75 /100
			5	16	251192-C1-U16	26.7	77/100000		Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafața utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

95

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		etaj	6	17	251192-C1-U17	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

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

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

**Unitate individuala 251192-C1-U1**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

**NU SUNT****10706 / 24/03/2006**

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 818, din 23/03/2006 emis de BNP LUPEA MARIANA;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC. NAPOCOM SA CLUJ- NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158105)</i>	A1
----	--	----

**70362 / 16/07/2009**

Act Administrativ nr. 98896, din 22/05/2009 emis de PRIM CLUJ;

B4	se radiaza noarea de sub B2-3	A1
----	-------------------------------	----

**Unitate individuala 251192-C1-U2 (SISTATA)**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

**NU SUNT****55689 / 12/12/2006**

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4866, din 11/12/2006 emis de notar public Stancu T;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC GED SERVICE SRL, CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 161733)</i>	A1
----	--	----

**55691 / 12/12/2006**

Contract De Ipoteca nr. 0;

B2	se noteaza interdictie de instrainare si grevare 1) SC IMOCREDIT IFN SA CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 161733)</i>	A1
----	---	----

**57443 / 29/03/2018**

Act Notarial nr. CERERE, din 28/03/2018 emis de Gorun Horacius Tony;

B3	se îndreaptă eroarea materială săvârșită cu ocazia conversiei cărții funciare de hârtie în sensul sistării cărții funciare nr. electronic 251192-C1-U2, imobilul -ap. 2- cu nr. topografic 20/1/II fiind înscris în cartea funciară nr. electronic 251192-C1-U3	A1
----	---	----

**Unitate individuala 251192-C1-U3**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

**NU SUNT****158465 / 07/11/2014**

Act Administrativ nr. 61532, din 27/10/2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ (act administrativ nr. CERTIF. DE RADIERE/04-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ); act administrativ nr. CERTIFICAT CONSTATATOR 51662/08-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 49880/28-08-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 8105/09-04-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; inscris sub semnatura privata nr. HOT. ASOCIAT UNIC/07-04-2014 emis de SC GED SERVICE SRL; act administrativ nr. 329510/18-09-2014 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE A MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. OP 11/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 9/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 10/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. RAPORT DE EVALUARE/28-04-2014 emis de SC CRIS EVAL SRL;);

B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BREHAR ANA	A1
----	---	----



## Unitate individuala 251192-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>130810 / 24/11/2010</b>		
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PHP PROPERTIES SRL	A1

## Unitate individuala 251192-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>23197 / 20/06/2006</b>		
Hotarare nr. 312, din 09/05/2006 (și a Hotărârii 338/2006 , 198/2008 și a documentatiei anexate la dosar);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC COMARGENTA SRL <i>Observatii:(provenita din conversia CF 159965)</i>	A1

## Unitate individuala 251192-C1-U6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>130816 / 24/11/2010</b>		
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PHP PROPERTIES SRL	A1

## Unitate individuala 251192-C1-U7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>130824 / 24/11/2010</b>		
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PHP PROPERTIES SRL	A1

## Unitate individuala 251192-C1-U8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>8773 / 13/06/2000</b>		
Lege nr. 15/1990 (HG 1040/1990);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, leege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC NAPOCOM SA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 137463)</i>	A1

## Unitate individuala 251192-C1-U9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>8773 / 13/06/2000</b>		
H.G. nr. 1040/1990;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cu titlu de Lege L 15/1990, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC. NAPOCOM SA. <i>Observatii:(provenita din conversia CF 137463)</i>	A1

97

**Unitate individuala 251192-C1-U10**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>8773 / 13/06/2000</b>		
Lege nr. 15/1990 (HG nr 1040/1990);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC NAPOCOM SA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 137463)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U11**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Act nr. cerere și documentație tehnică;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 99197/100000, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106)</i>	A1
<b>10706 / 24/03/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 818, din 23/03/2006 emis de NOTAR LUPEA MARIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 803/100000, cota initiala 803/100000 1) SC NAPOCOM SA CLUJ - NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106) cota 0,803/100 parte</i>	A1
B3	se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106) asupra porțiunii de sub B2</i>	A1
B4	se notează interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 3 ani de la data dobândirii <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106)</i>	A1
<b>157433 / 23/09/2015</b>		
Actiune In Instanta nr. 743/117/2007, din 08/02/2007 emis de TRIBUNALUL CLUJ (certificat grefa nr. 743/117/2007/01-09-2015 emis de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE SECTIA I CIVILA.);		
B5	se notează actiunea civilă înregistrată la Tribunalul Cluj sub nr. 743/117/2007 înaintată de SC Tehnofrig SA c/a Consiliul Local al mun Cluj Napoca, SC Napocom SA, având ca obiect rectificarea cărții funciare	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U12**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>54895 / 31/03/2017</b>		
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, întreținere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CÂMPEAN RĂZVAN, bun propriu	A1
B4	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare 1) CÂMPEAN LUCREȚIA	A1
B5	Se notează sarcina de întreținere 1) CÂMPEAN LUCREȚIA	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U13**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>7459 / 03/03/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 584, din 02/03/2006 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC NAPOCOM SA CU SEDIUL ÎN CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 156703)</i>	A1
B2	se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 3 ani de la data dobândirii <i>Observatii:(provenita din conversia CF 156703)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U14**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>7760 / 18/05/1998</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 34265, din 10/04/1992 emis de SC CONSTRUCTORDEALUL SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MESTECAN CORNELIA, BUN PROPRIU <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128701)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U15**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 127782)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U16**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 127782)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U17**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 127782)</i> <i>(provenita din conversia CF 127782)</i>	A1

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

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

**Unitate individuala 251192-C1-U1**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>70362 / 16/07/2009</b>		
Act Administrativ nr. 113, din 30/11/2005 emis de CONS.LOCAL CLUJ;		
C2	se radiaza ipoteca de sub C1	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U2 (SISTATA)**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>55691 / 12/12/2006</b>		
Contract De Ipoteca nr. 4867, din 11/12/2006 emis de notar public Stancu T;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1312500 RON, + dobanda de 9,5%/an variabila, penalitati, comisioane aferente, cheltuieli de judecata, de executare silita, orice alte cheltuieli pentru recuperarea sumelor datorate 1) SC IMOCREDIT IFN SA CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 161733)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U3**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>57423 / 29/03/2018</b>		
Act Notarial nr. 3366, din 28/03/2018 emis de Gorun Horacius Tony;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:240000 EUR, și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SFÂNTUL MIHAIL, CIF:4744518	A1
<b>209475 / 14/11/2018</b>		
Act Administrativ nr. Contract de locatiune nr 161, din 08/11/2010 emis de GARANTI BANK SA; Act Administrativ nr. Act aditional nr 2, din 16/09/2015 emis de GARANTI BANK SA;		
C10	Se notează contractul de locațiune nr. 161/08-11-2010 și actul adițional nr. 2 din data de 16-09-2015 la contractul de locațiune nr. 161/08-11-2010 înch. între BREHAR ANA în calitate de locator și GARANTI BANK SA în calitate de locatar pe o perioadă de 5 ani începând cu data de 10-11-2015 până la data de 10-11-2020 având ca obiect imobilul de sub A1	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U4**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U5**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U6**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U7**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U8**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U9**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U10**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U11**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
10706 / 24/03/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 818, din 23/03/2006 emis de notar LUPEA MARIANA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:483000 RON, + T.V.A + dobânzile aferente
	1) CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA
	<i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106) asupra porțiunii de sub B2</i>
	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U12**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
54895 / 31/03/2017	
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;	
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2
	1) CÂMPEAN LUCREȚIA
	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U13**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U14**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U15**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U16**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U17**

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

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.11221/27-03-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

2. APR. 2019

Referent/Asistent-  
MANUELA DIANA ALMASAN

(părăfa și semnătura)



101



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251192-C1-U17 Cluj-Napoca

Nr. cerere	57382
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:127782

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Et. Etaj, Ap. 6, Jud. Cluj

**Părți comune:** avand ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/VI	-	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1 ,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>STATUL ROMÂN</b> , în administrarea 2) <b>CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127782) (provenita din conversia CF 127782)</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23,25,I. MANIU 18,16, Et. Etaj, Ap. 6, Jud. Cluj

**Părți comune:** avand ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 20/1/VI	-	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

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

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

**Data și ora generării,**

27/03/2019, 11:21



Gabriela-Daniela GÎNSCĂ  
Referent

103



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251192 Cluj-Napoca

Nr. cerere	57382
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019

Cod verificare



100068310474

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:127781

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23-25, Jud. Cluj, si Str. IULIU MANIU nr.18,16

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8243	1.533	Construcția C1 înscrisă în CF 251192-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>959 / 21/01/1998</b>	
Act nr. documentație tehnică;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 13183567739/30660000000 1) <b>STATULUI ROMAN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ</b> 2) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA</b> OBSERVATII: (provenită din conversia CF 127781)
<b>70362 / 16/07/2009</b>	
Act Administrativ nr. 113, din 30/11/2005 emis de CONS.LOCAL CLUJ;	
B4	se radiază notarea de sub B2-3
<b>8773 / 13/06/2000</b>	
Lege nr. 15/1990 (HG 1040/1990);	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobândit prin Lege, cota actuală 3134985/76650000 1) <b>SC NAPOCOM SA</b> OBSERVATII: (provenită din conversia CF 127781) cota de 4,09/100 parte aferentă ap 13
H.G. nr. 1040/1990;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de Lege L 15/1990, dobândit prin Convenție, cota actuală 13674360/76650000 1) <b>SC. NAPOCOM SA.</b> OBSERVATII: (provenită din conversia CF 127781) pt cota de teren 17,84/100 parte af ap. 11
Lege nr. 15/1990 (HG nr 1040/1990);	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 403179/76650000 1) <b>SC NAPOCOM SA</b> OBSERVATII: (provenită din conversia CF 127781) cota de 5,26/100 af apt nr 12
<b>7459 / 03/03/2006</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 584, din 02/03/2006 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 13022835/76650000 1) <b>SC NAPOCOM SA CU SEDIUL ÎN CLUJ NAPOCA</b> OBSERVATII: (provenită din conversia CF 127781) cota de 16,99/100 af apt nr 7
B11	se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 3 ani de la data dobândirii OBSERVATII: (provenită din conversia CF 127781)

104



Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18362 / 18/02/2011</b>		
Act Notarial nr. 257, din 17/02/2011 emis de BNP POP SERGIU MIRCEA;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3100000/76650000 1) <b>S.C. COMARGENTA S.R.L.</b> , CIF:2873117	A1
<b>104347 / 28/09/2012</b>		
Act Notarial nr. 818, din 23/03/2006 emis de LUPEA MARIANA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare castigat in rang serial 10706/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 417308661/3066000000 1) <b>SC NAPOCOM SA CLUJ - NAPOCA</b> OBSERVATII: cota de 0.803/100 parte din cota de 16.95/100 parte af ap 3	A1
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare castigat in rang serial 10706/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 82782000/3066000000 1) <b>SC NAPOCOM SA CLUJ - NAPOCA</b> OBSERVATII: cota de 0,27/100 parte af ap 4	A1
<b>7160 / 18/05/1998</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 34265, din 10/04/1997 emis de SC CONSTRUCTARDEALUL SA;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 940000000/3066000000 1) <b>MESTECAN CORNELIA</b> , bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127781) 47/1533 af ap. 10	A1
<b>158465 / 07/11/2014</b>		
Act Administrativ nr. 61532, din 27/10/2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ (act administrativ nr. CERTIF. DE RADIERE/04-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; act administrativ nr. CERTIFICAT CONSTATATOR 51662/08-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 49880/28-08-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 8105/09-04-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; in scris sub semnatura privata nr. HOT. ASOCIAT UNIC/07-04-2014 emis de SC GED SERVICE SRL; act administrativ nr. 329510/18-09-2014 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE A MUN.CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. OP 11/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 9/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 10/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. RAPORT DE EVALUARE/28-04-2014 emis de SC CRIS EVAL SRL;);		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1542198000/3066000000 1) <b>BREHAR ANA</b> OBSERVATII: af ap 2	A1
<b>54895 / 31/03/2017</b>		
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEîntreținere, dobandit prin Conventie, cota actuala 58/1533 1) <b>CÂMPEAN RĂZVAN</b> OBSERVATII: cota de 58/1533 parte teren aferent ap. 9	A1 / B.19, B.20
B19	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare 1) <b>CÂMPEAN LUCREȚIA</b>	A1
B20	Se notează sarcina de întreținere 1) <b>CÂMPEAN LUCREȚIA</b>	A1
<b>155375 / 28/08/2018</b>		
Plangere împotriva încheierii nr. 155375/28.08.2018 înregistrată de SC GED INVESTMENT SRL la data de 19.11.2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR 1021/2011, din 02/12/2011 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIEREA CIVILA NR 514/2012, din 28/06/2012 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANTECONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR 22, din 13/09/2007 emis de AV GIDRO STANCA IOANA;		
B22	urmare a admiterii cererii înregistrate de GED Invest prin avocat Gidro Stanca Ioana privind reexaminarea încheierii nr. 122899/06.07.2018, se notează sentința civilă nr. 1021/02.12.2011, dosar 743/211/2007, emisă de Tribunalul Cluj, având ca obiect prestație tabulară	A1
B23	totodată, se notează respingerea capătului de cerere privind notarea antecontractului de vânzare cumpărare	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>70362 / 16/07/2009</b>	
Act Administrativ nr. 113, din 30/11/2005 emis de CONS.LOCAL CLUJ;	
C3 se radiaza notarea de sub C 2	A1
<b>130810 / 24/11/2010</b>	
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
C9 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/2000	A1
1) <b>SC PHP PROPERTIES SRL</b>	
OBSERVATII: af ap 1	
<b>130816 / 24/11/2010</b>	
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
C10 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 231/10000	A1
1) <b>SC PHP PROPERTIES SRL</b>	
OBSERVATII: af ap 15	
<b>130824 / 24/11/2010</b>	
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;	
C11 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 57/1250	A1
1) <b>SC PHP PROPERTIES SRL</b>	
OBSERVATII: af ap 14	
<b>54895 / 31/03/2017</b>	
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;	
C12 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 29/1533	A1
1) <b>CÂMPEAN LUCREȚIA</b>	
OBSERVATII: cota de 1/2 parte din cota de 58/1533 parte teren aferent ap. 9, port de sub B 18	
<b>57423 / 29/03/2018</b>	
Act Notarial nr. 3366, din 28/03/2018 emis de Gorun Horacius Tony;	
C13 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:240000 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului, asupra porțiunii de sub B 17, aferentă ap. 2	A1
1) <b>PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SFÂNTUL MIHAIL, CIF:4744518</b>	



Gabriela-Daniela GÎNSCĂ  
Referent

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 8243	1.533	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	1.533	-	-	-	

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	57381	27-03-2019	27-03-2019	Consultare/Informare

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

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

**Data și ora generării,**

27/03/2019, 11:21

Gabriela-Eliza GÎNSCĂ  
 Reș. nr. 1



107



1158790

Carte Funciară Nr. 251192-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	57770
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca****A. Partea I. Descrierea imobilului****Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Bdul Eroilor, Nr. 23-25, Jud. Cluj, si Str. IULIU

Nr. CF vechi: 127781

MANIU nr.18,16

**Electronic: 251192-C1; Nr. Topo: -; Suprafata: -****Părți comune:** avand ca parti indivize comune : fundatiile, casele de scara, coridoarele exterioare, wc - ul, accesul la pod, podul, fatadele, invelitorile, racordurile de apa-canal, gaz, electricitate si terenul .**Observatii:** Casa cu 16 apartamente cu S+P+E+M

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			4	1	251192-C1-U1	9	0,27/100		APT. NR. 4, LA ETAJ, COMPUS DIN: 1 BIROU CU SU- 9,46 MP CU P.I.C. IN COTA DE 0,27/100
		parter	2	2	251192-C1-U2	174	503/10000		compus din 1 spatiu comercial, 1 magazie, 2 birouri, 1 sas, 1 antreu, 1 hol, 1 atelier, 1 depozit, 1 wc, Su=173,52 mp., p.i.c. in cota de 5,03/100 parte in cf. col. 127781
		parter	2	3	251192-C1-U3	174	503/10000		compus din 1 spatiu comercial, 1 magazie, 2 birouri, 1 sas, 1 antreu, 1 hol, 1 atelier, 1 depozit, 1 wc, Su=173,52 mp., p.i.c. in cota de 5,03/100 parte in cf. col. 127781
		subsol	1	4	251192-C1-U4	40	115/10000		compus din: 1 pivniță, antreu pivniță comun cu ap. 15 cu SU= 39,72 mp cu pic af în cotă de 1,15 /100 în cf col 127781
		parter	1a	5	251192-C1-U5	139	4,02/100	62/1533	Compus din 1 spațiu comercial ( sală vânzare) 2 depozite, 1 birou, 1 grup sanitar, cu suprafața utilă de 138,80 mp, teren aferent 62/1533 parte
		subsol	15	6	251192-C1-U6	80	231/10000		compus din: 3 pivnițe, 1 antreu pivniță comun cu apt.1, cu su=80,10 mp, pic=2,31/100 parte
			14	7	251192-C1-U7	157	4,56/100		Apartament nr. 14 la subsol+parter, compus din: 4 pivnite, 1 antreu pivnita, 1 antreu parter, cu su=157,32 mp, cu pic aferente inscrise in cf col 127781.
		p	13	8	251192-C1-U8	141	4,09/100		Ap nr 13 compus din 1 depozit cu su 141 mp, pic 4,09/100 parte
			11	9	251192-C1-U9	616	17,84/100		Apt nr. 11, compus din : 2 birouri, 4 depozite, cu Su 615,55 mp.cu p.i.c 17,84/100 parte.
		parter	12	10	251192-C1-U10	182	5,26/100		APT nr 12 compus din : 4 birouri, 1 antreu , 2 depozite, cu su 181,64 mp cu pic 5,26/100 în cf col 127781
			3	11	251192-C1-U11	585	16.95/100		Ap. nr 3, la etaj, compus din: 11 birouri, 1 coridor, 1 sas, 1 antreu, 1 încărcare acumulatori, 1 WC, 1 coridor exterior, cu suprafața utilă de 585.10 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 16.95/100 parte, înscrise în cartea funciară colectivă nr 127781.
		1	9	12	251192-C1-U12	116	3,81/100	5//1533	compus din: 3 camere, bucătărie, cămară de alimente, baie, hol, pivniță cu S= 12,12 mp , cu SU= 115,70 mp și pic aferente în cotă de 3,81 /100 parte îns rise în cf 127281 Teren atribuit în proprieatate 58/1533 parte
		s+p+e 1	7	13	251192-C1-U13	586	16,99/100		APT NR 7, LA SUBSOL+PARTER +ETAJ 1, COMPUS DIN 5 DEPOZITE , 1 MAGAZIE , 1 PIVNIȚĂ CU SU DE 586,36 MP CU PIC DE 16,99/100 ÎN CF COL 127781
		1	10	14	251192-C1-U14	94	309/10000	47/1533	COMPUS DIN: 3 CAMERE, 1 BUCATARIE, 1 CAMARA DE ALIMENTE, 1 BAIE, 1 ANTREU, 1 PIVNITA CU S- 12,12 MP CU SU- 94,29 MP CU P.I. C. IN COTA DE 3,09/100 DIN CF COL. 127781. TEREN IN PROPRIETATE 47/1533 PARTE.
		parter +subsol	8	15	251192-C1-U15	371.15			Apartamentul nr. 8 compus din 3 dormitoare, 2 săli mese, 1 vestiar, 2 wc, 1 antreu, 1 hol, 1 spălătorie, 1 bucătărie, 1 cămară + 4 pivnițe, 1 spălător, 1 antreu, SU=371,15mp, PIC de 10,75 /100
			5	16	251192-C1-U16	26.7	77/100000		Apartamentul nr. 5, la etaj, compus din: 1 birou, 1 WC, cu suprafața utilă de 26,70 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 0,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

108

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		etaj	6	17	251192-C1-U17	61	1,77%	1,77%	Apartamentul nr. 6, la etaj, compus din: 3 birouri, antreu, 1 hol, wc, cu p.i.c. 1,77/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 127781.

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

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

**Unitate individuala 251192-C1-U1**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

**NU SUNT****10706 / 24/03/2006**

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 818, din 23/03/2006 emis de BNP LUPEA MARIANA;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC. NAPOCOM SA CLUJ- NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158105)</i>	A1
----	--	----

**70362 / 16/07/2009**

Act Administrativ nr. 98896, din 22/05/2009 emis de PRIM CLUJ;

B4	se radiaza noarea de sub B2-3	A1
----	-------------------------------	----

**Unitate individuala 251192-C1-U2 (SISTATA)**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

**NU SUNT****55689 / 12/12/2006**

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4866, din 11/12/2006 emis de notar public Stancu T;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC GED SERVICE SRL, CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 161733)</i>	A1
----	--	----

**55691 / 12/12/2006**

Contract De Ipoteca nr. 0;

B2	se noteaza interdictie de instrainare si grevare 1) SC IMOCREDIT IFN SA CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 161733)</i>	A1
----	---	----

**57443 / 29/03/2018**

Act Notarial nr. CERERE, din 28/03/2018 emis de Gorun Horacius Tony;

B3	se îndreaptă eroarea materială săvârșită cu ocazia conversiei cărții funciare de hârtie în sensul sistării cărții funciare nr. electronic 251192-C1-U2, imobilul -ap. 2- cu nr. topografic 20/1/II fiind înscris în cartea funciară nr. electronic 251192-C1-U3	A1
----	---	----

**Unitate individuala 251192-C1-U3**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

**NU SUNT****158465 / 07/11/2014**

Act Administrativ nr. 61532, din 27/10/2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ (act administrativ nr. CERTIF. DE RADIERE/04-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; act administrativ nr. CERTIFICAT CONSTATATOR 51662/08-09-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 49880/28-08-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; hotarare judecatoreasca nr. 8105/09-04-2014 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL CLUJ; inscris sub semnatura privata nr. HOT. ASOCIAT UNIC/07-04-2014 emis de SC GED SERVICE SRL; act administrativ nr. 329510/18-09-2014 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE A MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. OP 11/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 9/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. OP 10/22-07-2014 emis de VOLKSBANK ROMANIA SA; act administrativ nr. RAPORT DE EVALUARE/28-04-2014 emis de SC CRIS EVAL SRL);

B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BREHAR ANA	A1
----	---	----

**Unitate individuala 251192-C1-U4**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>130810 / 24/11/2010</b>		
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PHP PROPERTIES SRL	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U5**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>23197 / 20/06/2006</b>		
Hotarare nr. 312, din 09/05/2006 (și a Hotărârii 338/2006 , 198/2008 și a documentatiei anexate la dosar);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC COMARGENTA SRL <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 159965)	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U6**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>130816 / 24/11/2010</b>		
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PHP PROPERTIES SRL	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U7**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>130824 / 24/11/2010</b>		
Act Notarial nr. 3714, din 23/11/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PHP PROPERTIES SRL	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U8**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>8773 / 13/06/2000</b>		
Lege nr. 15/1990 (HG 1040/1990);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, leege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC NAPOCOM SA <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 137463)	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U9**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>8773 / 13/06/2000</b>		
H.G. nr. 1040/1990;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cu titlu de Lege L 15/1990, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC. NAPOCOM SA. <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 137463)	A1

110

**Unitate individuala 251192-C1-U10**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>8773 / 13/06/2000</b>		
Lege nr. 15/1990 (HG nr 1040/1990);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC NAPOCOM SA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 137463)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U11**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Act nr. cerere și documentație tehnică;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 99197/100000, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106)</i>	A1
<b>10706 / 24/03/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 818, din 23/03/2006 emis de NOTAR LUPEA MARIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 803/100000, cota initiala 803/100000 1) SC NAPOCOM SA CLUJ - NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106) cota 0,803/100 parte</i>	A1
B3	se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106) asupra porțiunii de sub B2</i>	A1
B4	se notează interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 3 ani de la data dobândirii <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106)</i>	A1
<b>157433 / 23/09/2015</b>		
Actiune In Instanta nr. 743/117/2007, din 08/02/2007 emis de TRIBUNALUL CLUJ (certificat grefa nr. 743/117/2007/01-09-2015 emis de INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE SECTIA I CIVILA.);		
B5	se notează acțiunea civilă înregistrată la Tribunalul Cluj sub nr. 743/117/2007 înaintată de SC Tehnofrig SA c/a Consiliul Local al mun Cluj Napoca, SC Napocom SA, având ca obiect rectificarea cărții funciare	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U12**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>54895 / 31/03/2017</b>		
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, întreținere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CÂMPEAN RĂZVAN, bun propriu	A1
B4	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare 1) CÂMPEAN LUCREȚIA	A1
B5	Se notează sarcina de întreținere 1) CÂMPEAN LUCREȚIA	A1

111

**Unitate individuala 251192-C1-U13**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>7459 / 03/03/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 584, din 02/03/2006 emis de BNP LUPEA MARIANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC NAPOCOM SA CU SEDIUL ÎN CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 156703)</i>	A1
B2	se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 3 ani de la data dobândirii <i>Observatii:(provenita din conversia CF 156703)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U14**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>7760 / 18/05/1998</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 34265, din 10/04/1992 emis de SC CONSTRUCTORDEALUL SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MESTECAN CORNELIA, BUN PROPRIU <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128701)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U15**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 127782)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U16**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 127782)</i>	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U17**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>959 / 21/01/1997</b>		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 127782)</i> <i>(provenita din conversia CF 127782)</i>	A1

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

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

112



**Unitate individuala 251192-C1-U1**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	
<b>70362 / 16/07/2009</b>	
Act Administrativ nr. 113, din 30/11/2005 emis de CONS.LOCAL CLUJ;	
C2 se radiaza ipoteca de sub C1	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U2 (SISTATA)**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	
<b>55691 / 12/12/2006</b>	
Contract De Ipoteca nr. 4867, din 11/12/2006 emis de notar public Stancu T;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1312500 RON, + dobanda de 9,5%/an variabila, penalitati, comisoane aferente, cheltuieli de judecata, de executare silita, orice alte cheltuieli pentru recuperarea sumelor datorate 1) SC IMOCREDIT IFN SA CLUJ NAPOCA <b>Observatii:(provenita din conversia CF 161733)</b>
	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U3**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	
<b>57423 / 29/03/2018</b>	
Act Notarial nr. 3366, din 28/03/2018 emis de Gorun Horacius Tony;	
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:240000 EUR, și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SFÂNTUL MIHAIL, CIF:4744518
	A1
<b>209475 / 14/11/2018</b>	
Act Administrativ nr. Contract de locatiune nr 161, din 08/11/2010 emis de GARANTI BANK SA; Act Administrativ nr. Act aditional nr 2, din 16/09/2015 emis de GARANTI BANK SA;	
C10	Se notează contractul de locațiune nr. 161/08-11-2010 și actul adițional nr. 2 din data de 16-09-2015 la contractul de locațiune nr. 161/08-11-2010 înch. între BREHAR ANA în calitate de locator și GARANTI BANK SA în calitate de locatar pe o perioadă de 5 ani începând cu data de 10-11-2015 până la data de 10-11-2020 având ca obiect imobilul de sub A1
	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U4**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U5**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U6**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U7**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U8**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U9**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U10**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U11**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	
<b>10706 / 24/03/2006</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 818, din 23/03/2006 emis de notar LUPEA MARIANA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:483000 RON, + T.V.A + dobânzile aferente
	1) CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 158106) asupra porțiunii de sub B2</i>
	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U12**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	
<b>54895 / 31/03/2017</b>	
Act Notarial nr. 719, din 30/03/2017 emis de Petrean Livia;	
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2
	1) CÂMPEAN LUCREȚIA
	A1

**Unitate individuala 251192-C1-U13**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U14**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U15**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U16**

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

**Unitate individuala 251192-C1-U17**

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

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.11221/27-03-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

2. APR. 2010

Referent/Asistent-  
MANUELA DIANA ALMASAN

(păraf și semnătura)

114