

1-688

11/2.07.2020

### HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 300815/1/25.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 301040/451 din 25.06.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată;

Reținând prevederile art. 4 lit. a și art. 20, art. 21, art. 22 alin. 1-4, art. 28 din Legea nr. 550/2002, actualizată, ale art. 9, art. 10, art. 11 alin. 1-3 din H.G. nr. 1341/2002, actualizată, ale Hotărârii Consiliului local nr. 251/2002 privind aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, nr. 694/2004, nr. 40/2005, nr. 593/2005, nr. 791/2005, nr. 230/2006, nr. 442/2006, nr. 748/2007, nr. 835/2007, nr. 213/2008, nr. 903/2018 și nr. 391/2019, ale Hotărârii Consiliului local nr. 258/2011 privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015, nr. 392/2019 și nr. 402/2019, 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 ale Procesului-verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 22.06.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139, 196 și 363 alin. 1, 4 și 5 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ a Guvernului,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de S.C. Prev Construct 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 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, ce se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** 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 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, ce se constituie în Anexa 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,

.....

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora ROȘCA

Nr. .... din ..... 2020

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

2

**S.C. PREV CONSTRUCT SRL**  
**Membru corporativ ANEVAR**  
Cluj-Napoca, str. Nicolae Titulescu, nr. 24/7  
tel. 0264/546.366; 0722/285.718  
E-mail: prevconstruct@gmail.com

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **SPAȚIU PRODUCȚIE-SERVICII**

**Cluj-Napoca, Bul. 21 Decembrie, nr. 92, ap 5**

Proprietar: STATUL ROMÂN

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

Evaluator: SC PREV CONSTRUCT SRL

*Octombrie 2019*

## SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara de tip producție-servicii
Localizare	Cluj-Napoca, Bul. 21 Decembrie, nr. 92, ap 5
Proprietar	STATUL ROMÂN conform dreptului de proprietate intabulat in CF nr. 262530-C1-U4 Cluj-Napoca nr. cad 262530-C1-U4 și CF nr. 262530 nr. cad 262530
Scopul evaluarii	stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare pentru vânzare la licitație publică în baza Legii 550/2002
Conditii limitative	din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este ipotecată și nici închiriată. Raportul de evaluare s-a făcut cu preluarea dimensiunilor din releveul pus la dispoziție de reprezentanții proprietarului. Nu s-a putut inspecta spațiul accesele fiind obturate.
Terenul	terenul in cota indiviză comună
Cea mai buna utilizare	teren construit, spatii de tip producție-servicii
Metode de evaluare utilizate	-abordarea prin piață V= 162.830 RON (34.240 EUR)
Rezultatul evaluarii	in opinia evaluatorului, valoarea proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare este :

**V= 162.830 RON (34.240 EUR)**

**Valoarea nu contine TVA**

Curs valutar utilizat 4,7556 RON/EUR comunicat de BNR pentru data de 19.10.2019

Cluj-Napoca  
19.10.2019

SC Prev Construct SRL  
ing. Corneliu Vlad



SC Prev Construct SRL- evaluatorul

## CERTIFICARE

Referitoare la :

Evaluarea proprietății imobiliare- Spațiu producție-servicii situat în Cluj-Napoca, Bul. 21 Decembrie, nr. 92, ap 5, în vederea estimării valorii de piață pentru vânzare la licitație publică în baza Legii 550/2002.

Imobilul analizat este în proprietatea STATULUI ROMÂN conform extrase CF anexate în copie.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Prezentul raport de evaluare este valabil numai în exemplar original (ștampile și semnături);
- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu am nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate ;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare ANEVAR 2018 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (ai cărui membri suntem);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare “SEV400 Verificarea evaluărilor”;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorii dețin poliță de asigurare a răspunderii profesionale la Allianz Țiriac Asigurari;
- Declarăm pe proprie răspundere că nu avem cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare;

ing. Corneliu Vlad - inginer constructor-evaluator autorizat, membru titular ANEVAR,  
legitimata nr. 17146



## RAPORT DE EVALUARE

### Cap. 1. Obiectul si scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect spatiul producție-servicii situat in Cluj-Napoca, Bul. 21 Decembrie nr. 92, ap 5, evaluare necesara pentru vânzare la licitație publică în baza Legii 550/2002.

Raportul de evaluare este destinat numai beneficiarului si scopului declarat, utilizarea in alte scopuri se va face numai cu acordul prealabil al executantului Raportului de evaluare.

### Cap. 2. Date generale de identificare

Spatiul din Cluj-Napoca, Bul. 21 Decembrie nr. 92, ap 5 este situat in zona semicentrală a municipiului Cluj Napoca, la parterul unui imobil cu regim de înălțime P, într-o zonă de spații comerciale, clădiri administrative și rezidențiale, cu intrare din curte.

Amplasarea pe principala artera de circulatie a municipiului Cluj-Napoca pe directia vest-est, într-o zona cu circulatie intensa, situeaza proprietatea într-o zona favorabila sediilor de firme, spatiilor comerciale si de servicii care necesită zone, centrale cu vaduri comerciale. Distanța până la gara municipiului Cluj Napoca este de cca. 2.500 m și față de Autogară de cca. 3.000 m, amplasare ce favorizează activitățile producție-serviciie.

#### 2.1 Situatia juridica a spatiului

Imobilul este in proprietatea STATULUI ROMÂN, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj Napoca, este înscris în CF nr. 262530-C1-U4 Cluj-Napoca nr. cad 262530-C1-U4 și CF nr. 262530 nr. cad 262530. Conform înscrierii în CF spațiul este compus din 2 ateliere, 1 pivniță, 1 WC comun cu ap. 2 având Su = 39,14 mp, cu pic în cota de 12,10/100 înscrise în cartea funciară.

#### 2.2. Caracteristici constructive

Imobilul analizat este la parterul unui imobil cu regime de înălțime P, amplasat în curte comună și a fost edificat in 1929.

Structura de rezistenta este din fundații din piatră și beton, pereți din zidărie de cărămidă și paiantă, acoperis tip șarpantă din lemn.

Finisajele exterioare sunt din tencuieli drișcuite și zugrăveli simple (degradate).

La interior finisaje sunt degradate integral: pereții interiori sunt căzuți, demolați, tavanul din primul atelier este căzut, motive pentru care nu s-a putut asigura accesul la interior. Din aceste motive se consideră că structura interioară (pereții de compartimentare) și tavanul



6

sunt degradate integral.

La momentul analizei WC-ul nu este funcțional, este utilizat ca magazine, fără obiecte sanitare.

Tâmplăria exterioară și cea interioară este din lemn, degradată.

Încălzirea camerei nu este asigurată.

Starea tehnica este nesatisfăcătoare.

Cladirea este racordată la rețeaua de apă, canalizare, energie electrică și gaz.

Suprafața utilă a spațiului (conform plan și CF puse la dispoziție de proprietar)  $S_u = 39,14 \text{ mp}$ ,  
 $S_c = 52,26 \text{ mp}$ .

### Cap. 3. Premizele evaluării

#### 3.1. Ipoteze și condiții restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele prezentate de către proprietar (extras CF, schiță spațiu).
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
- Nu a fost observată de către evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate; evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe potențial periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza ca nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă consideră necesar.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- Posesia acestui raport în original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, stiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a evaluatorului.
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice



diviziune in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare.

- Previziunile sau estimările de exploatare continute in raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

### 3.2. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil la data evaluării după această dată fiind necesară o reevaluare.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru destinatarul lucrării și numai în formă originală.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### 3.3 Domeniul (competența) evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

### 3.4. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările standardelor interne în concordanță cu cele europene și internaționale.

### 3.4. Definiția valorii de piață și data evaluării

Valoarea de piață este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2018, standard aplicat în România.

*„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Estimarea valorii de piață s-a făcut la data de 19.10.2019 pentru cursul comunicat de BNR de 4,7556 RON/EUR.

## Cap. 4. Analiza cererii, ofertei, echilibrul pieței

### 4.1. Definiția pieței, analiza cererii și ofertei

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri, valori sau bani. Această



piață se definește pe baza tipului de proprietate, a potențialului de a produce venituri, al localizării, al caracteristicilor investitorilor și al chirieșilor.

Influențele care se fac resimțite asupra pieței imobiliare sunt date de atitudinile, motivațiile și interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici mult diferite de cele ale piețelor eficiente. Este sensibilă de situația pieței muncii și stabilitatea veniturilor, iar deciziile de cumpărare de valori imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare a creditului și de rata dobânzii. Piața imobiliară este o piață care nu se autoreglează, ea fiind influențată de reglementările guvernamentale sau locale și de informațiile despre tranzacții similare efectuate pe piața liberă. Deși pot apărea decalaje între cerere și ofertă precum și un anumit nivel de distorsionare a informațiilor, cererea se poate modifica datorită unor schimbări rapide sau majore în structura populației sau a veniturilor.

În cazul de față proprietatea subiect este o proprietate imobiliară de tip producție-servicii localizată în zona semicentrală a municipiului.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. O piață imobiliară se aliniază mai încet la nivelul și tipul cererii drept pentru care valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările mărimea cererii. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: calitativ și cantitativ. Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează asupra utilității oferită de un anumit tip de proprietate, identificându-se astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărători sau chiriași).

În zona în care se află amplasat spațiul evaluat există un număr relativ mare de spații comerciale, toate fiind ocupate, amplasamentul prezentând o atractivitate comercială. Această zonă este deservită de mijloace de transport în comun (autobuze, troleibuze și tramvai) ce au stații în apropiere. În afara cererii de spații comerciale cu profil de comerț, în această zonă există și o cerere de spații pentru alte activități de prestări de servicii (cabinete medicale, cabinete notariale, coafor, studio foto etc.).

Această cerere se menține la un nivel relativ ridicat, ea fiind în concordanță cu poziția economică și comercială a municipiului Cluj Napoca. În ultimii ani activitatea comercială este în revigorare, fapt care a avut ca efect direct și creșterea valorilor acestor tipuri de proprietăți. În oraș au apărut tot mai multe firme noi care au nevoie de spații în care să-și dezvolte activitatea. Cererea de spații comerciale, birouri de reprezentanță, depozite și mici ateliere, etc., este în oarecare creștere.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Puterea economică și anvergura firmelor private, potențialele clienți ale acestei piețe le determină pe acestea să-și desfășoare activitatea în spații obținute prin transformarea (adaptarea) unor apartamente situate la parterul unor blocuri de locuințe sau în spații cu chirie accesibile.

Cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinația de spații administrative în zona analizată este la un nivel ridicat în comparație cu nivelul ofertei reale care este mai scăzută și departe de a satisface cererea pieței. Cererea se manifesta pentru o varietate mare de tipuri de spații: situate la parter de case și având amenajări de spații comerciale, spații independente, spații amenajate din case de locuit. În principal cererea vine din partea actualilor chiriași ai spațiilor dar și din partea altor societăți comerciale ce s-au dezvoltat sau unele nou create.

În acest context proprietățile imobiliare îi va fi conferită cea mai bună utilizare ca spațiu producție-servicii, ținând seama de amplasamentul și de dotările de care dispune.

În prezent, piața imobiliară a municipiului Cluj-Napoca pentru proprietăți producție-servicii



se afla in dezechilibru. Factorul care apropie in oarecare masura cuantumul cererii de cel al ofertei este dat de puterea financiara scazuta a potentialilor cumparatori. Acest fapt are drept urmare o reprimare a unei parti a cererii care nu se mai manifesta pe piata din cauza perceperii imposibilitatii de a incheia o tranzactie.

Tinand cont de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare, specifice proprietatii imbiliare evaluate in prezentul raport, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii apropiat nivelului ofertei, piata astfel definita fiind o „piață a cumpărătorilor”.

## Cap. 5. Bibliografie utilizată la evaluare

\*Standarde de Evaluare: ANEVAR 2018:

SEV 100 Cadru general

SEV 101 Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 Implementare

SEV 103 Raportare

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 233 Investiția imobiliară în curs

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

\*Evaluarea proprietatilor imobiliare-curs ANEVAR

\*Ghid practic de evaluare-coordonator Sorin V. Stan- Biblioteca ANEVAR

\*Evaluarea proprietatii imobiliare-Appraisal Institute USA (traducere ANEVAR).

## Cap. 6. Evaluarea proprietatii imobiliare

### 6.1. Analiza celei mai bune utilizari

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.*

Cea mai buna utilizare se va considera atat pentru teren (in ipoteza ca ar fi liber), cat si pentru proprietatea imobiliara existenta (teren si constructiile de pe el), iar concluziile trebuie sa fie coerente.

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 seama de aceste considerente, in cazul proprietatii imobiliare de evaluat, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

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 de spațiu rezidențial - administrativ.

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

-este permisibila legal: este conforma cu avizele existente ;

-indeplineste conditia de fizic posibila: este dotata cu utilitati specifice, capacitatile acestora fiind suficiente, imobilul are acces favorabil ;



- 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 exploatarii in varianta aleasa.

## 6.2. Metode de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, se pot aplica următoarele metode de evaluare :

- abordarea prin cost
- abordarea prin piață
- abordarea prin venit

Abordarea prin cost nu a fost utilizată deoarece valoarea obținută prin aceasta metodă reprezintă o valoare tehnică, rezultată pe baza prețurilor actuale ale materialelor de construcții și a manoperei, care nu reflectă prețurile ce se practica pe piata libera.

### 6.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață 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 prețurile 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 zona in care este amplasata proprietatea imobiliara ce se evalueaza sunt puține oferte la vânzare, existand totuși informatii in ceea ce priveste prețurile de tranzactionare a unor proprietati asemanatoare.

Analiza comparativa ca proces analitic are patru etape:

- identificarea elementelor de comparatie ce afecteaza valoarea proprietatii evaluate
- compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie
- obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului
- efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile ajustate sau clasificate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

În cazul proprietatii analizate cu suprafata utilă de 30,59 mp și teren deținut în cotă indiviză, s-a putut aplica abordarea prin piață deoarece există informații despre imobile asemănătoare recent ofertate la vânzare și care au o configurație arhitecturală comparabilă cu imobilul de evaluat. La pretul de oferta s-a aplicat o reducere de 10%, considerand ca aceasta este marja de negociere.

### Proprietatea comparabila A - Spatiu birou 39 mp, ultracentral, finisat

Va propun spre vanzare un spatiu de birou situat ultracentral.

Acesta are o suprafata utila de 39 mp, este finisat, dispune de centrala termica proprie, geamuri pvc, podele din gresie si parchet.

Este compus din 2 incaperi identice, un hol si un grup social.

Exista posibilitate de recompartimentare.



Spatiul se preteaza atat pentru activitati de birou, cat si pentru investitie in regim hotelier sau chirie. Pentru mai multe detalii sau pentru o vizionare, va rog sa ma contactati!

<https://www.weltimobiliare.ro/vanzare-spatiu-comercial-cluj-napoca-centru-id-47785.html>

**95.000 EURO**

**Telefon 0364.642223**

15.10.2019 09:05

- Oras Cluj-Napoca
- Cartier Centru
- 39mp

### **Welt Imobiliare**

Welt Imobiliare este o agentie imobiliara din Cluj Napoca care activeaza cu succes pe piata de profil incepand din anul 2003. Prin calitatea serviciilor oferite, Welt Imobiliare si-a castigat inca de la inceputul activitatii un bun renume, fiind azi o firma importanta si respectata in Cluj Napoca. Indiferent de tipul tranzactiei imobiliare, va oferim un numar mare de oferte imobiliare. Fie ca doriti sa cumparati sau sa inchiriati un imobil, pe [www.weltimobiliare.ro](http://www.weltimobiliare.ro) gasiti toate tipurile de imobile, apartamente in blocuri vechi sau in constructii noi, ansambluri rezidentiale, case si vile, terenuri, spatii comerciale, industriale si de birouri.

<http://www.weltimobiliare.ro>

Detalii anunt

- Pers. fizica sau agentie Agentie
- Suprafata 39 mp

### **Proprietatea comparabila B - Spatiu comercial, ideal birou, zona P-ta Unirii**

Va oferim spre vanzare spatiu de birou in Centru, zona P-ta Unirii, suprafata 58 mp, parter cu gemuri spre curtea interioara, finisat modern.

Se preteaza atat pentru birou cat si pentru alte activitati comerciale.

<https://www.remsimobiliare.ro/remis-10842-ro-spatiu-comercial-ideal-birou-zona-p-ta-unirii>

**145.000 EURO**

**Telefon 0737035885**

14.06.2019 10:52

- Oras Cluj-Napoca
- Cartier Centru
- 58mp

### **Rems Imobiliare**

Noi ne concentram pe doua aspecte majore ale domeniului imobiliar: tranzactii imobiliare - inchiriere, vanzare, cumparare apartamente, case, spatii comerciale, spatii industriale, birouri, precum si pe managementul proprietatilor imobiliare. Scopul nostru este de a ajuta clientii, cu toate nevoile lor



imobiliare, facandu-le acestora experienta cat mai placuta in acest domeniu vast. Noi oferim SOLUTII IMOBILIARE!

<https://www.remsimobiliare.ro/remis-10842-ro-spatiu-comercial-ideal-birou-zona-p-ta-unirii>  
Detalii anunt

- Pers. fizica sau agentie Agentie
- Suprafata 58 mp

**Proprietatea comparabila C Spatiu birou de 47 mp, ultracentral, Bd. Eroilor Cluj-Napoca, zona Central - Vezi hartă**  
Actualizat ieri 14.10.2019

**112.800 EUR**

Comision: 2%+TVA

Vezi galeria

**Anunț publicat de:**



Alexandru Sturza Junior Broker  
WELT IMOBILIARE PRO

Telefon 0364.644.444

Caracteristici

- Suprafață:47 mp
- Tip imobil:Casa/Vila
- Regim înălțime:P+1E
- Stadiu construcție:exista

Specificații

Welt Imobiliare va propune spre vanzare un spatiu de birou situat in centrul orasului, pe B-dul Eroilor.

Acesta dispune de o suprafata de 47 mp si se poate vinde atat mobilat, cat si nemobilat/partial mobilat.

Incalzirea se face prin centrala termica proprie, totodata spatiul fiind dotat si cu aer conditionat.

Se preteaza foarte bine pentru birou de avocatura, notarial sau alte activitati asemanatoare.

Pentru mai multe detalii sau pentru o vizionare, nu ezitati sa ne contactati!

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 52 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 4

Destinatie recomandata: birou

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,Telefon)

SC Prev Construct SRL- evaluatorul



Finisaje - Podele (Gresie,Parchet); Ferestre cu geam termopan (PVC)  
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor gaz)  
pretvanzare: 112800  
monedavanzare: EUR  
pretvanzaremp: 2400  
monedavanzaremp: EUR  
Disponibilitate proprietate: imediat

**Proprietatea comparabila D** Vanzare spatiu de birouri, zona Centrala

Cluj-Napoca, zona Central - Vezi hartă

Actualizat in 11.10.2019

**65.000 EUR**

Comision: 2%

Vezi galeria

**Anunț publicat de:**



Antonio Porumb Junior Broker  
CAPITAL IMOBILIARE PRO

Telefon 0731.034.035

**Alte telefoane:**

0722.745.450

**Caracteristici**

- Suprafață:45 mp
- Tip imobil:Cladire de birouri
- Regim înălțime:P+1E
- An construcție:1920

**Specificații**

Capital Imobiliare va ofera spre vanzare un spatiu de birouri in zona centrala din Cluj-Napoca.

Spatiul este compus din 1 incapere de 45 mp, care necesita renovare.

Pentru mai multe detalii, va rugam sa ne contactati!

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 0

Suprafata construita: 52 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 1

Destinatie recomandata: birou

Finisaje - Stare interior (Necesita renovare)

pretvanzare: 65000

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 1444

SC Prev Construct SRL- evaluatorul



14

monedavanzaremp: EUR  
Disponibilitate proprietate: imediat

Element de comparatie	Proprietate de evaluat	Proprietate A	Proprietate B	Proprietate C	Proprietate D
Pret de oferta EUR		95,000	145,000	112,800	65,000
Pret de vanzare EUR		85,500	130,500	101,520	61,750
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		85,500	130,500	101,520	61,750
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		85,500	130,500	101,520	61,750
Conditii ale pietei	Oct-19	Oct-19	Oct-19	Oct-19	Oct-19
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		85,500	130,500	101,520	61,750
Localizare		superior	superior	superior	superior
Ajustare		-25,650	-39,150	-30,456	-9,263
Pret corectat		59,850	91,350	71,064	52,488
Nivel spațiu	P	P	P	P	P
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		59,850	91,350	71,064	52,488
Teren în cotă indiviză	da	da	da	da	da
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		59,850	91,350	71,064	52,488
Suprafat utila mp	39.14	39	58	47	45
Ajustare		215	-29,705	-11,884	-6,835
Pret corectat		60,065	61,646	59,180	45,652
Stare tehnică	satisfăcător	bună	bună	bună	satisfăcător spre bună
Ajustare		-23,545	-24,165	-23,198	-11,413
Pret corectat		36,519	37,480	35,981	34,239
Elemente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		36,519	37,480	35,981	34,239
Utilizare	admin.	admin.	admin.	admin.	admin.
Ajustare		0	0	0	0
<b>Pret corectat EUR</b>		<b>36,519</b>	<b>37,480</b>	<b>35,981</b>	<b>34,239</b>
Ajustare totala neta		-48,981	-93,020	-65,539	-27,511
Ajustare totala neta %		-57.29	-71.28	-64.56	-44.55
Ajustare totala bruta		49,410	93,020	65,539	27,511
Ajustare totala bruta %		57.79	71.28	64.56	44.55



Pentru determinarea valorii prin abordarea prin piata efectuam corecții funcție de asemanari si diferente intre proprietatile de mai sus.

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

Corecție negociere:

✓ S-au ajustat negativ comparabilele cu 10% pentru negociere;

Drepturi de proprietate:

✓ Nu sunt necesare corecții;

Condiții de finanțare:

✓ Nu sunt necesare corecții;

Condiții ale pieței:

✓ Nu sunt necesare corecții;

Localizare:

✓ S-au ajustat negativ comparabilele A, B, C și D cu -30%, -30%, -30% și respectiv -15%, acestea având amplasamente superioare față de cel al proprietatii subiect .

Nivel spațiu:

✓ Nu sunt necesare corecții;

Teren în cotă indiviză comună:

✓ Nu sunt necesare corecții;

Suprafață spațiu:

✓ S-au ajustat comparabilele în funcție de suprafața spațiului.

Stare tehnică:

✓ S-au ajustat negativ comparabilele A, B, C și D cu -39,20%, -39,20%, -39,20% și -25%, acestea având finisaje superioare față de cele ale proprietatii subiect.

Pentru calculul coeficientului de uzură s-a calculat ponderea depreciilor pe subansamble.

	Str rezist	Anvelopa (închideri, compart, învelitoare)	Finisaje	Instalații funcționale
Clăd. Ind.	50	22	8	20
Clăd agricole	58	25	5	12
Clăd transporturi, telecom	50	23	12	15
Clăd comerț, dep	60	20	8	12
Clăd învăț, sănătate, admin, afaceri, locuit	40	17	25	18

Calculul coeficientului de uzură:

$$Cuf = 35\% * 40\% + 45\% * 17\% + 45\% * 25\% + 35\% * 18\% = 39,20\%$$

Elemente nonimobiliare:

✓ Nu sunt necesare corecții;

Utilizare:

SC Prev Construct SRL- evaluatorul





✓ Nu sunt necesare corectii;

În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății D unde  $V_{comparatii} = 34.239$  EUR, echivalent 162.827 LEI deoarece în acest caz, corectia brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață estimată prin abordarea prin piață este:

$V_{comparatii} = 162.830$  RON (34.240 EUR)

### 6.3. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării directe**. Metoda are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară evaluată constituie o investiție generatoare de venituri. Capacitatea investiției de a produce profit constituie un element esențial care influențează valoarea proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

În cadrul evaluării s-au utilizat următoarele venituri:

- Venit brut potențial (VBP) care reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă, înainte de scaderea cheltuielilor operaționale;
- Venit brut efectiv (VBE) este venitul anticipat ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

S-au avut în vedere următoarele considerente:

- La data evaluării, imobilul de evaluat este închiriat în întregime;
- Chiria este percepută în valută, plata efectuându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.
- Plata chiriei se face lunar, în avans, neincluzând TVA-ul și cheltuielile de întreținere, acestea din urmă fiind suportate de chirias.

Având în vedere starea de degradare avansată în care se află spațiul neînchiriat, nu se aplică această metodă.



## Cap. 6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valorile obtinute prin metodele de evaluare sunt:

-abordarea prin piață V= 162.830 RON (34.240 EUR)

Analizand valorile obtinute și având în vedere valorificarea maximă pentru proprietar, in opinia evaluatorului, valoarea de piata este:

**V= 162.830 RON (34.240 EUR)**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea prezentata include valoarea terenului;
- valoarea de mai sus este fără TVA;
- pretul de vanzare se va putea situa sub sau peste aceasta valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cluj-Napoca  
19.10.2019

Evaluator autorizat  
ing. Corneliu Vlad



## CAIET DE SARCINI

### LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, BLD. 21 DECEMBRIE 1989 NR. 92 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. 391/2019, a H.C.L. nr. 392/2019, a H.C.L. nr. 402/2019 și a H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ privind însușirea rapoartelor de evaluare.

Licitația publică cu strigare, va avea loc la sediul vânzătorului din Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, Sala de sticlă, 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. 21 Decembrie 1989 Nr. 92 Ap. 5.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 262530-C1, C.F. individual nr. 262530-C1-U4, nr. cadastral 262530-C1-U4 cu suprafața utilă de 39,14 mp., și este compus din 2 ateliere, 1 pivniță, 1 wc comun cu ap. 2, cu p.i.c. de 12,10/100.

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 162.830 lei, echivalent a 34.240 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7556 lei, valabil la data de 19.10.2019. 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 \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la Registratura primăriei Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 7. Taxa de participare la licitație în valoare de 500 lei se achită la casieria primăriei Municipiului Cluj-Napoca sau prin virament în contul nr. RO92TREZ21621360250XXXXX, până la data de \_\_\_\_\_.

Garanția de participare la licitație, în valoare de 8.218 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. RO17TREZ2165006XXX006924, 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 ofertă, 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.

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.

## MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

### PRIMARUL

Nr. 300815/1/25.06.2020

#### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

Prin H.C.L. nr. 258/2011 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică cu strigare a spațiilor comerciale și de prestări servicii, proprietate privată a municipiului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în condițiile procedurale stabilite de Legea nr. 550/2002, actualizată și de H.G. nr. 1341/2002, actualizată, precum și anexa care face parte integrantă din această hotărâre, care conține lista spațiilor propuse spre vânzare, listă ce a fost aprobată inițial prin Hotărârea nr. 602/2004.

Lista spațiilor comerciale și de prestări servicii ce urmează a fi vândute, constituită în anexă la Hotărârea nr. 258/2011 a fost modificată și completată prin H.C.L. nr. 363/2015, H.C.L. nr. 392/2019 și H.C.L. nr. 402/2019.

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 spațiilor prin negociere directă, respectiv prin licitație publică cu strigare.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 4 lit. a) din Legea nr. 550/2002, actualizată, 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, H.C.L. nr. 392/2019 și H.C.L. nr. 402/2019 precum și a hotărârilor deliberativului local privind însușirea rapoartelor de evaluare și a caietelor de sarcini.

Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este stabilit în baza unui raport de evaluare.

Cu privire la spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, arătăm că acesta întrunește condițiile impuse de Legea specială privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, face obiectul Hotărârii Consiliului local nr. 251/2002 privind aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, nr. 694/2004, nr. 40/2005, nr. 593/2005, nr. 791/2005, nr. 230/2006, nr. 442/2006, nr. 748/2007, nr. 835/2007, nr. 213/2008, nr. 903/2018 și nr. 391/2019 ale Hotărârii Consiliului local nr. 258/2011 privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015, Hotărârea nr. 392/2019 și Hotărârea nr. 402/2019, nu este revendicat. Asupra acestui spațiu Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Cluj și Consiliul Județean Cluj nu-și exercită dreptul de preemțiune, iar din perspectiva prețului de pornire a licitației acesta este stabilit în baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. Prevl Construct S.R.L., pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5 la suma de 34.240 euro (la cursul de 1 euro = 4,7556 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată poate fi considerată o valoare corect identificată, în condițiile actuale ale pieței imobiliare, cât și a stadiului fizic în care se află, având în vedere starea fizică de degradare a spațiului, a debranșării de la utilități și nu în ultimul rând a faptului că spațiul evaluat are podul și învelitoarea degradată, neprezentând siguranță în exploatare.

Pe cale de consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002, actualizată și a Hotărârii Guvernului nr. 1341/2002, actualizată, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, se impune promovarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**  
**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ**  
**Nr. 301040/451/25.06.2020**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind propunerea de aprobarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 300815/1/25.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**  
**ȘI DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:**

Din perspectivă tehnică, arătăm faptul că, deliberativul local a aprobat Hotărârea nr. 251/2002 privind aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, nr. 694/2004, nr. 40/2005, nr. 593/2005, nr. 791/2005, nr. 230/2006, nr. 442/2006, nr. 748/2007, nr. 835/2007, nr. 213/2008, nr. 903/2018 și nr. 391/2019, Hotărârea nr. 258/2011 privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015, nr. 392/2019 și nr. 402/2019 și 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.

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 spațiilor prin negociere

24



directă, respectiv prin licitație publică cu strigare.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 4 lit. a) din Legea nr. 550/2002, actualizată, 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 H.C.L. nr. 392/2019 și a hotărârilor deliberativului local privind însușirea rapoartelor de evaluare și a caietelor de sarcini. Comisia de aplicare a legii nr. 550/2002 întrunită în ședința din data de a stabilit condițiile desfășurării licitației precum și caietul de sarcini, astfel:

Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este stabilit în baza unui raport de evaluare.

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 cererea 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.

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 sau olandeze, respectiv la un

preț în urcare sau în scădere, 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.

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

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

Documente necesare pentru participare la licitație:

a) Pentru societăți comerciale:

1. Copie după certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul 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 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.

Cu privire la spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, arătăm că acesta întrunește condițiile impuse de Legea specială privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, face obiectul Hotărârii Consiliului local nr. 251/2002 privind aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, nr. 694/2004, nr. 40/2005, nr. 593/2005, nr. 791/2005, nr. 230/2006, nr. 442/2006, nr. 748/2007, nr. 835/2007, nr. 213/2008, nr. 903/2018 și nr. 391/2019 ale Hotărârii Consiliului local nr. 258/2011 privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015, Hotărârile nr. 392/2019 și Hotărârile nr. 402/2019, nu este revendicat. Asupra acestui spațiu Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Cluj și Consiliul Județean Cluj nu-și exercită dreptul de preemțiune, iar din perspectiva prețului de pornire a licitației acesta este stabilit în baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. Prevl Construct S.R.L., pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. parter, ap. 5 la suma de 34.240 euro (la cursul de 1 euro = 4,7556 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată poate fi considerată o valoare corect identificată, în condițiile actuale ale pieței imobiliare, cât și a stadiului fizic în care se află, având în vedere starea fizică de degradare a spațiului, a debranșării de la utilități și nu în ultimul rând a faptului că spațiul evaluat are podul și învelitoarea degradată, neprezentând siguranță în exploatare.

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

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

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

**Art. 363 alin. 1**, potrivit căruia „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel”;

**Art. 363 alin. 4**, potrivit căruia „Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile

aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz”;

**Art. 363 alin. 5**, potrivit căroră „Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA”.

- **Legea nr. 550/2002**, actualizată:

**Art. 4 lit. a**, potrivit căroră, „vânzător - consiliul județean, consiliul local al comunei, orasului, municipiului, sectorului municipiului București sau regia autonoma de interes local care are în administrare, respectiv în patrimoniu, spații comerciale sau de prestări de servicii. Vânzătorul încheie contracte de vânzare-cumpărare în numele statului sau în nume propriu, după caz, în condițiile prezentei legi”;

**Art. 20**, potrivit căroră „Vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări de servicii, cu excepția celor care se vând prin negociere directă în condițiile prezentei legi, se realizează prin licitație publică cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare pret obținut”;

**Art. 21**, potrivit căroră:

„(1) Comisia va face public anunțul de vânzare a spațiilor prevăzute în lista aprobată potrivit art. 5, în termen de 15 zile de la aprobarea listei.

(2) Anunțul de vânzare va cuprinde:

- a) denumirea și sediul vânzătorului, precum și individualizarea spațiului supus vânzării;
- b) locul, data și ora începerii licitației;
- c) numele, prenumele și numărul de telefon ale persoanei desemnate să dea relații suplimentare;
- d) documentele necesare pentru participarea la licitație;
- e) garanția de participare la licitație, constituită potrivit legii; garanția de participare la licitație nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului comercial sau de prestări de servicii, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare;
- f) taxa de participare la licitație.

(3) Sunt considerate documente necesare pentru participarea la licitație:

- a) pentru societăți comerciale și organizații cooperatiste:
  1. copie de pe 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 pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, 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: copie de pe actul de identitate și de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, precum și de pe certificatul de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent.

(4) Anunțul de vânzare se publică în unul sau mai multe cotidiene locale și naționale de largă circulație și se afișează la sediul vânzătorului, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai puțin de 15 zile, înainte de data tinerii licitației.”

**Art. 22 alin. 1-4,** potrivit cărora:

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

(2) Licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în cadere, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă, cu pasul de licitare stabilit valoric, de 5% din prețul de pornire.

(3) 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 tinerii celei de-a doua licitații.

(4) A doua licitație este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.”

**Art. 28,** potrivit cărora „Spațiile comerciale sau de prestări de servicii cumparate în condițiile prezentei legi nu pot fi instrainate 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.”

– **H.G. nr. 1341/2002,** actualizată:

**Art. 9,** potrivit cărora:

„(1) Ofertanții participanți la licitație, potrivit dispozițiilor art. 22 din lege, sunt trecuți pe o listă de ordine a depunerii ofertei.

(2) Ofertanților participanți la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista prevăzută la alin. (1).

(3) Președintele comisiei descrie spațiul comercial sau pe cel de prestări de servicii care se vinde, anunța prețul minim de vânzare stabilit potrivit raportului de evaluare, pasul de licitare de 5% din prețul de pornire, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, potrivit art. 22 din lege, asigurându-se ca fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.”

**Art. 10,** potrivit cărora:

„(1) În cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

(2) Dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare până când unul dintre ofertanți accepta prețul astfel majorat și nimeni nu

oferă un preț mai mare.”

**Art. 11 alin. 1-3**, potrivit cărora:

„(1) Dacă nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai mult de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.

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

(3) În cazul în care, după repetarea procedurii prevăzute la art. 8, nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei va scădea prețul cu câte un pas de licitare până când se înregistrează prima oferta de cumpărare de cel puțin 50% din prețul de pornire. Oferta se accepta dacă nimeni nu oferă un preț mai mare.”

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 129 alin. 1, alin. 6 lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale Legii nr. 550/2002, actualizată, H.G. nr. 1341/2002, actualizată, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de S.C. Prev Construct S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002, actualizată, a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, et. Parter, ap. 5, ce se constituie în Anexa 1 la proiectul de hotărâre și aprobarea caietului de sarcini privind vânzarea prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată, a imobilului, ce se constituie în Anexa 2 la proiectul de hotărâre, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

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

**ÎNTOCMIT, CĂTĂLINA GHERASIM**

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**

*Alina Rus*  
23.06.2020

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, propuse pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință de îndată, Examinați proiectul de hotărâre privind aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, propuse pentru vânzare, conform Legii nr. 550/2002 - proiect din inițiativa consilierilor: Mate Andrei Levente, Palfi Carol, Somogyi Lajos, Pap Emanuel Ștefan, Revesz Elisabeta, Somogyi Gyula, Miko László, Pilich Ladislau Ștefan, Fănica Moldovan, Ștefan Dimitriu, Teodor Groza, Ștefan Lăpușan, Marian Todoran, Virgil Radu Pop;

Reținând prevederile Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale de proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea Consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul unităților autonome de interes local;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 38 al. 2 lit. "h" și 46 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.-** Se aprobă lista cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, propuse pentru vânzare, în baza Legii nr. 550/2002, conform anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2 -** Se aprobă alocarea sumelor de 9.206.643 lei, respectiv 19.686.375 lei de la bugetul local pe anul 2002, pentru publicațiile *Szabagsag* și *Revărul de Cluj* în vederea acoperirii cheltuielilor de publicare a listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii.

**Art.3-** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii, conform Hotărârii nr. 550/2002 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și Direcția economică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Ing. Ștefan Dimitriu

CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETARUL MUNICIPIULUI,  
Titus JUDE

251 din 12 decembrie 2002  
Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

**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: Constantin 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.



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

Președinte de ședință,

Ec. Dan Ștefan Tarcea



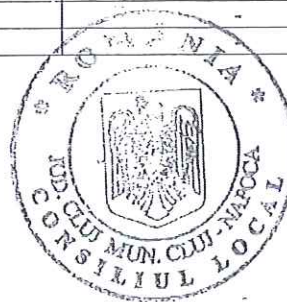
Contrasemnează:

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 DECEMBRIE 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 COROIANU	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	-



## HOTĂRÂRE

**privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale, proprietate privată a municipiului și de prestări de servicii, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale și de prestări de servicii, proprietate privată a municipiului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Arthur Roland El Hayes, Ioan Gheorghe Vușcan și Somogy Gyula;

Analizând Referatul nr. 176978 din 22.06.2011 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Serviciul Administrare Spații, Terenuri, prin care se propune vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale și de prestări de servicii, proprietate privată a municipiului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** – Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a spațiilor comerciale și de prestări de servicii, proprietate privată a municipiului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în condițiile procedurale stabilite de Legea nr. 550/2002, actualizată și de H.G. nr. 1341/2002, actualizată, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** - Se mandatează Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, în vederea organizării licitației publice cu strigare pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii.

**Art.3** - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Comisia de aplicare a Legii nr.5 50/2002.

Nr. 258 din 1 iulie 2011  
(Hotărârea a fost adoptată cu 27 voturi)



Președinte de ședință,  
Ing. Gheorghe Șurubaru

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
M. Aurora Tărmure

CLUJ – NAPOCA

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Lista spațiilor comerciale și de prestări de servicii, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca ce fac obiectul Legii nr. 550/2002, aprobată prin Hotărârea nr. 602/2004, și care urmează a fi vândute prin licitație publică cu strigare

Nr. crt.	Adresa spațiului	Suprafața (mp.)	Nr.CF
1	Căii Ferate nr. 4	224,42	127362
2	Bolyai nr. 4	195,47	120805
3	Moșilor nr. 17	60,04	38154
4	Paris nr. 41-43	105,12	124035
5	Mărășești nr. 31	29,85	6134,
6	I.M. Klein, nr. 3 (evaluare teren)	209,91	132109
7	Traian, nr. 15 (evaluare teren)	70,83	124925
8	Horea nr. 84-86	30,75	127050
9	Anton Pann nr. 8-10	125,20	140770
10	Horea nr. 10	40,67	4425
11	Lalelelor nr. 14	10,9	-
12	I. M. Klein nr. 21	38,76	Col.125012



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA**

**HOTĂRÂRE**

privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015 și 392/2019 (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 ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015 și 392/2019 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Constatin Ioan Tomoș și Oláh Emese;

Analizând Referatul nr. 230979/451/25.04.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015 și 392/2019;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. I.** Se aprobă completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârile nr. 363/2015 și 392/2019, cu pozițiile 33-54, 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. 402 din 8 mai 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

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

NR. CRT	ADRESĂ			SUPRA FAȚĂ/PIC MP.	NR.TOPO/N R. CADASTRU	CF INDIVIDUAL	OBSERVAȚII
	STRADA	NR.	AP.				
1	CĂH FERATE	4		224,42		127362	-
2	BOLYAI JÁNOS	4	5	195,47/PIC 32,47/100	14/2/I/V	268666-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
3	MOȚILOR	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/I/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/I/IV	132109/ 252584-C1-U2, PARTE DIN AP. 4 A FOST DEMOLAT, IAR AUTORIZAȚIA DE DEȘIFINȚARE NU ESTE OPERATĂ ÎN C.F. Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
7	TRAIAN	15	11	70,83	9801/2/I/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/I/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/I/I	258711-C1-U7	-
14	EROILOR	5	2	10,29/ PIC 219/10000	8/I/II	258711-C1-U8	VÂNDUT
15	DOROBANȚI LOR	27	4	70,75/ PIC 23,99/100	4766/I/IV	120166	VÂNDUT
16	GEORGE BARIȚIU	14	1	16,10/ PIC 3,20/100	783/I/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/I/V	262530-C1-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-

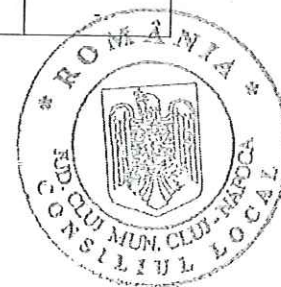


20	BLD. EROILOR	1	4	15,45/ PIC 0,77/100	6,7/5/IV	254087-C1-U37 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
21	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	5	26,70/ PIC 0,77/100	20/1/IV	251192-C1-U16 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
22	EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	6	61,00/ PIC 1,77/100	20/1/VI	251192-C1-U17 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
23	DOROBANȚI LOR	47	2	30,59/ PIC 22,45/100	262276-C1-U2	262276-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
24	HOREA	96-106	84	51,3	9444/S/LXXX IV	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 Consiliu 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 NEDEZMEMBRAT	9588-C1	IMOBIL NEDEZMEMBRAT	-
28	MEMORAN DUMULUI	2	23	23,06 COTA 244575/900000	367/1/XXIII	267141-C1-U9 Statul Român în administrarea Consiliu Local Cluj	-
29	MEMORAN DUMULUI	2	29	28,80 COTA 244575/900000	367/1/XXIX	267141-C1-U13 Statul Român în administrarea Consiliu 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	-
33	DECEBAL	12	1	56,9/ PIC: 16,57/100	9830/2/1/I	270389-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj Cf vechi 126362	-
34	FORTĂREȚE I	6	1	32,15/ PIC: 16,05/100	458/1/I	261038-C1-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
35	GORUNULUI	28		165,35		CF 310023 ÎNTABULAT PE COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA	-
36	HOREA	38-40	CORP IV	12,21	309834-C1	309834 ( Nr. Cad. 309834) Statul Român-CONSTRUCȚIE NEÎNTABULATĂ ÎN CARTEA FUNCİARĂ	-
37	HOREA	42-44, CORP B	5 SUBSOL	74,52	9877/1/1/IV	CF 259388-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj CF vechi 127919	-
38	OAȘULUI	110	2	113,02	7107/1/1-C1	282445-C1 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
39	PETRU MAIOR	6-8	AP.30 SUB SOL	87,00	840/2/1/XXX	250108-C1-U10 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
40	REGELE FERDINAND	29	11	5,84	259/1/XI	257336-C1-U13 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-

ho



41	RENE DESCARTES	11	3	56,37 conform CF 54,30 conform măsurători	269836-C1-U3	269836-C1-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
42	VIRGIL FULICEA (FOSTĂ PETROȘANI)	6	6	34,28	294/VI	263220-C1-U3 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
43	VIRGIL FULICEA (FOSTĂ PETROȘANI)	7	2	45,28	337/1/II	256641-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
44	VIRGIL FULICEA (FOSTĂ PETROȘANI)	7	5	24,08	337/1/V	256641-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
45	VOLTAIRE	4	6	34,18	3571/1/VI	260442-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
46	NAPOCA	25	9A	10,21	253075-C1-U7	253075-C1-U7 Statul Român	-
47	GIORADAN O-BRUNO	26	1 CORP B	37,90	CAD: C1 TOP: 7539- C1		-
48	GIORADAN O-BRUNO	26-28	2 CORP C	21,90	CAD: C1 TOP: 7539- C1		-
49	HOREA	46	CORP C1	125,20		280449-C1 Municipiul în administrarea Consiliului Local Cluj	-
50	MĂRĂȘEȘTI	17	6	55,70	5520/1/VI	279799-C1-U4 Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local Cluj	-
51	MEMORAN DUMULUI	2	16	94,81 COTA 9783/36000	367/1/XVI	267141-C1-U1 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	-
52	MEMORAN DUMULUI	2	20	30,21 COTA 9783/36000	367/1/XX	267141-C1-U14 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	-
53	MEMORAN DUMULUI	2	28	35,43 COTA 244575/90000 0	367/1/XXVIII	267141-C1-U10 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	-
54	PROF. MARINESCU	43	COTA STAT 50%	40,56	12394-C1		-



## Proces Verbal

al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data  
de 22.06.2020 ora 14:00 - Cabluet Vicepreșed al Oh Euresc

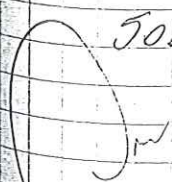
Sunt prezenți: Oh Euresc, Tamas Constantin, Postogol Ibr,  
Moigrödan George

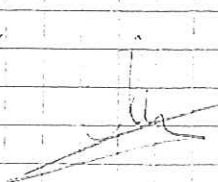
Comisia la act de cele 10 imobile susesite pe ordinea de  
zi, care va constitui anexa la prezentul proces-verbal.  
Astfel, pentru spatii din teren nr 1 op 4 și nr 2 op 4  
op 5, Comisia reține existența unor dosare pe rolul au-  
torității de judecată având ca obiect solicitarea de  
compensare a ocultorilor, unde pentru case, din cele avu-  
taria posesorilor asupra vânzării până la soluționarea  
irrevocabla a celor două litigii.

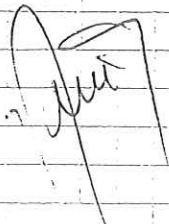
Fără de celelalte opt imobile susesite din anexa  
la prezentul proces-verbal, Comisia constată cu-  
deplăcută condițiile și valorile prin licitație au-  
teza Legii nr 550/2002, actualizate a ocultorilor,  
și stabilește cotele de rată și cu compunitate  
cu prevederile legale, propunând ca prețul de  
posuie în licitație să fie cel stabilit prin  
rapoartele de evaluare.

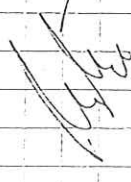
Garantia de participare se stabilește la valoarea  
de 5% din prețul stabilit prin raportul de evaluare.

Taxa de participare se stabilește la valoarea de  
500 lei.









Anexă la Procesul verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 intrunită în ședința din data de 22.06.2020

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPALITĂȚII  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ORDINEA DE ZI A COMISIEI PENTRU VÂNZAREA SPAȚIILOR COMERCIALE SAU DE PRESTĂRI SERVICII, CONFORM LEGII NR.550/2002, DIN DATA DE 22.06.2020, ORA 14,00

ÎNȘUȘIREA RAPOARTELORE DE EVALUARE ȘI STABILIREA CAIETELOR DE SĂRCINI PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE, ÎN TEMEIUL LEGII NR. 550/2002, ACTUALIZATĂ, A URMĂTOARELOR IMOBILE:

NR. CRT.	ADRESA	SUPRAFAȚA TERENULUI	TEREN	TOTAL AFERENT	IDENTIFICAREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ	DESCRIEREA SPAȚIULUI	OBSERVAȚII			CURS EURO			4.3			DECIZIE COMISIE
							PREEMIUNE CULTURĂ	PREEMIUNE CJCJ	HCL	SITUAȚIA REVENDICĂRIILOR	SITUAȚIA JURIDICĂ	RAPORT DE EVALUARE	VALOARE DE INVENTAR EUR	VALOARE GRILA NOTAR	GARANȚIE DE PARTICIPARE	
1	ANTON PANN NR. 8-10 AP. 2 DEMISOL	125.20	82.00	171,00	CF NR. 257404-C1-U1 TOPO NR. 5198/1/1/1	7 MAGAZII, 1 HOL	PRIN ACT. NR. 4117/45/22.01.2020 MIN. EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72828/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 9	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	INTOCMIT DE IR.F CONSULTING S.R.L. CU NR. 448705/45/04-09-2019 VAL. 56.870 EUR	46.374	156.500	5%	VANZARE
2	BLD. 21 DECEMBRIE NR. 92 AP. 5	39,14	43,00	357,00	CF NR. 262530-C1-U4 NR. CADASTRAL 262530-C1-U4	2 ATELIERE, 1 PIVNITĂ, 1 WC COMUN DEGRADAT	PRIN ACT. NR. 41178/45/22.01.2020 MIN. EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72809/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 19	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	INTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 647392/45/13-12-2019 VAL. 34.240 EUR	19.758	48.925	5%	VANZARE
3	DECEBAL NR. 12 AP. 1	56,90	22,57	136,00	CF NR. 270389-C1-U5 TOPO NR. 9830/2/1/1	1 CAMERĂ, 1 BUCĂTĂRIE, 2 DEPOZIT E SI 1 WC	PRIN ACT. NR. 41162/45/22.01.2020 MIN. EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72812/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	402/2019 POZIȚIA 33	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	INTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 647392/45/13-12-2019 VAL. 70.000 EUR	65.269	71.125	5%	VANZARE
4	DOROBANȚILOR NR. 47 AP. 2	30,59	32,00	144,00	CF NR. 262276-C1-U2 CADASTRAL NR. 262276-C1-U2	1 CAMERĂ, 1 BUCĂTĂRIE, HOL, WC	PRIN ACT. NR. 41159/45/22.01.2020 MIN. EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72818/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 15	NU ESTE REVENDICAT	SOLICITAT ÎN COMPENSARE DOSAR 2594/117/2016 -SOLUȚIONAT (Iuliu Maniu)	INTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 572418/45/06-11-2019 VAL. 44.075 EUR	28.712	38.238	5%	VANZARE

*[Handwritten signatures and initials]*

h3

5	HOREA NR. 42-44, CORP B AP. 5 SUBSOL	74,52	56,93	317,00	CF NR. 259388-C1- U5 TOPO NR. 9877/11/IV	1 ATELIER, 1 CORIDO R, 1 WC	PRIN ACT. NR. 4117045/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 7277107.02.202 0 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	402/2019 POZIȚIA 37	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	INTOCMIT DE I.R.F. CONSULTING S.R.L. CU NR. 56964/45/12 07.2019 VAL. 35.150 EUR	56.672	93.150	5%	VALEZARE
6	PARIS NR. 41-43 AP.7	105,12	120,00	561,00	CF NR. 311999-C1- U2 CADASTRU NR. 311999- C1-U2	1 ATELIER, 1 MAGAZIE SPĂLĂTO RIE, WC, PIVAȚĂ	PRIN ACT. NR. 41113/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72822/45/07.02. 2020 CJCJ NU- ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 4	NU ESTE REVENDICAT	SOLICITAT ÎN COMPENSARE DOSAR 2594/117/2016 -SOLUȚIONAT (Iutiu Maniu)	INTOCMIT DE ROMCONTRO L S.A. CU NR. 591647/45/15 11.2019 VAL. 128.100 EUR	97.813	131.400	5%	VALEZARE
7	REGELE FERDINAN D NR. 29 AP. 11	5,84	4,00	488,00	CF NR. 257336-C1- U13 U2 CADASTRU NR. 257336- C1-U13 U2	1 MAGAZIE	PRIN ACT. NR. 41147/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72777/45/07.02. 2020 CJCJ NU- ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	402/2019 POZIȚIA 40	NU ESTE REVENDICAT	DOSAR NR. 24411/211/2014-AFLAT PE ROLUL JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA, RECLAMANT SC.SUEROM IMPORT-EXPORT SRL, AVÂND CA OBIECT OBLIGATIA DE A FACE: 1. EMITERE ACORD NECESAR PENTRU REALIZAREA UNOR LUCRĂRI LA ÎN IMOBIL, 2. OBLIGAREA PARĂȚILOR LA PLATA CHELTUIELILOR NECESARE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR LA PĂRȚILE DETINUTE ÎN PROPRIETATE COMUNĂ PROPORTIONAL CU COTELE DIN PIC.	INTOCMIT DE I.R.F. CONSULTING S.R.L. CU NR. 437405/45/28. 08.2019 VAL. 7.980 EUR	6.475	7.543	5%	VALEZARE
8	HOREA NR. 46 CORP C1	125,20	168,00	590,00	CF NR. 338254-C1	3 ÎNCĂPER 1	PRIN ACT. NR. 41156/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72774/45/07.02. 2020 CJCJ NU- ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	402/2019 POZIȚIA 49	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	INTOCMIT DE ROMCONTRO L S.A. CU NR. 574584/45/07. 11.2019 VAL. 147.200 EUR	5.283	156.500	5%	VALEZARE
9	BLD. EROILOR NR. 1 AP. 4	15,45	7,00	900,00	CF NR. 254067-C1- U37 TOPO NR. 6.7/5/IV	1 CAMERĂ	PRIN ACT. NR. 41144/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72789/45/07. 02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 20	NU ESTE REVENDICAT	DOSAR 5298/117/2015- AFLAT PE ROLUL TRIBUNALULUI CLUJ, OBIECT LEGEA 10/2001, STADIU PROCESUAL: FOND - APEL	INTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 572418/45/06. 11.2018 VAL. 24.470 EUR	24.660	19.956		AMBIANȚE

*Handwritten signatures and initials:*  
 - A large signature in blue ink at the bottom right.  
 - A signature in black ink above it.  
 - The initials "M. N." in black ink.  
 - The number "44" in blue ink at the very bottom right.

10	BOLYAI JÁNOS NR. 4 AP. 5	195,47	132,00	407,00	CF NR. 268668-C1- U2 TOPO NR. 14/2/1/V	3 MAGAZII, 1 SALON, 1 BUCĂTĂ RIE, 1 CĂMARĂ	PRIN ACT. NR. 41153/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72799/45/07. 02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 20	DOSAR NR. 207-DISPOZIȚIA NR. 3628/29.10.2003 RESPINGERE. ADRESA A.N.R.P. NR. 608930/45/25.11.2019 PRIN CARE NE INFORMEAZA CĂ ÎN BAZA DE DATE ELECTRONICĂ A COMISIEI NAȚIONALE PENTRU COMPENSAREA IMOBILELOR NU FIGUREAZĂ NICIUN DOSAR CARE SĂ CONTINĂ DISPOZIȚIA MAI SUS AMINTITĂ	DOSAR NR. 6828/21/2017- AFLAT PE ROLUL TRIBUNALULUI CLUJ, RECLAMANT OPREA IOAN, AVAND CA OBIECT FOND FUNCİAR, DECIZIA CIVILĂ NR. 2140/A/2019 A TRIBUNALULUI CLUJ PRIN CARE SE ADMITE APELUL DECLARAT DE OPREA IOAN ÎMPOTRIVA SENȚINTEI CIVILE NR. 3149/27.04.2018 PRONUNȚATĂ DE JUDECĂTORIA CLUJ- NAPOCĂ ÎN DOSARUL NR. 6828/21/2017, PE CARE O ANULEAZĂ ȘI ÎN CONSECINȚĂ: CONSTATĂ CĂ RECLAMANTUL OPREA IOAN A RENUNȚAT LA JUDECAREA CERERII. DOSAR 9100/21/2017- AFLAT PE ROLUL TRIBUNALULUI CLUJ, OBIECT LEGEA 10/2001, STADIU PROCESUAL: FOND - SUSPENDAT	ÎNTOCMIT DE ROMCONTRO L. S.A. CU NR. 591653/45/15. 11/2018 VAL. 171.400 EUR	204.974	252.482		
----	--------------------------------	--------	--------	--------	---	--	--	---	---------------------------	---	--	---	---------	---------	--	--

ANEXE

Comisia:

Olah Emese

Constantin  
Ioan Tomoș

Rostogol Ilie

Moișgrădan  
George

Nr. cerere	72728
Ziua	09
Luna	03
Anul	2020

Cod verificare



100083148112

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262530-C1-U4 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:128658  
Nr. topografic:4807/1/V

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989, Nr. 92, Et. parter, Ap. 5, Jud. Cluj

Părți comune: -

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	262530-C1-U4	-	39,14			Ap.nr.5, compus din 2 ateliere, 1pivniță, 1wc comun cu ap.2, suprafața utilă de 39,14mp, cu p. i.c de 12,10/100

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>7485 / 11/05/1998</b>		
Cerere nr. 0 (și a doc.tehnice anexate);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) <b>STATULUI ROMÂN</b> , în administrarea operativă a	
	2) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA</b>	
	<i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 128658)</i>	

### C. Partea III. SARCINI .

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

hg

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989, Nr. 92, Et. parter, Ap. 5, Jud. Cluj

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	262530-C1-U4	-	39,14	-	-	Ap.nr.5, compus din 2 ateliere, 1pivniță, 1wc comun cu ap.2, suprafața utilă de 39,14mp, cu p. i.c de 12,10/100

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,**

09/03/2020, 14:22

hf



2678546

Carte Funciară Nr. 262530-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	72535
Ziua	09
Luna	03
Anul	2020

**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 21 Decembrie 1989, Nr. 92, Jud. Cluj

Nr. CF vechi: 128657

Electronic: 262530-C1; Nr. Topo: 4807/1/C; Suprafata: 324

Părți comune: -

Observații: CONSTRUCȚIA C1

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			3	1	262530-C1-U1	36.1	1074/1000		compus din 2 camere, bucatarie, 1wc, lantreu, suprafata utila de 36,10 mp, cu p.i.c de 10,74 /100 inscrise in cf.col. 128657
			4	2	262530-C1-U2	112.66	5456/1000	195/357	Ap. nr. 4, compus din : 4 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 coridor, 1 terasă, 1 pivniță cu suprafața de 49,59 mp, cu Su = 112,66 mp, cu p.i.c. 54,56/100 și teren atribuit în proprietate 195/357 parte
		parter	2	3	262530-C1-U3	23.79			compus din: 1 camera, 1 boxă, 1 wc comun cu ap. 5, cu suprafața utilă de 23,79 mp, cu p.i.c. 7,34 /100
		parter	5	4	262530-C1-U4	39.14			Ap.nr.5, compus din 2 ateliere, 1pivniță, 1wc comun cu ap.2, suprafața utilă de 39,14mp, cu p.i.c de 12,10/100
		parter	1	5	262530-C1-U5	49.45	15,26 /100	15,26 /100	2 camere, bucatarie, boxa, wc, cu p.i.c. inscrise in cf colectiva 128657 Cluj-Napoca.

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

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

**Unitate individuala 262530-C1-U1**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
<b>43831 / 12/03/2018</b>	
Act Notarial nr. 161, din 09/03/2018 emis de Marginean Carmen Mihaela;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CIUPEI OVIDIU-DAN, și soția 2) CIUPEI MIHAELA, bun comun	A1

**Unitate individuala 262530-C1-U2**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
<b>15395 / 05/10/1998</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 33173, din 20/02/1997 emis de SC Costructardealul SA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ROZENBERG ALEXANDRU, și soția 2) ROZENBERG MARIA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 130367)</i>	A1

**Unitate individuala 262530-C1-U3**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
<b>7485 / 11/05/1998</b>	
Act nr. 0;	
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 128658)</i>	A1

h8



**Unitate individuala 262530-C1-U4**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
7485 / 11/05/1998		
Cerere nr. 0 (și a doc.tehnice anexate);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATULUI ROMÂN, în administrarea operativă a 2) CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 128658)</i>	A1

**Unitate individuala 262530-C1-U5**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
195658 / 25/10/2018		
Contract.De Vânzare-Cumpărare nr. 41011, din 11/07/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA NR 502352, din 24/10/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SZILAGYI ILEANA-ROZALIA	A1

**C. Partea III. Sarcini**

**CONSTRUCTIE**

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

**Unitate individuala 262530-C1-U1**

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

**Unitate individuala 262530-C1-U2**

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

**Unitate individuala 262530-C1-U3**

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

**Unitate individuala 262530-C1-U4**

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

**Unitate individuala 262530-C1-U5**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
195658 / 25/10/2018		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE RATE LUNARE NR 332, din 11/07/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:41823 LEI 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	A1

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.7931/09-03-2020 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

**Data soluționării,**

Data eliberării,

1 /  
MAR 2020

**Referent/Asistent-**

**RODICA ABRUDAN**

(parafa și semnătura)



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262530 Cluj-Napoca

Nr. cerere	73291
Zlúa	10
Luna	03
Anul	2020



Cod verificare  
100083167448

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:128657  
Nr. topografic:4807/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989, Nr. 92, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262530	357	Constructia C1 Inscrisa in CF 262530-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7489 / 11/05/1998</b>	
Cerere nr. 0 (documentație tehnică);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 206097/595000
1) <b>STATUL ROMÂN IN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA</b>	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 128657)	
<b>15395 / 05/10/1998</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 33173, din 20/02/1997 emis de SC Constructardealul SA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 325000/595000
1) <b>ROZENBERG ALEXANDRU, și soția</b>	
2) <b>ROZENBERG MARIA</b>	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 128657) cota de 195/357 parte af. ap. 4	
<b>43831 / 12/03/2018</b>	
Act Notarial nr. 161, din 09/03/2018 emis de Marginean Carmen Mihaela;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) <b>CIUPEI OVIDIU-DAN, și soția</b>	
2) <b>CIUPEI MIHAELA, bun comun</b>	
<b>195658 / 25/10/2018</b>	
Contract De Vanzare-Cumpărare nr. 41011, din 11/07/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA NR 502352, din 24/10/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 55/357
1) <b>SZILAGYI ILEANA-ROZALIA</b>	
OBSERVATII: cota aferentă ap. nr. 1	

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>195658 / 25/10/2018</b>	
Act Administrativ nr. CONTRACT DE RATE LUNARE NR 332, din 11/07/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:41823 LEI pentru cota de sub B7
A1	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA OBSERVATII: pentru cota de sub B7	

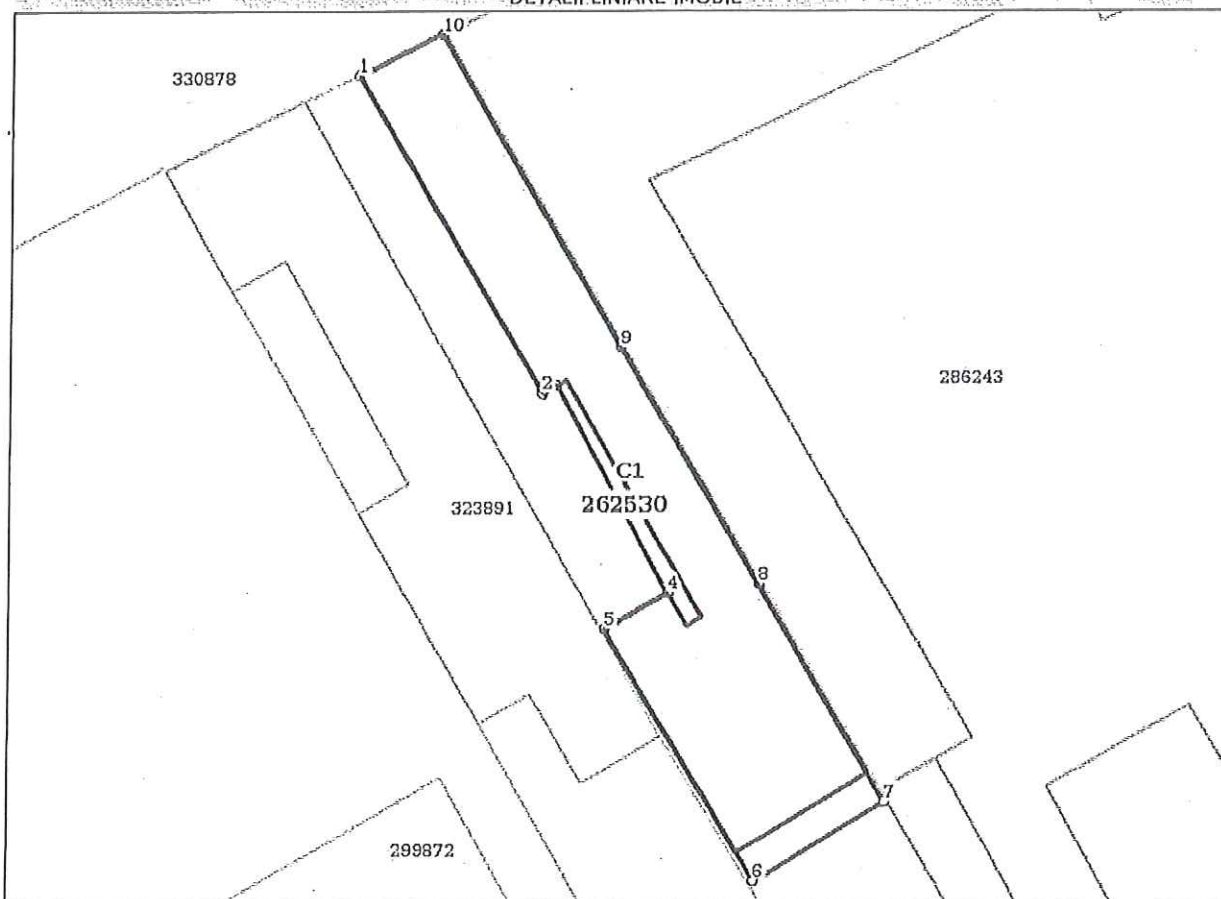
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262530	357	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	357	-	-	-	TEREN INTRAVILAN IN MUN. CLUJ-NAPOCA, BULEVARDUL 21 DECEMBRIE 1989, NR. 92

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22,255
2	3	1,022
3	4	14,267
4	5	4,4
5	6	17,745
6	7	9,299

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	15.31
8	9	16.583
9	10	21.779
10	1	5.676

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.8032/10-03-2020 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-03-2020

Data eliberării,

11-03-2020

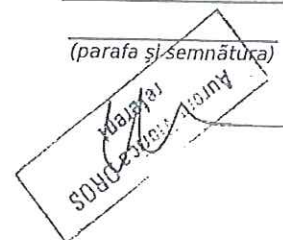
11-03-2020

Asistent Registrator,  
 RODICA ABRUDAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



C. Gherasim  
18.05.2020

**CĂTRE,**  
**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**  
**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI**

Ca răspuns la Nota internă cu nr. de mai sus, referitoare la situația terenurilor identificate de dvs. situate în municipiul Cluj-Napoca, va comunicam situația revendicărilor în baza Legii nr.10/2001 după cum urmează:

Nr er	Adresa imobil	Nr.topo	Situația revendicării în baza Legii nr.10/2001	Situația revendicării în baza legilor f.funciar
1	Str.Anton Pann nr.8-10, ap.2	5198/1/1/II	Nu este revendicat	Nu este revendicat
2	B-dul Eroilor nr.1 ap.4	6, 7/S/IV	Nu este revendicat	Nu este revendicat
3	B-dul 21 Decembrie 1989 nr.92, ap.5	4807/1/V	Nu este revendicat	
4	str.Decebal nr.12, ap.1	9830/2/1/I	Nu este revendicat	Nu este revendicat
5	Calea Dorobanților nr.47, ap.2	4772/1/1, 3751/5/1	Nu este revendicat	Nu este revendicat
6	str.Horea nr.42-44 corp B, ap.5	9877/1/1/V	Nu este revendicat	Nu este revendicat
7	str.Paris nr.41-43, ap.7	5207/1	Nu este revendicat	Nu este revendicat
8	str.Regele Ferdinand nr.29, ap.11	259/1/XI	Nu este revendicat	Nu este revendicat
9	str.Traian nr.15, ap.11	9801/2/1/XI	Nu este revendicat	Nu este revendicat
10	str.Bolyai Janos nr.4/5	14/2/1	Dosar 207 - Dispoziția nr.3628/29.10.2003 respingere	Nu este revendicat
11	str.Memorandumului 2/16	367/1	**vezi situația prezentată mai jos	Nu este revendicat
12	Str.Horea nr.46, corp C1	9875/1	Nu este revendicat	Nu este revendicat

Imobilul situat în str.Memorandumului nr.2, a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001, în Dosarul nr.734 - soluționat prin Dispoziția nr.4472/09.10.2009 prin care se restituie în natură cota de 175/900 parte din apartamentele nr. 16, 20, 23, 28, 29 și din terenul-curte în suprafață de 235 mp., în favoarea unuia dintre revendicatori și se restituie în natură și cota de 175/900 parte din apartamentele nr. 16, 20, 23, 28, 29 în favoarea altui revendicator.

Dispoziția nr.4472/09.10.2009 a fost contestată la Tribunalul Cluj, în Dosarul nr.3035/117/2009 iar în baza hotărârilor pronunțate în acest dosar, respectiv Sentința civilă nr.173/2011 a Tribunalului Cluj, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.4750/R/2011 a Curții de Apel Cluj, a fost emisă Dispoziția nr. 2016/21.06.2012 prin care se completează Dispoziția nr. 4472/09.10.2009 în sensul restituirii în natură și a cotei de 175/900 parte, din ap.16, 20, 23, 28, 29.

Prin Sentința civilă nr.222/2017, pronunțată de Tribunalul Cluj, în Dosarul nr.3035/117/2009\*, definitivă și executorie prin Decizia civilă nr.363/A/2017, s-a dispus modificarea Dispoziției nr.4472/09.10.2009, resp.art 2 și 6, în sensul că se dispune acordarea de măsuri reparatorii prin compensare cu bunuri oferite în echivalent, prin atribuirea în natura a cotei de 34,78 % din cota de 375/900 parte din cota deținută de Statul român din ap.1, 15-26, 27/1, 27/3, 28 și 29, fiind emisă Dispoziția nr.544/2018, în conformitate cu dispozitivul sentințelor civile.

ȘEF SERVICIU,  
COSMINA CANDREA

Întocmit,

Liliana Giurgiu

Simion Tușa



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
Nr. 159601 /453/03.04.2019

G. Dan +  
C. Gherasim  
05.04.2019

către,

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
În atenția d-nei Gabriela Dan, Cătălina Gherasim

În urma notei interne cu nr. de mai sus vă transmitem în original cărțile funciare pentru 35 de imobile indicate în tabelul anexat de dvs. la punctele 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, tabel transmis prin nota internă nr. 159601/451/21.03.2019 – respectiv extrasele individuale pe apartament, cartea funciară colectivă și cartea funciară a terenului.

Referitor la situația revendicărilor în baza legilor 501/2002 și 66/2004 vă comunicăm în copie adresele transmise de Comisia specială de retrocedare, înregistrate la Primăria Cluj-Napoca cu nr. 309982, 363734, 418114, 418115, 434241, 436937, 516775/2017, 12034, 18335, 85797, 218755, 297928, 403754, 438987/2017, 326950, 383238, 533315/2018, prin care Comisia specială, instituția care are competența de soluționare a dosarelor de revendicare în baza Legilor nr. 501/2002 și 66/2004 privind situația revendicării pentru 31 de imobile.

Imobilul din Bd, Eroilor nr. 16 a fost revendicat în baza Legii nr. 66/2004, dosar soluționat prin Decizia nr. 55/04.08.2006 de respingere a cererii de retrocedare, pe care o anexăm.



Vă comunicăm că am solicitat Comisiei speciale situația revendicărilor pentru imobilele din str. Virgil Fulicea nr. 6, Dâmboviței nr. 87, Napoca nr. 25, urmând să vă transmitem răspunsul acesteia.

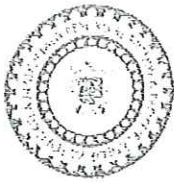
Director,  
Iulia Ardeuș



Șef Serviciu, Mihaela Miron

Întocmit, Maria Nistor

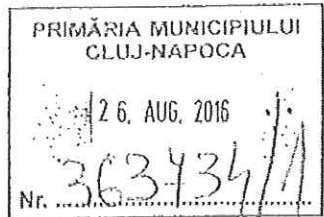


Guvernul României  
Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților

Calea Floreasca nr. 202, sector 1, București, România  
www.anrp.ro

Nr. 3426-3471/C/22.08.2016

45  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,  
JUDEȚUL CLUJ  
În atenția domnului Emil BOC, Primar



Stimate Doamnă Primar,

Ca urmare a adreselor dumneavoastră (anexate în fotocopie), înregistrate la Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților și la Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, prin care se solicită informații referitoare la existența unor cereri de retrocedare având ca obiect următoarele imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj:

1. Strada Eremia Grigorescu nr. 48, nr. top. 10119;
2. Strada Bălcescu nr. 17, nr. top. 5023;
3. Strada Dorobanților nr. 9-11 (fostă B.N. Antal), nr. top. 4865;
4. Strada Victor Babeș nr. 10, nr. top. 12288;
5. Piața Mihai Viteazu nr. 31, nr. top. 648;
6. Strada Ct. Daicoviciu nr. 1, nr. top. 300;
7. Strada Taberei nr. 16, nr. top. 21536;
8. Strada Grădinarilor nr. 1, nr. top. 6352 (Școala Ion Agârbiceanu);
9. Strada Salcâmului nr. 15, nr. top. 11464;
10. Strada Parcul Feroviarilor nr. 19, nr. top. 5505;
11. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 50, nr. top. 64;
12. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 66, nr. top. 4836;
13. Strada Republicii nr. 29, nr. top. 921;
14. Strada Traian Vuia nr. 87, nr. top. 85 și 86 de Someșeni;
15. Calea Turzii nr. 29, nr. top. 1455;
16. Aleea Băișoara nr. 2-4, nr. top. 14027, 14028, 14029, 14030, 14031 (Liceul Teoretic Lucian Blaga);
17. Strada Alverna nr. 31, nr. top. 13820;
18. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 19 (fostă str. Lenin), nr. top. 135;
19. Strada Iașilor nr. 25, nr. top. 733;
20. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 36, nr. top. 71;

21. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 17, nr. top. 134;
22. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 92, nr. top. 4807;
23. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 102, nr. top. 4801;
24. Strada Patriciu Barbu nr. 48, nr. top. 5774;
25. Strada Octavian Goga nr. 9, nr. top. 10665;
26. Strada Haiducului nr. 2, nr. top. 9687;
27. Strada Burebista nr. 12-14, nr. top. 9656;
28. Strada George Barițiu nr. 32, nr. top. 793;
29. Strada Mărășești nr. 38, nr. top. 5399;
30. Strada Napoca nr. 27, nr. top. 467 (Liceul Teoretic Lucian Blaga);
31. Strada Republicii nr. 54, nr. top. 1195;
32. Strada Baba Novac nr. 8, nr. top. 33;
33. Strada General Eremia Grigorescu nr. 9, nr. top. 10679;
34. Bulevardul Eroilor nr. 2, nr. top. 512;
35. Bulevardul Eroilor nr. 7, nr. top. 9;
36. Strada Observatorului nr. 21, nr. top. 12846/56/1;
37. Strada Galaxiei nr. 7, nr. top. 1684;
38. Strada Clinicilor nr. 8, nr. top. 11026;
39. Strada Câmpeni nr. 3C, nr. top. 9073, 9064, 9062 (aferent Grădiniței cu program prelungit "Trenulețul veseliei");
40. Strada Lăcrămioarelor nr. 9, nr. top. 22800/S/XXXVII, ap. 37 (nr. top. vechi 13809, 13810);
41. Strada Observatorului nr. 60, nr. top. 1086;
42. Strada Vrancea nr. 1, nr. top. 7693;
43. Strada Andrei Mureșanu nr. 11, nr. top. 1541;
44. Strada Crișan nr. 36, nr. top. 9073;
45. Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 40, nr. top. 69;
46. Strada Ct. Daicoviciu nr. 8, nr. top. 325.

vă aducem la cunoștință următoarele:

În urma verificării informațiilor solicitate în baza de date a Secretariatului tehnic al Comisiei speciale de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România și comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale, nu a fost identificată nicio cerere de retrocedare depusă în temeiul O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau în temeiul O.U.G. nr. 83/1999, republicată, având ca obiect imobilele indicate de către dumneavoastră.

De asemenea, precizăm că cererile de retrocedare depuse de către cultele religioase și comunitățile cetățenilor aparținând minorităților naționale din România nu conțin întotdeauna datele exacte de identificare a imobilelor solicitate sau conțin date de identificare anterioare efectuării

măsurătorilor de cadastru, în urma cărora terenurile au fost identificate prin parcele, tarlale, etc. potrivit Legii nr. 7/1996.

Astfel, răspunsul la solicitarea dumneavoastră a fost făcut sub rezerva precizării de mai sus.

În consecință, vă recomandăm verificarea actelor în care este înscris numele proprietarului anterior preluării abuzive. În măsura în care din acestea reiese faptul că fostul proprietar a fost un cult sau o comunitate aparținând minorităților naționale, vă rugăm să ne contactați în vederea efectuării de noi verificări.

*Cu deosebită considerație,*

Ileana-Alexandrina Bordeianu



*G. Kaut  
C. Gheramău  
V. J. + Luheducete în  
tabelul  
După 02.04.2019  
+ verificarea dacă obiectul  
litigiilor aduc împreună  
la vânzare*

CATRE  
DPMEP  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Urmare notei interne cu nr. de mai sus prin care ne solicitați a vă comunica situația litigiilor pentru imobilele înscrise în tabelul de mai jos, vă încunoștințăm că,

În cadrul Serviciului Contencios litigiile în care municipalitatea este parte sunt opisate în registrele de evidență a cauzelor după numele reclamanților, numărul dosarului de instanță, și nu după adresa imobilului în litigiu sau identificări după numărul topo. Începând cu anul 2006 această evidență cuprinde **parțial** și adresa administrativă a imobilelor care fac obiectul litigiilor în care municipalitatea este parte, dat fiind faptul că nu toți reclamanții își menționează în cererile de chemare în judecată adresa administrativă, numerele topografice sau cadastrale.

În alta ordine de idei, orice solicitare formulată în fața instanțelor de judecată și care privește domeniul public/privat al unității administrativ teritoriale, municipiul Cluj-Napoca, se comunică și direcției dumneavoastră, sens în care, vă solicităm să consultați dosarul și corespondența Serviciului Contencios cu dvs.

Așa fiind, pentru imobilele identificate în tabelul de mai jos, la acest moment, din evidentele Serviciului Contencios, reiese existența următoarelor:

Nr. crt	Adresa spațiului	Nr.	Apt	Situație litigiu
1	Str. Anton Pann		2 (subsol)	Nu există proces pe rol
2	Bld Eroilor	1	4	Nu există proces pe rol
3	Bld Eroilor	5	1	Nu există proces pe rol
4	Bld. Eroilor	7	9	Dosar nr 2196/117/2018 -aflat pe rolul Curții de apel Cluj, reclamanti Jakob Ana și alții, având ca obiect Legea 10/2001; Dosar nr 2826/117/2015* -aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamant Bonis Gyorgy, având ca obiect Legea 10/2001;
5	Bld. Eroilor	16	14	Nu există proces pe rol
6	Bld. Eroilor	23-25	5	Nu există proces pe rol

	Iuliu Maniu	18-16		
7	Bld. Eroilor Iuliu Maniu	23-25 18-16	6	Nu exista proces pe rol
8	Bld. Eroilor	35	10	Nu exista proces pe rol
9	Bld 21 Decembrie 1989	92	5	Nu exista proces pe rol
10	Bld 21 Decembrie 1989	108	Parte din ap 12	Nu exista proces pe rol
11	Bld 21 Decembrie 1989	108	Parte din ap 25	Nu exista proces pe rol
12	Bld 21 Decembrie 1989	108	Parte din ap 28	Nu exista proces pe rol
13	Bolyai Janos	4	5	Dosar nr 6828/211/2017 -aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamant Oprea Ioan, având ca obiect fond funciar;
14	Decebal	12	1	Nu exista proces pe rol
15	Dorobantilor	47	2	Nu exista proces pe rol
16	Fortăreței	6	1	Nu exista proces pe rol
17	Gorunului	28	-	- referat în curs de promovarea unei acțiuni în instanță având ca obiect înscrierea dreptului de proprietate al Municipiului Cluj-Napoca;
18	Horea	38-40	Corp IV	Dosarul 4780/117/2017*, reclamanti Calbodan SRL si altii, aflat pe rolul Tribunalului Cluj, avand ca obiect modificare soluție constructivă la AC 691/15.06.2015, emisă pt imobilul inscrie in cf 281290 (cf vechi 175272), nr top/cadastral 16879;
19	Horea	42-44	5 subsol	- referat debite Tecoanta Sebastian în curs de promovare acțiune;
20	Horea	96-106	84	Dosar nr 3696/211/2015 -aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Npoca, pârât Sc Rolchim Impex Srl, având ca obiect acțiune în constatare;
21	I.M. Klein	3	Parte din ap	Nu exista proces pe rol

			4	
22	I.M. Klein	23	1b	Dosar nr 2826/117/2015* -aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamant Bonis Gyorgy, având ca obiect Legea 10/2001;
23	Iuliu Coroianu	11	-	Nu exista proces pe rol
24	Lalelelor	14	4	Nu exista proces pe rol
25	Mărășești	31	Corp I ap 6	Nu exista proces pe rol
26	Moșilor	17	2	Nu exista proces pe rol
27	Nicolae Cristea	9	3	Nu exista proces pe rol
28	Observatorului		86	Dosar nr 6828/211/2017 -aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamant Oprea Ioan, având ca obiect fond funciar;
29	Oașului	110	2	Nu exista proces pe rol
30	Paris	41-43	7	Nu exista proces pe rol
31	Petru Maior		Ap 30 Subsol	Dosar nr 2826/117/2015* -aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamant Bonis Gyorgy, având ca obiect Legea 10/2001;
32	P-ta Avram Iancu	4	3	Nu exista proces pe rol
33	P-ta Unirii	2	Parte din ap 3	Dosar nr 10435/211/2018-aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, pârât Federația Share, având ca obiect litigii cu profesioniști;
34	P-ța Unirii	2	Parte din ap 4	Dosar nr.10355/211/2014, pârâtă fiind SC Gikoje SRL -suspendat;
35	P-ța Unirii	22	Parte din ap 10	Nu exista proces pe rol
36	Regele Ferdinand	29	11	Dosar nr 24411/211/2014-aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamant Sc Suerom Import-Export Srl, având ca obiect obligatia de a face;
37	Rene Descartes	11	3	Dosar nr 14966/211/2017-aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, pârât Berindeiu Anca, având ca obiect acțiune în constatare;
38	Republicii	54	7	Nu exista proces pe rol
39	Republicii	71	3	Nu exista proces pe rol
40	Traian	15	Parte din	Dosar nr 4869/211/2018-aflat pe rolul

			ap 10AA	Judecătoria Cluj-Napoca, pârât Csikos Alin Lucian și alții având ca obiect acțiune în constatare;
41	Traian	15	11	Nu exista proces pe rol
42	Traian	20	6	Nu exista proces pe rol
43	Virgil Fulicea	6	6	Nu exista proces pe rol
44	Virgil Fulicea	7	2	Nu exista proces pe rol
45	Virgil Fulicea	7	5	Nu exista proces pe rol
46	Voltaire	4	6	Nu exista proces pe rol
47	Dâmboviței	87	79	Nu exista proces pe rol
48	Napoca	25	9A	Nu exista proces pe rol
49	Eremia Grigorescu	92	4	Nu exista proces pe rol

DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS

Intocmit: Loredana Lădaru



*C. Ghercuș  
 C. Ghercuș  
 Serviciul Revendicării  
 Evidență  
 28/04/2019*

**CĂTRE,  
 DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
 SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI**

Ca răspuns la Nota internă cu nr. de mai sus, referitoare la situația terenurilor identificate de dvs. situate în municipiul Cluj-Napoca, va comunicam situația revendicărilor în baza Legii nr.10/2001 după cum urmează:

Nr. crt.	Adresa imobil	Nr.topo	Situația revendicării în baza Legii nr.10/2001
1	Str.Anton Pann nr.8-10	5198/1/1/II	Nu este revendicat
2	B-dul Eroilor nr.1 ap.4	6, 7/S/IV	Nu este revendicat
3	B-dul Eroilor nr.5, ap.1	8/1/1	Nu este revendicat
4	B-dul Eroilor nr.7, ap.9	9/1/IX	Nu este revendicat
5	B-dul Eroilor nr.16, ap.14	589/1/XIV	Nu este revendicat
6	B-dul Eroilor nr.23-25, & str.Iuliu Maniu nr.16-18, ap.5	20/1/V	Nu este revendicat
7	B-dul Eroilor nr.23-25, & str.Iuliu Maniu nr.16-18, ap.6	20/1/VI	Nu este revendicat
8	B-dul Eroilor nr.35, ap.10	25/1/X	Nu este revendicat
9	B-dul 21 Decembrie 1989 nr.92, ap.5	4807/1/V	Nu este revendicat
10	B-dul 21 Decembrie 1989 nr.108, ap.12	nu este nr.topo	Nu este revendicat
11	B-dul 21 Decembrie 1989 nr.108, ap.25	nu este nr.topo	Nu este revendicat
12	B-dul 21 Decembrie 1989 nr.108, ap.28	nu este nr.topo	Nu este revendicat
13	str.Bolyai Janos nr.4, ap.5	14/2/1/V	Dosar 207 - Dispoziția nr.3628/29.10.2003 respingere
14	str.Decebal nr.12, ap.1	9830/2/1/I	Nu este revendicat
15	Calea Dorobanților nr.47, ap.2	nu este nr.topo, nu se poate identifica exact	Nu este revendicat
16	str.Fortareței nr.6, ap.1	458/1/I	Dosar nr.1201 - soluționat pri Dispoziția nr.2027/03.05.2004 de respingere
17	str.Gorunului nr.28	nu este nr.topo, nu se	Nu este revendicat

		poate identifica exact	
18	str.Horea nr.38-40, corp IV	nu este nr.topo, nu se poate identifica exact	Exista inreg. Dos.nr.97, sol. prin Disp. nr. 880/24.02.2006 natura teren 540 mp.+ despăgubiri c-ția demolată si restul terenului
19	str.Horea nr.42-44 corp B, ap.5	9877/1/1/V	Nu este revendicat
20	str.Horea nr.96-106, ap.84	9444/S/LXXXIV	Nu este revendicat
21	str.I.M.Klein nr.3, ap.4	486/1/IV	Nu este revendicat
22	str.I.M.Klein nr.23, ap.1b	nu este nr.topo	Nu este revendicat
23	str.Iuliu Coroianu nr.11	nu este nr.topo	Nu este revendicat
24	str.Lalelelor nr.14, ap.4	5138/IV	Dosar nr.73 - Disp. nr.3421/ 21.12.2005 s-a restituit în natură ap.1, 3 și 5, existente la preluare și despăgubiri pt ap.existente la preluare nr.6, 12, 13, 14
25	str.Mărășești nr.31, corp I, ap.6	nu este nr.topo	Nu este revendicat
26	str.Moșilor nr.17, ap.2	11004/II	Nu este revendicat
27	str.Nicolae Cristea nr.9, ap.3	4981/1/III	Nu este revendicat
28	str.Observatorului nr.1-3, ap.86	12976/1/LXXXVI	nr.topo 12976 - Dosar nr.699 - soluționat prin Dispoziția nr.2468/20.05.2010 de despăgubiri
29	str.Oașului nr.110, ap.2	7107/1/1	Dosar nr.650 - Dispoziția nr.349/05.02.2004 de respingere
30	str.Paris nr.41-43, ap.7	nu este nr.topo	Nu este revendicat
31	str.Petru Maior nr.6-8, ap.30	840/2/1/XXX	Dosar nr.3101 - Dispoziția nr.3418/01.10.2003 de respingere
32	Piața Avram Iancu nr.4, ap.3	nu este nr.topo	Dosar nr.1463 - Dispoziția nr.3315/19.10.2006 de respingere
33	Piața Unirii nr.2, ap.3	512/1/III	Nu este revendicat
34	Piața Unirii nr.2, ap.4	512/1/1/IV ??	Nu este revendicat
35	Piața Unirii nr.22, ap.10	221/1/X	Nu este revendicat
36	str.Regele Ferdinand nr.29, ap.11	259/1/XI	Nu este revendicat
37	str.Rene Descartes nr.11, ap.3	nu este nr.topo	Nu este revendicat
38	str.Republicii nr.54, ap.7	1195/2/1/VII	Nu este revendicat
39	str.Republicii nr.71, ap.3	1216/2/III	Nu este revendicat
40	str.Traian nr.15, ap.10A	nu este nr.topo	Nu este revendicat
41	str.Traian nr.15, ap.11	9801/2/1/XI	Nu este revendicat
42	str.Traian nr.20, ap.6	9784/C/VI	Dosar nr.478 - Dispoziția nr.1427/06.04.2006 renunțare la cerere
43	str.Virgil Fulicea nr.6, ap.6	294/VI	Dosar nr.814 - Dispoziția nr.3547/26.02.2007 de respingere
44	str.Virgil Fulicea nr.7, ap.2	337/1/II	Dosar nr.3053 - Dispoziția nr.8988/01.10.2007 de respingere
45	str.Virgil Fulicea nr.7, ap.5	337/1/V	Dosar nr.3053 - Dispoziția nr.8988/01.10.2007 de respingere

46	str.Voltaire nr.4, ap.6	3571/1/VI	Dosar nr.2960 - Dispoziția nr.3417/01.10.2003 de respingere
47	str.Dîmboviței nr.87, ap.79	boxa	Nu este revendicat
48	str.Napoca nr.25, ap.9A	boxa	Nu este revendicat
49	str.Eremia Grigorescu nr.92, ap.4	garaj	Dosar nr.1906 - Dispoziția nr.2020/21.06.2012 de respingere

ȘEF SERVICIU,  
COSMINA CÂNDREA



Întocmit,

Liliana Giurgiu



## 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 21 DECEMBRIE 1989 NR.92, situat la Parter cu o suprafață utilă de 39,14mp, suprafață construită de 52,26mp, fiind înscris în CF nr. 262530-C1-U4, nr. cad 262530-C1-U4 Cluj- Napoca(individuală) și CF nr. 262530, nr. cad 262530, cu cotă indiviză de 12,10/100.

Imobilul se identifică prin nr. cad 262530-C1-U4 - pentru construcție și nr. cad.262530 pentru teren, fiind înscris în CF nr. 262530 Cluj- Napoca , respectiv CF nr. 262530-C1-U4 Cluj- Napoca 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 se identifica valoarea potențială de piață a acestui spațiu s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare independent de către SC PREV CONSTRUCT 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. 21 Decembrie 1989 nr.92, acesta a fost întocmiteste în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR.

În urma analizării raportului de evaluarea transmis de către SC PREV CONSTRUCT SRL, s-a constata faptul că pentru identificarea valorii de piață, a utilizat o singură metode de evaluare, invocându-se faptul că datorită stadiului avansat de degradare metoda Abordării prin venit nu se poate aplica. Metoda folosită, metoda prin piață, este în conformitate cu prevederile Standarelor de Evaluare a Bunurilor Imobiliare ed 2018, dar față de care am unele obiecțiuni, pe care le voi menționa.

Ca urmare a acestei metode aplicate în identificarea valorii de piață a spațiului cu altă destinație evaluat, concluzia evaluatorului, este că valoarea acestuia este de **34.240Eur = 162.830lei** la data întocmirii raportului Noiembrie 2019, valoare opiniată prin metoda Comparații de piață și care nu conține TVA. Astfel că valoarea identificată pe mp/Su apartamentului este de **874,81Eur/mp/Su = 4160,25 lei/mp/Su**.

Referitor la valoarea identificată de către expert prin metoda comparațiilor de piață, în opinia mea, aceasta în condițiile actuale ale pieței imobiliare, cât și a stadiului fizic în care se află aceasta, este corect identificată, având în vedere starea fizică de degradare a spațiului, a debransării de la utilități și nu în ultimul rând a faptului că spațiu evaluat are podul și învelitoarea degradată, ne prezentând siguranță în exploatare.

Având în vedere aceste aspecte semnalate/prezentate, în opinia mea, valoarea identificată de către expert reflectă valoarea de piață posibilă în condițiile actuale a pieței imobiliare clujene și a stării fizice a acestuia.

Fac 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 5110 lei/mp/Su., care este o valoare percepută pentru un spațiu funcțional.

Cu aleasă considerație,  
ing. Todoran Mircea