

1-82r.

13/2.07.2020

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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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,

Examined 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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap.2, 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. 300731/1/25.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 300797/451 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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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 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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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)

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

SPATIU REZIDENȚIAL-ADMINISTRATIV

Cluj-Napoca, Str. Dorobanților, nr. 47, ap 2

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 rezidențial-administrativ
Localizare	Cluj-Napoca, Str. Dorobanților, nr. 47, ap 2
Proprietar	STATUL ROMÂN conform dreptului de proprietate intabulat in CF nr. 262276-C1-U2 Cluj-Napoca nr. cad 262276-C1-U2 și CF nr. 262276-C1 nr. cad 262276-C1
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.
Terenul	terenul in cota indiviză comună
Cea mai buna utilizare	teren construit, spatii rezidențiale si administrative
Metode de evaluare utilizate	-abordarea prin piață V= 209,460 RON (44.075 EUR) -abordarea prin venit V= 188.410 RON (39.650 EUR)
Rezultatul evaluarii	in opinia evaluatorului, valoarea proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare este :

V= 209.460 RON (44.075 EUR)

Valoarea nu contine TVA

Curs valutar utilizat 4,7524 RON/EUR comunicat de BNR pentru data de 16.10.2019

Cluj-Napoca
16.10.2019



SC Prevl Construct SRL
ing. Corneliu Vlad



CERTIFICARE

Referitoare la :

Evaluarea proprietății imobiliare- Spațiu rezidențial-administrativ situat în Cluj-Napoca, Str. Dorobanților, nr. 47, ap 2, 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 părțitori 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 Ţiriac 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,
legitimatia nr. 17146



SC Prev Construct SRL- evaluatorul



RAPORT DE EVALUARE

Cap. 1. Obiectul si scopul reevaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect spatiul rezidențial-administrativ situat in Cluj-Napoca, Str. Dorobanților nr. 47, ap 2, 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, Str. Dorobanților nr. 47, ap 2 este situat in zona centrală a municipiului Cluj Napoca, la parterul unui imobil cu regim de înălțime P, într-o zonă de spații comerciale, clădiri administrative și rezidențiale, fără vitrina la stradă.

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 rezidențial-administrative.

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. 262276-C1-U2 Cluj-Napoca nr. cad 262276-C1-U2 și CF nr. 262276-C1 nr. cad 262276-C1. Conform înscrierii în CF spațiul este compus din 1 cameră, bucătărie, hol, WC având Su = 30,59 mp, cu pic în cota de 22,45/100 înscrise în cartea funciară colectivă nr. 129004 Cluj Napoca.

2.2. Caracteristici constructive

Imobilul analizat este la parterul unui imobil cu regim de înălțime P, amplasat în curtea interioară și a fost edificat in 1952.

Structura de rezistenta este din fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, acoperis tip șarpantă din lemn cu invelitoare din țiglă.

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

La interior finisaje sunt degradate aproape integral: pardoseala din bucătărie este degradată integral, are zone în care a fost spartă pardoseala, cea din hol este cu fisuri și denivelări la parchet, cea din cameră are parchetul degradat (într-un colț este denivelat datorită cedării fundației). Pereții



interiori sunt tencuiți și zugrăviți simplu, bucătăria este echipată cu o chiuvetă de fontă, camera are sobă de teracotă pe gaz, are racord la electricitate.

La momentul analizei bucătăria și WC-ul nu sunt funcționale, camera necesită refacerea finisajelor.

Tâmplăria exterioară și cea interioară este din lemn, degradată.

Încălzirea camerei este asigurată de o sobă de teracotă pe gaz care nu s-a putut verifica dacă funcționează.

Atât la interior cât și la exterior pereții prezintă degradări datorită infiltrațiilor de apă din sol.

Starea tehnica este satisfăcătoare.

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

La exteriorul spațiului există un WC echipat cu vas WC ce are accesul prin exteriorul apartamentului (la momentul analizei este utilizat ca magazie).

Suprafata utila a spațiului (conform plan și CF puse la dispoziție de proprietar) **Su= 30,59 mp,**
Sc = 41,95 mp.

Cap. 3. Premizele evaluarii

3.1. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele prezentate de catre proprietar (extras CF, schiță spațiu).
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor.
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune ca proprietate este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.
- Nu a fost observata de catre evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate; evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate. Evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante potential periculoase ce pot afeca valoarea proprietatii. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca considera 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 in urmatoarele conditii generale limitative:

- Posesia acestui raport in original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara



sau sa depuna marturie in instanta.

- Continutul acestui raport, atat in totalitate sau in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzata in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa a evaluatorului.
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime si orice diviziune in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare.
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare.

3.2. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil la data evaluării dupa aceasta data fiind necesara 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 (competenta) evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului . Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

3.4. Standarde

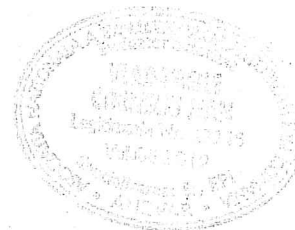
La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile standardelor interne in concordanta cu cele europene si internationale.

3.4. Definitia valorii de piata si data evaluarii

Valoarea de piata este definita in Standardele de evaluare ANEVAR 2018, standard aplicat in Romania.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat și în care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Estimarea valorii de piata s-a facut la data de 16.10.2019 pentru cursul comunicat de BNR de 4,7524 RON/EUR..



Cap. 4. Analiza cererii, ofertei, echilibrul pieței

4.1. Definierea 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 chiriașilor.

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 rezidențial-administrativ localizată în zona centrală a municipiului.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, 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 chirii accesibile.

Cererea pentru proprietati imobiliare cu destinatia de spatii administrative in zona analizată este la un nivel ridicat in comparatie 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 spatii: situate la parter de case și având amenajări de spații comerciale, spatii independente, spatii amenajate din case



de locuit. In principal cererea vine din partea actualilor chiriasi ai spatiilor dar si din partea altor societati comerciale ce s-au dezvoltat sau unele nou create.

In acest context proprietatii imobiliare îi va fi conferită cea mai buna utilizare ca spatiu rezidențial-administrativ, tinand seama de amplasamentul si de dotarile de care dispune.

In prezent, piata imobiliara a municipiului Cluj-Napoca pentru proprietati rezidențial-administrative 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 imbiare 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, capacitatea 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 exploatarei 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 construcții
- 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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de 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
- obținerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului
- efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate 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 incepend 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 inchiriat un imobil, pe 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.

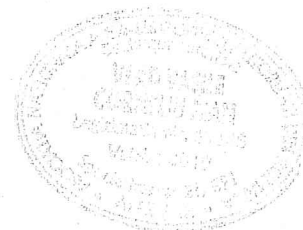
<https://www.remsimobiliare.ro/rem-10842-ro-spatiu-comercial-ideal-birou-zona-p-ta-unirii>

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/remes-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)
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

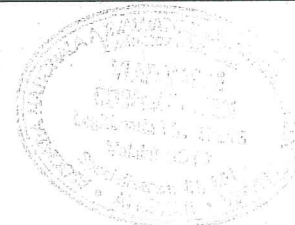
Nr garaje: 0

SC Prev Construct SRL- evaluatorul



Nr incaperi: 1
Destinatie recomandata: birou
Finisaje - Stare interior (Necesita renovare)
pretvanzare: 65000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 1444
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	similar
Ajustare		-21,375	-32,625	-25,380	0
Pret corectat		64,125	97,875	76,140	61,750
Nivel spațiu	P	P	P	P	P
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		64,125	97,875	76,140	61,750
Teren în cotă indiviză	da	da	da	da	da
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		64,125	97,875	76,140	61,750
Suprafat utila mp	30.59	39	58	47	45
Ajustare		-13,828	-46,254	-26,584	-19,774
Pret corectat		50,297	51,621	49,556	41,976
Finisaj, dotări	inferior	superior	superior	superior	inferior
Ajustare		-5,030	-5,162	-4,956	2,099
Pret corectat		45,267	46,459	44,600	44,075
Elemente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0	0
Pret corectat		45,267	46,459	44,600	44,075
Utilizare	admin.	admin.	admin.	admin.	admin.
Ajustare		0	0	0	0



15

Pret corectat EUR		45,267	46,459	44,600	44,075
Ajustare totala neta		-40,233	-84,041	-56,920	-17,675
Ajustare totala neta %		-47.06	-64.40	-56.07	-28.62
Ajustare totala bruta		40,233	84,041	56,920	21,873
Ajustare totala bruta %		47.06	64.40	56.07	35.42

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

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

Corecție negociere:

✓ S-au corectat 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 corectat negativ comparabilele A, B și C cu -25%, -25% și respectiv -25%, 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 corectat comparabilele în funcție de suprafața spațiului.

Finisaje, dotări:

✓ S-au corectat negativ comparabilele A, B și C cu -10% fiecare, acestea având finisaje superioare față de cele ale proprietatii subiect.

✓ S-a corectat pozitiv comparabila D cu 5%, aceasta având finisaje inferioare față de cele ale proprietatii subiect.

Elemente nonimobiliare:

✓ Nu sunt necesare corecții;

Utilizare:

✓ Nu sunt necesare corecții;

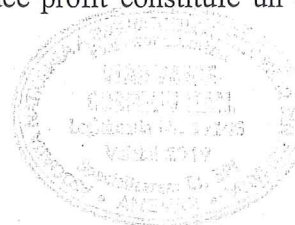
În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemanari și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietatii D unde $V_{comparatii} = 44.075$ EUR, echivalent 209.462 LEI deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață estimată prin abordarea prin piață este:

$V_{comparatii} = 209.460$ RON (44.075 EUR)

6.3. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietatii 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



esential care influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

In cadrul evaluarii s-au utilizat urmatoarele venituri:

- Venit brut potential (VBP) care reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor operationale;
- Venit brut efectiv (VBE) este venitul anticipat ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- La data evaluarii, imobilul de evaluat este inchiriat in intregime;
- Chiria este perceputa in valuta, plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuarii platii.
- Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand TVA-ul si cheltuielile de intretinere, acestea din urma fiind suportate de chirias.

Comparabila A : Spatiu comercial, 25mp, ultracentral, in curte comuna

Spatiu comercial 25mp, recent renovat, situat in curte comuna.

Compartimentare frumoasa, doua camere, cu zona depozitare si grup sanitar.

Se poate autoriza pentru alimentatie publica.

Pentru detalii si vizionari va rog sa ma contactati. P19738

<https://www.weltimobiliare.ro/inchiriere-spatiu-comercial-cluj-napoca-centru-id-47514.html>

600 EURO (24 EUR/mp/lună)

Telefon 0364.642223

- Oras Cluj-Napoca
- Cartier Centru
- 25mp

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 inchiriat un imobil, pe 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 25 mp

Comparabila B : Birou de inchiriat in Centru, Cluj Napoca

Spatiu de birouri in zona Pietei Avram Iancu!

Va oferim spre inchiriere spatiu de birouri in Cluj-Napoca, zona centrala, situat la etajul 1 intr-un imobil cu 2 etaje, curte interioara si interfon.



Cu o suprafata utila de 40mp, are urmatoarea compartimentare: 2 incaperi semidecomandate si grup sanitar.

Finisajele sunt clasice, cu urmatoare specificatii:

pardoseala cu parchet din lemn masiv;

pereti cu vopsea lavabila;

usi interioare din lemn;

usa de la intrare metalica.

Spatiul se inchiriaza complet mobilat si utilat, disponibilitatea fiind imediata.

Pentru mai multe detalii, oferte si vizionari, nu ezitati sa ne contactati!

<https://www.napocaimobiliare.ro/ispb-88939-birou-de-inchiriat-in-centru,-cluj-napoca-cluj-napoca>

550 EURO (13,75 EUR/mp/lună)

0740 915460

Trimite mesaj

- **Oras** Cluj-Napoca
- **Cartier** Centru
- 40mp

Napoca Imobiliare Cluj

Agentie Imobiliara

<http://www.napocaimobiliare.ro>

Detalii anunt

- **Pers. fizica sau agentie** Agentie
- **Suprafata** 40 mp

Comparabila C: Birou de inchiriat in Centru, Cluj Napoca

Spatiu ideal pentru sediu firma.

Va propunem spre inchiriere spatiu pentru birouri cu doua incaperi situat la demisolul unui bloc cu regim de inaltime D+P+M in Cluj-Napoca, zona semicentrala. Suprafata utila este de 50 mp fiind compus din:

- 2 incaperi semidecomandate,

- 1 grup sanitar,

- 1 loc pentru bucatarie.

Finisajele imobilului sunt moderne care se evidentiaza prin:

- pardoseala cu parchet laminat,

- pereti cu vopsea lavabila,

- gresie si fainata moderna in baie,

- gresie si fainata moderna in zona de bucatarie,

- geamuri terozilante din PVC,

- usi interioare din lemn,

- usa de la intrare din PVC + gratii.

Confortul termic este asigurat de centrala termica proprie cu incalzire in pardoseala.

Imobilul se preda semimobilat la negocierea cu proprietarul.



Spatiul este situat intr-o zona accesibila avand in apropiere sursele de transport in comun si un vad marit. Este pretabil pentru sediu firma, cabinete in domeniu juridic etc.
Pentru mai multe detalii sau pentru a stabili o vizionare la acest spatiu nu ezitati sa ne contactati.
Va asteptam cu drag !!!

<https://www.napocaimobiliare.ro/ispb-88203-birou-de-inchiriat-in-centru,-cluj-napoca-cluj-napoca>

600 EURO (12 EUR/mp/lună)

Telefon 0740 915460

05.10.2019 10:38

- **Oras** Cluj-Napoca
- **Cartier** Centru
- 50mp

Napoca Imobiliare Cluj

Agentie Imobiliara

<http://www.napocaimobiliare.ro>

Detalii anunt

- **Pers. fizica sau agentie** Agentie
- **Suprafata** 50 mp

Situatia veniturilor obtinute din chirii

Din studiul pietei, spatii similare se închiriaza cu 12 – 15 EUR/mp suprafata utilă. Pentru spatiul analizat estimăm o chirie obtenabilă de 12 EUR/mp.

Chiria anuala= 30,59 mp * 12 EUR/mp x 12 luni x 4,7524 RON/EUR = 20.934 RON

Venit brut anual	RON	20.934
Neocupare	10%	2.093
Cheltuieli taxe, impozite 5%		1.047
Venit net efectiv	RON	17.794

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta.

Conform Darian DRS (Valoarea oriunde este ea nr. 23/06.2019) pentru zona Cluj Napoca, pentru birouri, chiria este între 14,00 – 16,00 EUR/mp și rata de capitalizare pentru clasa B este 8,50% - 9,50%.

Pentru spațiile analizate se estimează chiria enunțate mai sus, neocupare 5% și rata de capitalizare de 8,50 - 9,50%, avand in vedere zona de amplasare ultracentrală. Având în vedere amplasarea ultracentrală, considerăm o rată de capitalizare de 8,50%.

Valoarea proprietatii

Vcapitalizare directa=VNE/c

Vcapitalizare directa= 17.794/8,50%= 209.341 RON

Pentru a se aduce spațiul la nivel de finisaj care să permită închirierea sunt necesare investiții de cca 10%.

ȘC Prev Construct SRL- evaluatorul



Vcapitalizare directa= 209.341 RON *0,90 = 188.407 RON

Vcapitalizare directa= 188.410 RON (39.650 EUR)

Cap. 6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valorile obtinute prin metodele de evaluare sunt:

-abordarea prin piață V= 209.460 RON (44.075 EUR)

-abordarea prin venit V= 188.410 RON (39.650 EUR)

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

V= 209.460 RON (44.075 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
16.10.2019



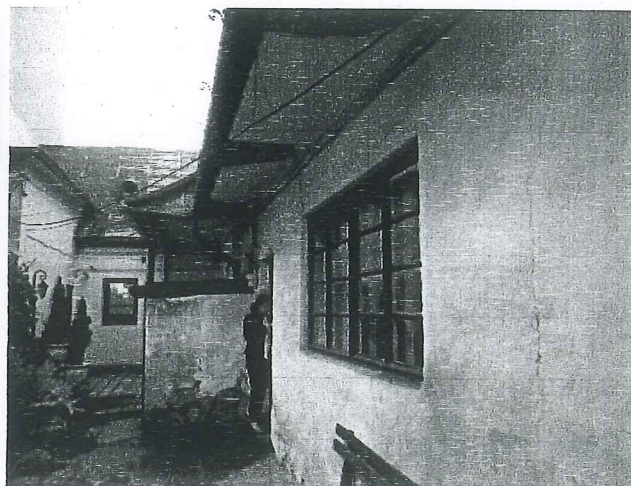
Evaluator autorizat
ing. Corneliu Vlad



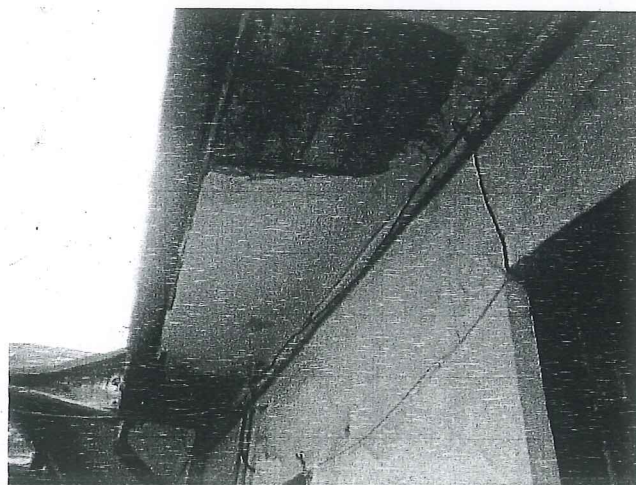
Spatiu rezidențial-administrativ situat în Cluj Napoca, str. Dorobanților nr. 47, ap 2



Fațadă imobil de la stradă



Fațadă imobil analizat



Degradări exterioare imobil



Intrare apartament



Hol

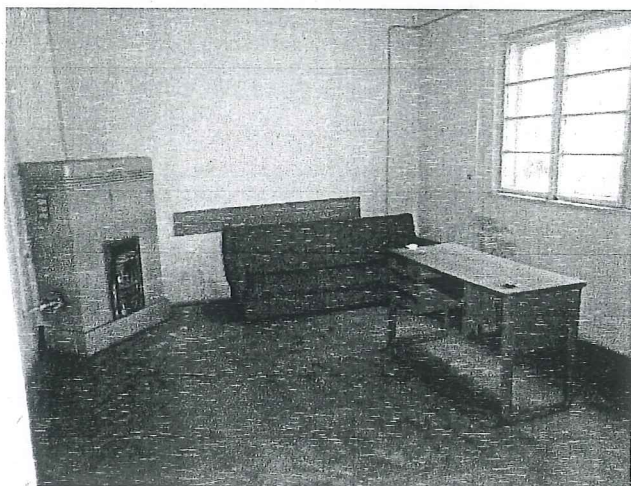
21



Degradări parchet hol



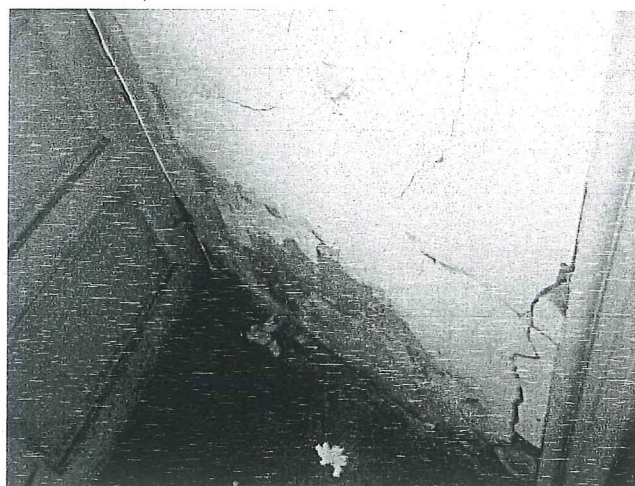
Bucătărie cu degradări



Camera



Degradări cameră



Degradări interior



Vedere WC

22



WC nefuncțional

23



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

Nr. cerere **57464**
 Ziua **27**
 Luna **03**
 Anul **2019**
 Cod verificare

 100068313980

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 262276-C1-U2 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:129005
 Nr. topografic:4772/1/1/II,3751/5/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobanților, Nr. 47, Et. parter, Ap. 2, Jud. Cluj

Părți comune: -

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	262276-C1-U2	-	30,59	2245/10000		Apartament nr 2, la parter, corp A, compus din: 1 cameră, bucătărie, hol, wc, având su 30,59 mp, cu pic in cota de 22,45/100 inscrise in cartea funciara colectiva nr. 129004 Cluj Napoca

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7684 / 14/05/1998		
Cerere nr. 0 (documentatie anexata);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN , în administrarea operativă a		
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 129005)		

C. Partea III. SARCINI .

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



24

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobanților, Nr. 47, Et. parter, Ap. 2, Jud. Cluj

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	262276-C1-U2	-	30,59	2245/10000	-	Apartament nr 2, la parter, corp A, compus din: 1 cameră, bucatărie, hol, wc, având su 30,59 mp, cu pic in cota de 22,45/100 inscrise in cartea funciara colectiva nr. 129004 Cluj Napoca

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.11148/27-03-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

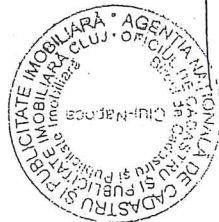
Data soluționării,
27-03-2019

Data eliberării,
/ /

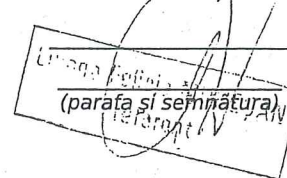
2. APR. 2019

Asistent Registrator,
CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

(parafa și semnătura)



Referent,



25



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262276 Cluj-Napoca

Nr. cerere	57464
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019
Cod verificare	
100068313980	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:129004
Nr. topografic:4772/1/1,3751/5/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobantilor, Nr. 47, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262276	144	Construcția C1 înscrisă în CF 262276-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7684 / 14/05/1998 Cerere nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2/9 1) STATULUI ROMÂN, ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A 2) CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL CLUJ NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 129004)	A1
118408 / 20/07/2015 Act Notarial nr. 2056, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/9 1) RACOLTA OANA, bun propriu OBSERVATII: cota de 112/144 parte	A1 / B.7
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
B4 Se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597 OBSERVATII: pt. cota af. ap. 1	A1
59921 / 01/04/2016 Act Administrativ nr. CERERE DE INDREPTARE A ERORII MATERIALE, din 01/04/2016 emis de RACOLTA OANA;	
B5 Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere în favoarea imobilului cu nr. top. 4772/1/3,3751/5/3 înscrise sub nr. A1 asupra imobilului cu nr.top. 4772/1/1,3751/5/1 înscrise în cf.320015 Cluj-Napoca, câștigat în rang serial cu nr.7684/1998	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
118408 / 20/07/2015 Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:330700 LEIși celelalte obligații de plată aferente contractului de credit 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597 OBSERVATII: pt. cota af. ap. 1	A1

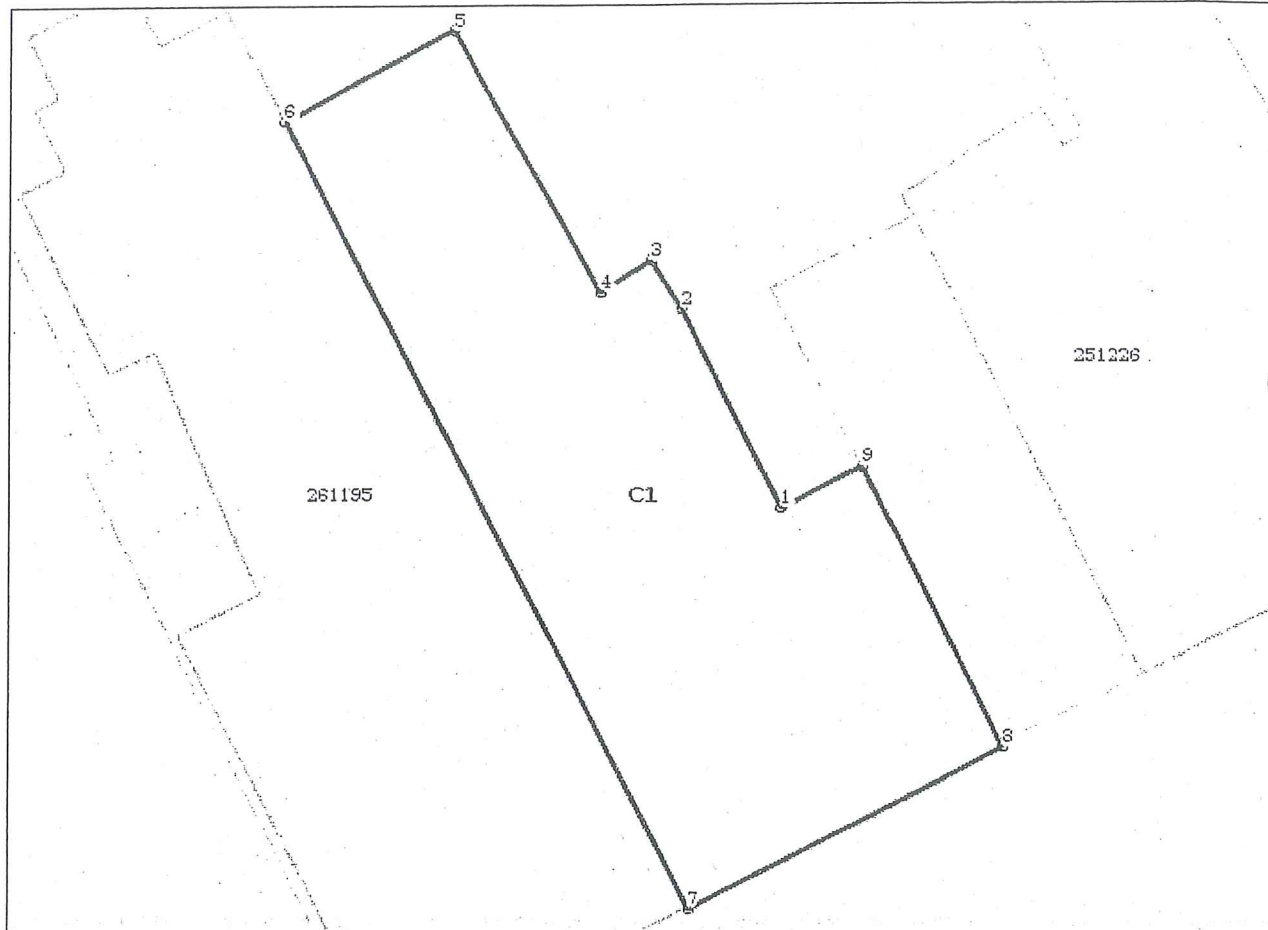
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262276	144	

* 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	144	-	-	-	Limita imobilului este determinată de conturul exterior al construcției.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.373
2	3	1.394

27

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	1.463
4	5	7.27
5	6	4.695
6	7	21.472
7	8	8.581
8	9	7.602
9	1	2.154

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.11148/27-03-2019 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-03-2019

Data eliberării,
/ /

2. APR. 2019

Asistent Registrator,
CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)
REFERENT



28



2599761

Carte Funciară Nr. 262276-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	62247
Ziua	03
Luna	04
Anul	2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca****A. Partea I. Descrierea imobilului****Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobantilor, Nr. 47, Jud. Cluj
Electronic: 262276-C1; **Nr. Topo:** 4772/1/1-C, 3751/5/1-C;
Suprafata: 144

Nr. CF vechi: 129004

Părți comune: -**Observații:** Casa cu 2 apartamente, parter.

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	1	1	262276-C1-U1	73	7755/1000	112/144	Apt. nr. 1 la parter compus din 3 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 2 hol, 2 boxe pivniță în suprafață de 24, 34 mp., cu suprafața utilă de 72,67 mp., cu părțile indivize comune 77,55/100 aferente înscrise în c.f. col. a dreptului de suprafață nr. 129004. Teren atribuit în proprietate : 112/144 parte:
		parter	2	2	262276-C1-U2	30.59	2245/1000		Apartament nr 2, la parter, corp A, compus din: 1 cameră, bucatărie, hol, wc, având su 30,59 mp, cu pic in cota de 22,45/100 inscrise in cartea funciara colectiva nr. 129004 Cluj Napoca

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67396 / 13/04/2016		
Act Administrativ nr. 118408, din 20/07/2015 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B1	se notează actualizarea informațiilor cadastrale: imobilului de sub A1 i se atribuie număr cadastral: 262276-C1 UAT Cluj - Napoca	A1

Unitate individuala 262276-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
118408 / 20/07/2015		
Act Notarial nr. 2056, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RACOLTA OANA, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;		
B9	Se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597	A1

Unitate individuala 262276-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
7684 / 14/05/1998		
Cerere nr. 0 (documentatie anexata);		
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 Observatii: (provenita din conversia CF 129005)	A1

C. Partea III. Sarcini**CONSTRUCTIE**

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

29

Unitate individuala 262276-C1-U1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
118408 / 20/07/2015		
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:330700 LEI, și celelalte obligații de plată aferente contractului de credit	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597		

Unitate individuala 262276-C1-U2

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

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.12032/03-04-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

12 / 7 / 2019



30



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

Nr. cerere	62247
Ziua	03
Luna	04
Anul	2019
Cod verificare	
100068554195	

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262276 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:129004
Nr. topografic:4772/1/1,3751/5/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobanților, Nr. 47, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262276	144	Construcția C1 înscrisă în CF 262276-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7684 / 14/05/1998	
Cerere nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2/9 1) STATULUI ROMÂN, ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A 2) CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL CLUJ NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 129004)
	A1
118408 / 20/07/2015	
Act Notarial nr. 2056, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/9 1) RACOLTA OANA, bun propriu OBSERVATII: cota de 112/144 parte
	A1 / B.7
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
B4	Se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597 OBSERVATII: pt. cota af. ap. 1
	A1
59921 / 01/04/2016	
Act Administrativ nr. CERERE DE ÎNDREPTARE A ERORII MATERIALE, din 01/04/2016 emis de RACOLTA OANA;	
B5	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilului cu nr. top. 4772/1/3,3751/5/3 înscrise sub nr. A1 asupra imobilului cu nr.top. 4772/1/1,3751/5/1 înscrise în cf.320015 Cluj-Napoca, câștigat în rang serial cu nr.7684/1998
	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
118408 / 20/07/2015	
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:330700 LEI și celelalte obligații de plată aferente contractului de credit 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597 OBSERVATII: pt. cota af. ap. 1
	A1

31

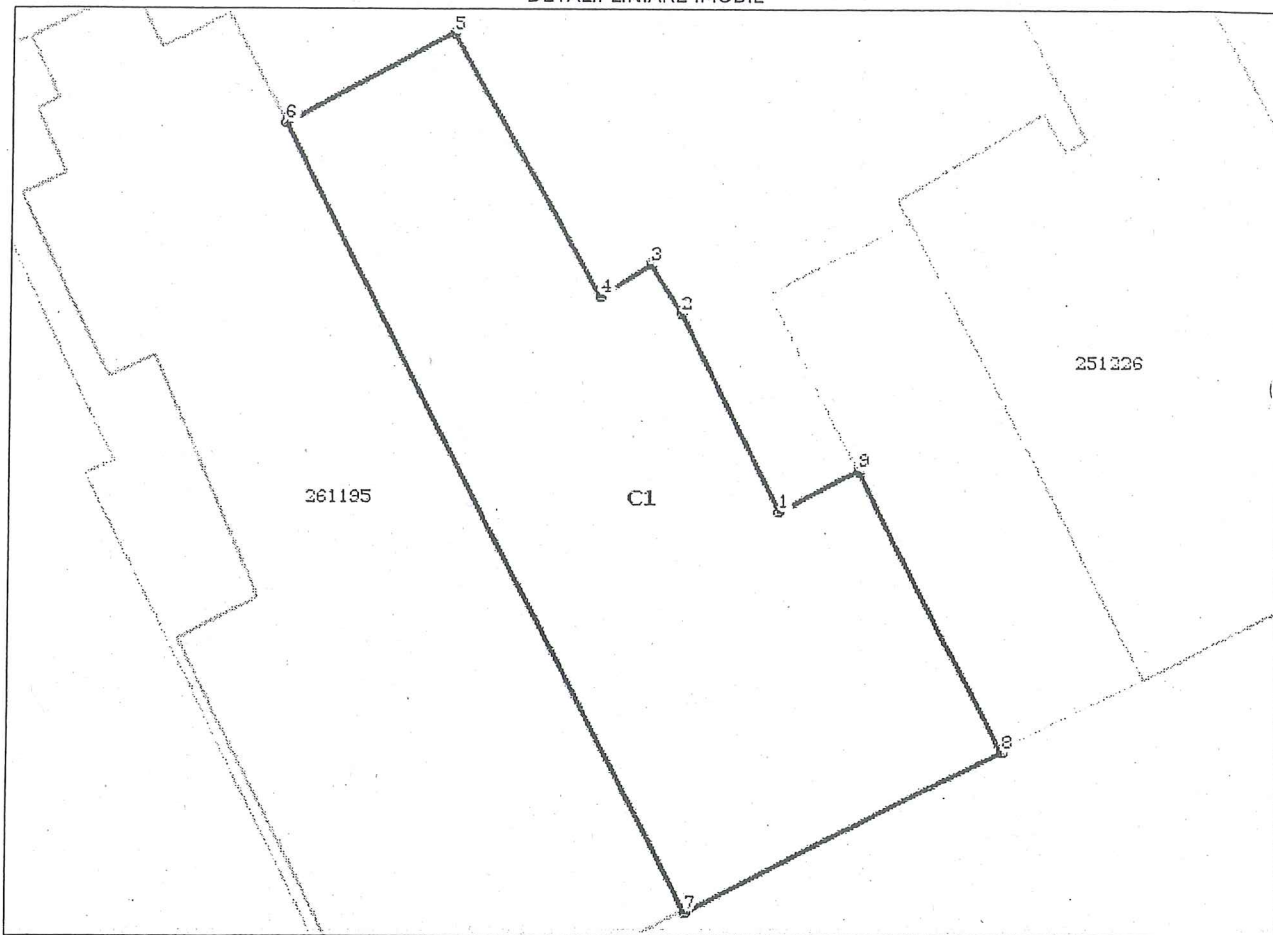
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262276	144	

* 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	144	-	-	-	Limita imobilului este determinată de conturul exterior al construcției.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.373
2	3	1.394

32

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	1.463
4	5	7.27
5	6	4.695
6	7	21.472
7	8	8.581
8	9	7.602
9	1	2.154

** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta internă nr.12032/03-04-2019 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

03-04-2019

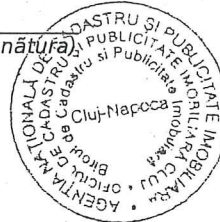
Data eliberării,

/ /

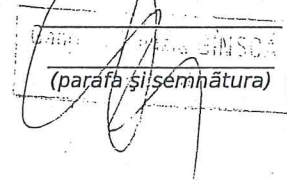
03 APR 2019

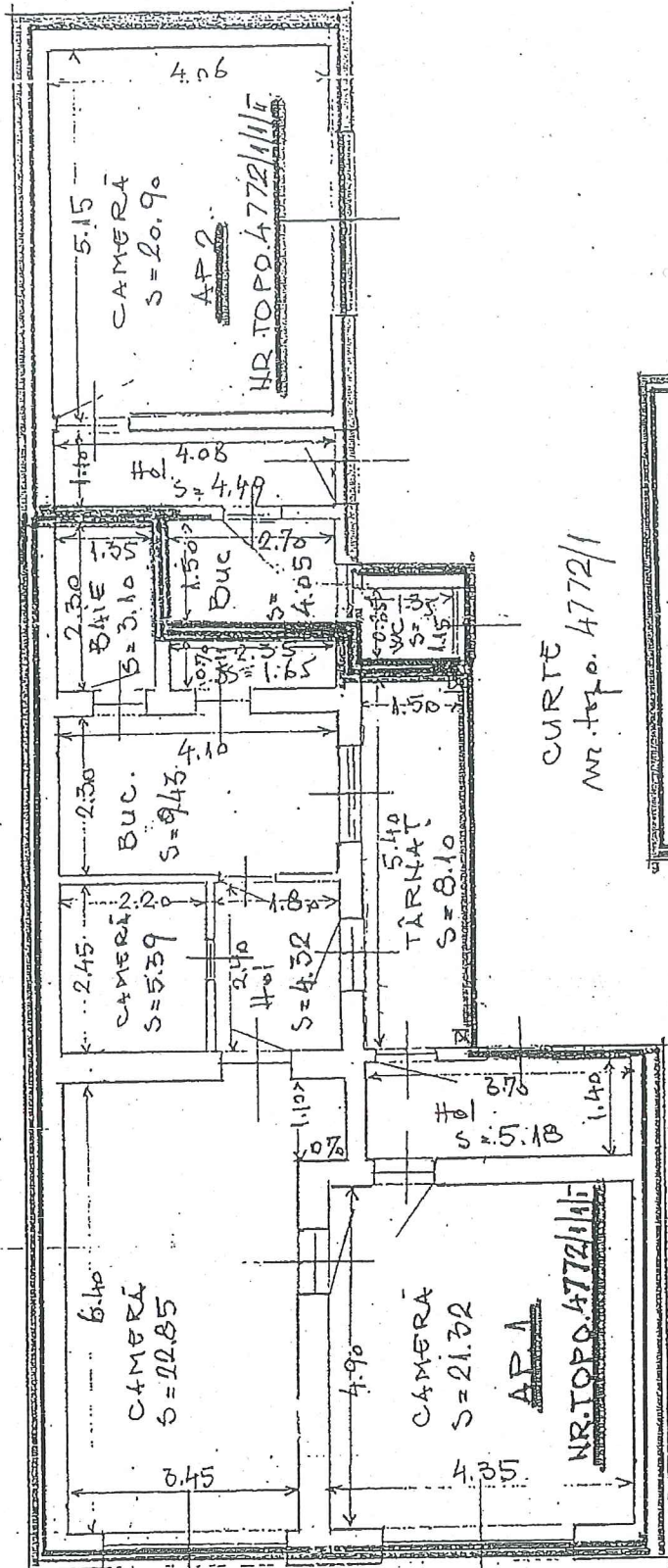
Asistent Registrator,
 ANA-RAHELA PRODAN

(parafa și semnătura)

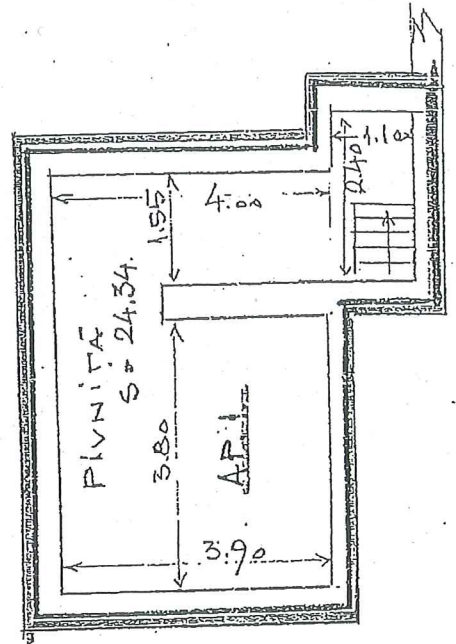


Referent,





CURTE
NR. TOPO. 4772/1



CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DOROBANȚILOR NR. 47, ET. PARTER, AP. 2

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 raportului 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, Dorobanților Nr. 47, Et. Parter, corp A, Ap. 2.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 262276-C1, C.F. individual nr. 262276-C1-U2, nr. cadastral 262276-C1-U2, cu suprafața utilă de 30,59 mp., și este compus din 1 cameră, bucătărie, hol, wc, cu p.i.c. în cotă de 22,45/100 înscrise în cartea funciară colectivă nr. 129004 Cluj-Napoca.

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 209.460 lei, echivalent a 44.075 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7524 lei, valabil la data de 16.10.2019. 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 10.578 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 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.

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.

	Cantitate	Preț
 Extras de carte funciara pentru informare online	1	20.00 Lei

Număr înregistrare: 128753

Termen soluționare: 26.06.2020

Stare: **In lucru**

Solicitant Municipiul Cluj-Napoca, „Calea Motilor nr.3, Cluj-Napoca, 400001, Romania	Județ CLUJ	U.A.T Cluj-Napoca	Carta Funciara 8683
Numar Cadastru 16473/1	Numar Topografic 16473/1	Metoda livrare Electronic	

Documente Financiare:	Fisier	Serie	Numar	Data
Chitanta:	Chitanta CJ_E 175944.pdf	CJ_E	175944	24.06.2020

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 300731/1/ 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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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 Hotărârea 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 Prevl Construct S.R.L, pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2 la suma de 44.075 euro (la cursul de 1 euro = 4,7524 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată poate fi considerată o valoare corectă, având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare cât și a stadiului fizic în care se află.

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

40

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 300797/451/25 .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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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. 300731/1/25.06.2020 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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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

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

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

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 Hotărârea 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 Prevl Construct S.R.L, pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2 la suma de 44.075 euro (la cursul de 1 euro = 4,7524 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată poate fi considerată o valoare corectă, având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare cât și a stadiului fizic în care se află.

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, concesiunea, 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, orașului, 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 instrăinate 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 proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de 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, str. Dorobanților nr. 47, et. parter, ap. 2, 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**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

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

ÎNTOCMIT, CĂTĂLINA GHERASIM

27



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262276-C1-U2 Cluj-Napoca

Nr. cerere	72726
Ziua	09
Luna	03
Anul	2020



Cod verificare
100083147609

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:129005
Nr. topografic:4772/1/1/II,3751/5/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobanților, Nr. 47, Et. parter, Ap. 2, Jud. Cluj

Părți comune: -

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	262276-C1-U2	-	30,59	2245/10000		Apartament nr 2, la parter, corp A, compus din: 1 cameră, bucatărie, hol, wc, având su 30,59 mp, cu pic in cota de 22,45/100 inscrise in cartea funciara colectiva nr. 129004 Cluj Napoca

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7684 / 14/05/1998	
Cerere nr. 0 (documentatie anexata);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) STATUL ROMÂN , în administrarea operativă a	
2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 129005)	

C. Partea III. SARCINI .

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

48

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobanților, Nr. 47, Et. parter, Ap. 2, Jud. Cluj**Părți comune:** -

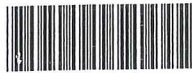
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	262276-C1-U2	-	30,59	2245/10000	-	Apartament nr 2, la parter, corp A, compus din: 1 cameră, bucatărie, hol, wc, având su 30,59 mp, cu pic in cota de 22,45/100 inscise in cartea funciara colectiva nr. 129004 Cluj Napoca

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**, 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



2599761

Carte Funciară Nr. 262276-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	73293
Ziua	10
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, Str Dorobantilor, Nr. 47, Jud. Cluj
Electronic: 262276-C1; Nr. Topo: 4772/1/1-C, 3751/5/1-C;
Suprafata: 144

Nr. CF vechi: 129004

Părți comune: -

Observații: Casa cu 2 apartamente, parter.

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	1	1	262276-C1-U1	73	7755/1000	112/144	Apt .nr. 1 la parter compus din 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de allmente, 1 baie, 2 hol, 2 boxe pivniță în suprafață de 24, 34 mp., cu suprafața utilă de 72,67 mp., cu părțile indivize comune 77,55/100 aferente înscrise în c.f. col. a dreptului de suprafață nr. 129004. Teren atribuit în proprietate : 112/144 parte.
		parter	2	2	262276-C1-U2	30.59	2245/1000		Apartment nr 2, la parter, corp A, compus din: 1 cameră, bucătărie, hol, wc, având su 30,59 mp, cu pic in cota de 22,45/100 inscrite in cartea funciara colectiva nr. 129004 Cluj Napoca

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67396 / 13/04/2016		
Act Administrativ nr. 118408, din 20/07/2015 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B1	se notează actualizarea informațiilor cadastrale: imobilului de sub A1 i se atribuie număr cadastral: 262276-C1 UAT Cluj - Napoca	A1

Unitate individuala 262276-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
118408 / 20/07/2015		
Act Notarial nr. 2056, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RACOLTA OANA, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;		
B9	Se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597	A1

Unitate individuala 262276-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
7684 / 14/05/1998		
Cerere nr. 0 (documentatie anexata);		
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 Observatii:(provenita din conversia CF 129005)	A1

C. Partea III. Sarcini**CONSTRUCTIE**

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

50

Unitate individuala 262276-C1-U1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
118408 / 20/07/2015		
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:330700 LEI, și celelalte obligații de plată aferente contractului de credit	A1
	1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597	

Unitate individuala 262276-C1-U2

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

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.8032/10-03-2020 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

1 / 1

17. MAR 2020

Referent/Asistent-

DELIA MARIA NETEDU

(parafa și semnătura)

Netedu Delia-Maria
asistent registrator principal



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

Nr. cerere	73293
Ziua	10
Luna	03
Anul	2020

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262276 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:129004
Nr. topografic:4772/1/1,3751/5/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Dorobantilor, Nr. 47, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262276	144	Construcția C1 înscrisă în CF 262276-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7684 / 14/05/1998	
Cerere nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2/9 1) STATULUI ROMÂN, ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A 2) CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 129004)</i>
118408 / 20/07/2015	
Act Notarial nr. 2056, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/9 1) RACOLTA OANA, bun propriu <i>OBSERVATII: cota de 112/144 parte</i>
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
B4	Se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597 <i>OBSERVATII: pt. cota af. ap. 1</i>
59921 / 01/04/2016	
Act Administrativ nr. CERERE DE ÎNDREPTARE A ERORII MATERIALE, din 01/04/2016 emis de RACOLTA OANA;	
B5	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilului cu nr. top. 4772/1/3,3751/5/3 înscrise sub nr. A1 asupra imobilului cu nr. top. 4772/1/1,3751/5/1 înscrise în cf.320015 Cluj-Napoca, câștigat în rang serial cu nr.7684/1998

C. Partea III. SARCINI

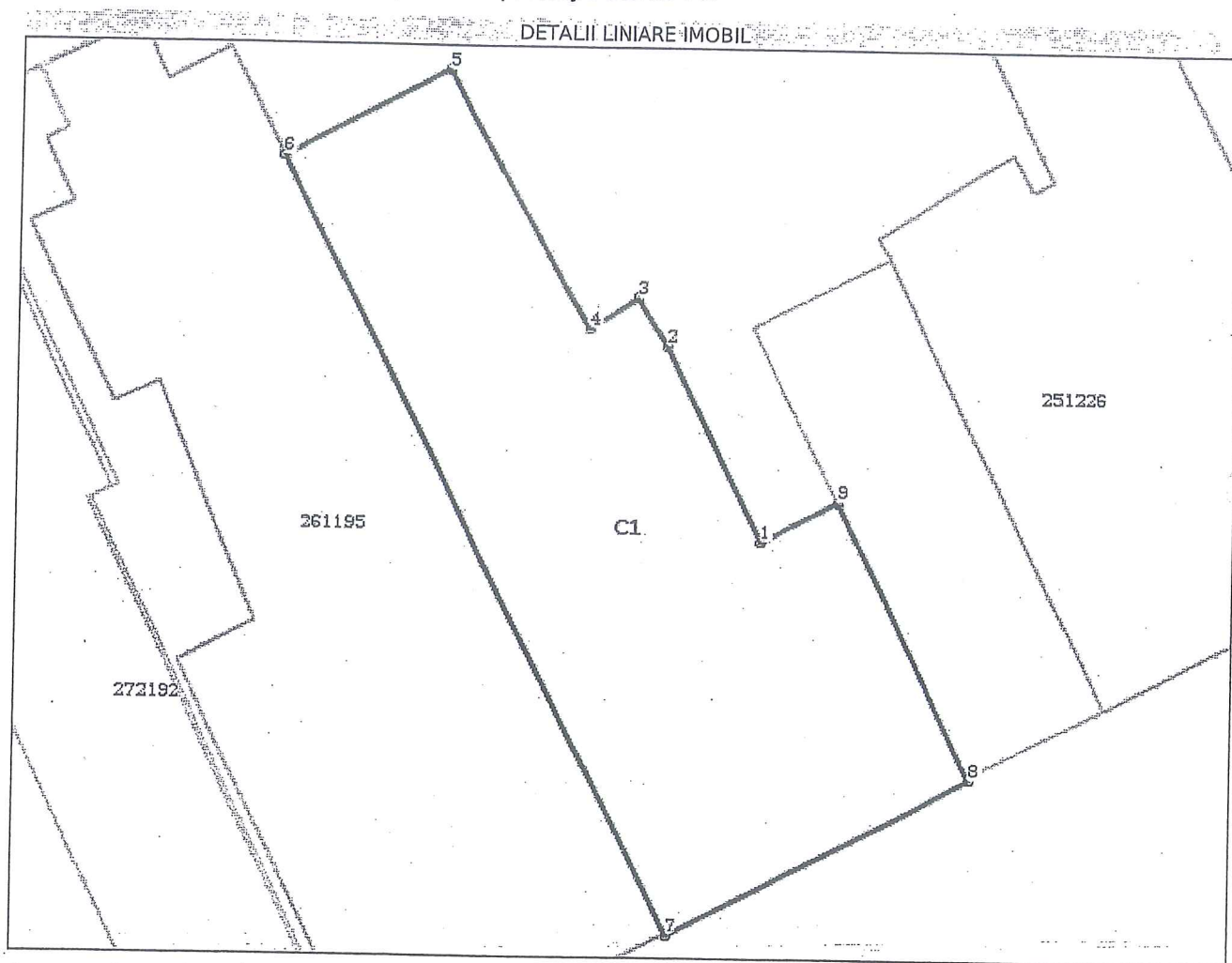
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
118408 / 20/07/2015	
Act Notarial nr. 2058, din 17/07/2015 emis de Petrean Anca;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:330700 LEI și celelalte obligații de plată aferente contractului de credit 1) BANCA TRANSILVANIA S.A CLUJ PRIN SUCURSALA DEJ, CIF:12533597 <i>OBSERVATII: pt. cota af. ap. 1</i>

Anexa Nr. 1 La Părtea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262276	144	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	144	-	-	-	Limita imobilului este determinată de conturul exterior al construcției.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.373
2	3	1.394

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	1.463
4	5	7.27
5	6	4.695
6	7	21.472
7	8	8.581
8	9	7.602
9	1	2.154

** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
12-03-2020

Data eliberării,

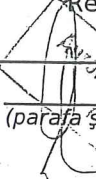
 / /

Asistent Registrator,
DELIA MARIA NETEDU

Netedu Delia Maria

 (parafa și semnătura)

Referent,


 (parafa și semnătura)

17. MAR 2020

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 cr	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 CÂNDREA

Întocmit,

Liliana Giurgiu

Simion Tușa

CATRE
DPMEP
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

*G. Kaut + C. Gheorghișcu
Vrij + introducere în
tabel
Data 02.04.2019
+ verificarea dacă obiectul
litigiilor aduc. inspectat
la vârstă*

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 reclamantilor, numărul dosarului de instanță, și nu după adresa imobilului în litigiu sau identificari 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 reclamantii 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 Curtii de apel Cluj, reclamanti Jakab Ana si altii, 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 înscrisura 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 ...

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCİAR SI REGISTRU AGRICOL
 COMPARTIMENT REVENDICARI
 Nr. 160736 /304/ 28.03.2019

*G. Nou +
 C. Gheras +
 Serviciul Registrului
 Evidență
 04/04/2019*

**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 comunicăm 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 și 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



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

G. Dan +
C. Gherasim
Plu 05.04.2019

către,

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

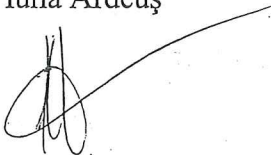
În urma notei interne cu nr. de mai sus vă transmitem în original cărțile funciare pentru 35 de imobile indicate în tabelul anexat de dvs. la punctele 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, tabel transmis prin 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





Nr. 2446/C/04.07.2018

Primăria municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj
În atenția domnului Emil BOC, Primar

Stimate domnule Primar,

Ca urmare a adresei dvs. nr. 250750, 254473, 256478, 267218, 273761, 274111, 280829, 285276/453/14.06.2018, înregistrată la Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților cu nr. 44463/RG/22.06.2018 și la Direcția pentru coordonarea Secretariatelor tehnice ale Comisiei speciale de retrocedare cu nr. 2446/C/22.06.2018, prin care se solicită informații referitoare la existența unor cereri de retrocedare având ca obiect următoarele **imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj:**

- Str. Bălcescu nr. 23, nr. top. 5026;
- Str. Oașului nr. 110-112, nr. top. 7107;
- Str. Tipografiei nr. 9, nr. top. 672;
- Bd. Eroilor nr. 12, nr. top. 591;
- Calea Dorobanților nr. 47, nr. top. 4772/1;
- Str. Einstein nr. 16, nr. top. 9897;
- Str. Izei nr. 8, nr. top. 5181;
- Str. Constanța nr. 11, nr. top. 5055;
- Str. Pitești nr. 14, nr. top. 4815,

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, cu modificările și completările ulterioare, 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



NOTĂ DE OPINIE

Către

Comisia de vânzări

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară apartament nr. 2 cu destinația de "Spațiu cu altă destinație", situat în str. Dorobanților NR.47, situat la Parter cu o suprafață utilă de 30,59mp, suprafață construită de 41,95 mp, fiind înscris în CF nr. 262276-C1-U2, nr. cad 262276-C1-U2 Cluj- Napoca(individuală) și CF nr. 262276 Cluj-Napoca, nr. cad 262276, cu cotă indiviză de 22,45/100.

Imobilul se identifică prin nr. cad 262276-C1-U2 - pentru construcție și nr. cad. 262276 pentru teren, fiind înscris în CF nr. 262276 Cluj- Napoca , respectiv CF nr. 262276-C1-U2 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 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. Dorobanților nr.47, acesta a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR.

Ca urmare a acestor două metode aplicate în identificarea valorii de piață a spațiului cu altă destinație evaluat, concluzia evaluatorului, este că valoarea acestuia este de **44.075Eur = 209.460lei** la data întocmirii raportului Octombrie 2019, valoare opiniată prin metoda Comparatii de piață. Astfel că valoarea identificată pe mp/Su apartamentului este de **1440,8Eur/mp/Su = 6.847,26 lei/mp/Su**.

Prin Metoda venitului, a doua metodă pe care evaluatorul a aplicat-o conform opiniei evaluatorului valoarea apartamentului este de **188.410Ron= 39.650 Eur., respectiv 1296,17Eur/mp/Su =6.159,92 lei/mp/Su**.

Dintre cele două metode aplicate, expertul a opinat că valoarea apartamentului este dată de **metoda comparațiilor de piață** respectiv valoarea acestuia este **44.075Eur = 209.460lei** la data întocmirii raportului Octombrie 2019, valoare opiniată prin metoda Comparatii de piață din care rezultă că valoarea identificată pe mp/Su apartamentului este de **1440,8Eur/mp/Su = 6.847,26 lei/mp/Su., fără a conține TVA**

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 acesta este corectă.

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 pentru un spațiu functional. Se observă o diminuare în acest caz , raportat la Grila notarilor publici de 44%**

Cu aleasă considerație,
ing. Todoran Mircea

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,
Examinând 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,
Kocsis Lajos, Pap Emanuel Ștefan, Revesz Elisabeta, Somogyi Gyula, Miko
László, Pilich Ladislau Ștefan, Fănica Moldovan, Ștefan Dimitriu, Teodor Groza,
Căpățână 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
autorităților 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
9.686.375 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)

68

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

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

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

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

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

Reținând prevederile Legii nr. 550/2002, actualizată, ale H.G. nr. 1341/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, ale Hotărârii nr. 362/2019, privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și procesul verbal al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data de 17.04.2019;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

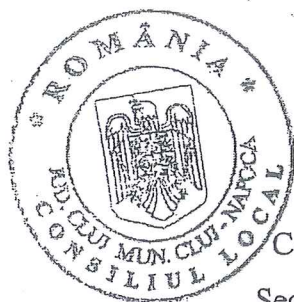
Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

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

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

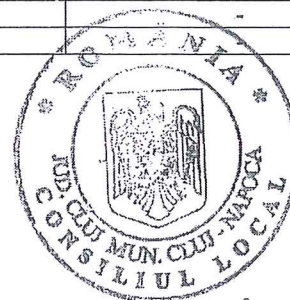
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



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,

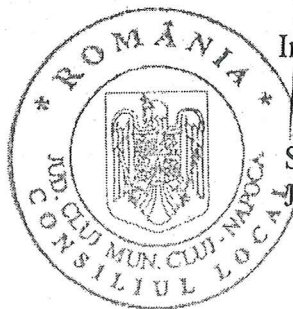
HOTĂRĂȘTE:

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,
Tr. Aurora Tărmure

CLUJ – NAPOCA

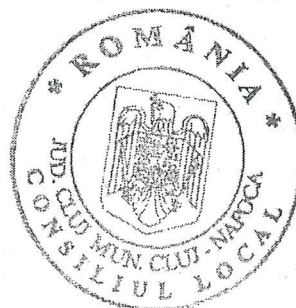
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

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.

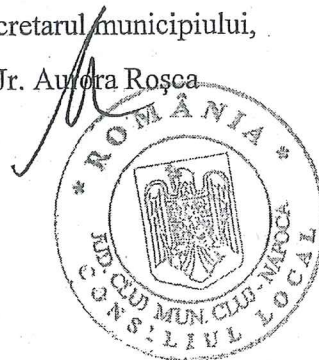
Art. II. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



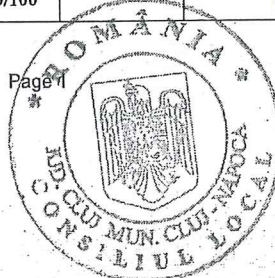
Nr. 402 din 8 mai 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

75

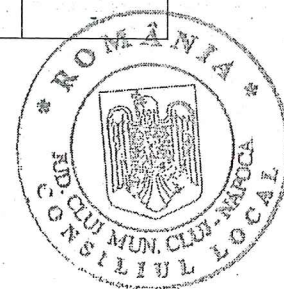
LISTA SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CE FAC OBIECTUL
LEGI 550/2002, CARE URMEAZĂ A FI VÂNDUTE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

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	14/2/1/V	268666-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
3	MOȘILOR	17	2	60,04	11004/II	253817-C1-U1 Statul Român în administrare G.I.G.C.L. Cluj	-
4	PARIS	41-43	7	105.12/ PIC 18,62/100	5207/1/VII/ 257894-C1-U5	257894-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
5	MĂRĂȘEȘTI	31	corp I AP.6	29,85	C1 5693/2	6134-Nu există CF individual (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize)	-
6	I.M. KLEIN	3	4	209,91	486/1/IV	132109/ 252584-C1-U2, PARTE DIN AP. 4 A FOST DEMOLAT, IAR AUTORIZAȚIA DE DEȘFIINȚARE NU ESTE OPERATĂ ÎN C.F. Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
7	TRAIAN	15	11	70,83	9801/2/1/XI	124925/ 250884-C1-U13 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
8	HOREA	84-86	10	30,75		127050	-
9	ANTON PANN	8-10	2 SUBSOL	125,20	5198/1/1/II	140770/ 257404-C1-U1 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
10	HOREA	10	14	40,67		4425	-
11	LALELELOR	14	4	10,90	5138/IV	251317-C1-U11 (solicitare de reglementare CF privind suprafața utilă și cotele părți indivize) Statul Român în administrare operativă Sfatul Popular Cluj	-
12	I.M. KLEIN	21	1	38,76			-
13	EROILOR	5	1	61,5/ PIC 1308/10000	8/1/I	258711-C1-U7	-
14	EROILOR	5	2	10,29/ PIC 219/10000	8/1/II	258711-C1-U8	VÂNDUT
15	DOROBANȚI LOR	27	4	70,75/ PIC 23,99/100	4766/1/IV	120166	VÂNDUT
16	GEORGE BARÎȚIU	14	1	16,10/ PIC 3,20/100	783/1/I	254240-C1-U8	VÂNDUT
17	REPUBLICII	71	3	68,7/ PIC 22/100	1216/2/III	244450/ 274942-C1-U2 Statul Român în administrare Sfat Popular Oraș Cluj	-
18	TRAIAN	20	6	29,89/ PIC 5,05/100	9784/C/VI	253694-C2-U5 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
19	BLD 21 DECEM BRIE 1989	92	5	39,19/ PIC 12,10/100	4807/1/V	262530-C1-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-



20	BLD. EROILOR	1	4	15.45/ PIC 0,77/100	6,7/5/IV	254087-C1-U37 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
21	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	5	26.70/ PIC 0,77/100	20/1/V	251192-C1-U16 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
22	BLD. EROILOR IULIU MANIU	23-25, 18-16	6	61,00/ PIC 1,77/100	20/1/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: 5251/VII	256002-C1-U8 Statul Român în administrarea Consiliului 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	MEMORANDUMULUI	2	23	23,06 COTA 244575/900000	367/1/XXIII	267141-C1-U9 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	-
29	MEMORANDUMULUI	2	29	28,80 COTA 244575/900000	367/1/XXIX	267141-C1-U13 Statul Român în administrarea Consiliului 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 AVRĂM 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/V	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	-

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	357/1/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 Consiliul Local Cluj	-
52	MEMORAN DUMULUI	2	20	30,21 COTA 9783/36000	367/1/XX	267141-C1-U14 Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj	-
53	MEMORAN DUMULUI	2	28	35,43 COTA 244575/90000 0	367/1/XXVIII	267141-C1-U10 Statul Român în administrarea Consiliul 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 - Cabnet Viceprimar Oldh Euresc

Sunt prezenti: Oldh Euresc, Tamas Constantiu, Postogol Iure,
Moigrödan George

Comisia la act de cele 10 imobile suscise pe ordinea de
21, care va constitui anexa la prezentul proces-verbal.
Astfel, pentru spatii din teren nr 1 op 4 si teren nr 4
op 5, Comisia retine existente una dosare pe solul nu-
stabilite de judicatura avand ca obiect solicitarea de
compensari a acestora, motiv pentru care, din cele avu-
tate precum si asupra vanzarii pota la solutiunile
irrevocabile a celor doua litigii.

Fata de celelalte opt imobile suscise din anexa
la prezentul proces-verbal, Comisia constata cu-
deplina conditii de vanzare prin licitatie in
baza Legii nr 550/2002, actualizata a acestora,
si stabileste cacele de teren cu conformitate
cu prevederile legale, propunand ca pretul de
posuie in licitatie sa fie cel stabilit prin
rapoartele de evaluare.

Garantia de participare se stabileste la valoarea
de 5% din pretul stabilit prin raportul de evaluare.

Taxa de participare se stabileste la valoarea de

500 lei.

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

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
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 RAPOARTELOR DE EVALUARE ȘI STABILIREA CAIETELOR DE SARCINI PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE, ÎN TEMEIUL LEGII NR. 550/2002, ACTUALIZATĂ, A URMĂTOARELOR IMOBILE:

NR. CRT.	ADRESA	SUPRAFAȚA TERENULUI	TERENUL AFĂRĂ DE TEREN	IDENTIFICAREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ	DESCRIEREA SPAȚIULUI	OBSERVAȚII				CURS EURO				VALOARE DE GRILA NOTAR	GARANȚIE DE PARTICIPARE	DECIZIE COMISIE
						PREMIUNIE CULTURĂ	PREMIUNIE C.J.C.J.	HCL	SITUAȚIA REVENDICĂRIILOR	SITUAȚIA JURIDICĂ	RAPORT DE EVALUARE	VALOARE DE INVENTAR EUR	VALOARE DE PARTICIPARE			
1	ANTON PANN NR. 8-10 AP. 2 DEMISOL	125,20	82,00	CF NR. 257404-C1-U1 TOPO NR. 5198/11/II	7 MAGAZI, 1 HOL	PRIN ACT. NR. 41147/45/22.01.2020 MIN. EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72828/45/07.02.2020 C.J.C.J. NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 9	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	ÎNTOCMIT DE IRIF CONSULTING S.R.L. CU NR. 448705/45/04.09.2019 VAL. 56.870 EUR	46.374	5%	166.500	5%	VANZARE
2	BLD. 21 DECEMBRIE NR. 92 AP.5	39,14	43,00	CF NR. 262530-C1-U4 NR. CADASTRAL 262530-C1-U4	2 ATELIERE, 1 PIVNIȚĂ, 1 WC COMUN DEGRADAT	PRIN ACT. NR. 41178/45/22.01.2020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72809/45/07.02.2020 C.J.C.J. NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 19	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	ÎNTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 647392/45/13.12.2019 VAL. 34.240 EUR	19.758	5%	48.925	5%	VANZARE
3	DECEBAL NR. 12 AP. 1	56,90	22,57	CF NR. 270389-C1-U5 TOPO NR. 9830/2/II	1 CAMERĂ, 1 BUCĂTĂRIE, 2 DEPOZITE SI 1 WC	PRIN ACT. NR. 41162/45/22.01.2020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72812/45/07.02.2020 C.J.C.J. NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	402/2019 POZIȚIA 33	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	ÎNTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 647392/45/13.12.2019 VAL. 70.000 EUR	65.269	5%	71.125	5%	VANZARE
4	DOBOBANȚILOR NR. 47 AP. 2	30,59	32,00	CF NR. 262276-C1-U2 CADASTRU NR. 262276-C1-U2	1 CAMERĂ, 1 BUCĂTĂRIE, HOL, WC	PRIN ACT. NR. 41159/45/22.01.2020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72818/45/07.02.2020 C.J.C.J. NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 15	NU ESTE REVENDICAT	SOLICITAT ÎN COMPENSARE DOSAR 2594/117/2016 -SOLUȚIONAT (Iuliu Măniu)	ÎNTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 572418/45/06.11.2019 VAL. 44.075 EUR	28.712	5%	38.238	5%	VANZARE

[Handwritten signatures and initials]

5	HOREA NR. 42-44, CORP B AP. 5 SUBSOL	74.52	56,93	317,00	CF NR. 259388-C1- U5 TOPO NR. 98771/1/IV	1 ATELIER, 1 CORIDO R, 1 WC	PRIN ACT. NR. 411170/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMȚIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72771/07.02.202 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. 359694/45/12. 07.2019 VAL. 35.150 EUR	58.872	93.150	5%	VALEARE
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, PIVNIȚĂ	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 (Iuliu Mănuș)	INTOCMIT DE ROMCONTRO L S.A. CU NR. 591647/45/15. 11.2019 VAL. 128.100 EUR	97.813	131.400	5%	VALEARE
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. 41117/45/22.01.2 020 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 OBLIGAȚIA DE A FACE: EMITERE ACORD NECESAR PENTRU REALIZAREA UNOR LUCRĂRI LA ÎN IMOBIL; 2. OBLIGAREA PĂRĂȚILOR LA PLATA CHELTUIELILOR NECESARE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR LA PĂRȚILE DETINUTE ÎN PROPRIETATE COMUNĂ PROPORȚIONAL 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%	VALEARE
8	HOREA NR. 46 CORP C1	125,20	168,00	590,00	CF NR. 338254-C1	3 ÎNCĂPER 1	PRIN ACT. NR. 411156/45/22.01.2 020 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%	VALEARE
9	BLD. EROILOR NR. 1 AP. 4	15,45	7,00	900,00	CF NR. 254087-C1- U37 TOPO NR. 6,7/5/IV	1 CAMERĂ	PRIN ACT. NR. 411144/45/22.01.2 020 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. 572418/45/08. 11.2019 VAL. 24.470 EUR	24.560	19.956		AMBISARE

81

[Handwritten signature]

