

1-86 p.

9/2.07.2020

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. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, în vederea vânzării acestuia prin licitație publică cu strigare, în temeiul Legii nr. 550/2002, actualizată

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea caietului de sarcini pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, 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. 300824/1/25.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 300999/451 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. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, 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;

1

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 I.R.F. Consulting S.R.L. în scopul vânzării în baza Legii nr. 550/2002 a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, 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. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, ce se constituie în Anexa 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președinte de ședință,

.....

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora ROȘCA

Nr. din 2020

(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

2

RAPORT DE EVALUARE

MAGAZIE situata la parter cladire Cluj- Napoca, str. Regele Ferdinand, nr.29 ap. 11

CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE.....	3
1.1 SINTEZA RAPORTULUI	3
1.2 CERTIFICARE.....	3
CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
2.1 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	4
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	5
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	5
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	5
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	6
2.6 MODALITATI DE PLATA	6
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	6
2.8 SURSE DE INFORMATII	6
2.9. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE	6
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	6
3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	6
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	7
3.3 TIPUL ZONEI.....	7
3.4. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR.....	7
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.....	7
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	8
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	9
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	9
4.2 EVALUAREA TERENULUI	10
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- SPATIU de BIROURI	10
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIAȚA	10
4.3.2 ABORDAREA PRIN VENIT: Capitalizarea veniturilor din inchirierea a spatiului. ...	12
4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI	13
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	13

ANEXE

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

IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0721 331 485, 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2019

Către :

- PRIMARIA Municipiului Cluj- Napoca

Referitor:

Pct.1 – Obiectiv:

A. Stabilirea valorii de de piață a imobilului situat in mun. Cluj - Napoca, str. Regele Ferdinand, nr. 29, parter, ap.11

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

În conformitate cu adresa Dvs, pentru a trece la redactarea Raportului de evaluare, am inspectat proprietatea in data de 15.05.2019 in prezența reprezentantului Primăriei Cluj- Napoca

Pct.3 - Constatari

Proprietatea – imobil in zona centrala a orașului, amplasat la intr-o cladire cu regim de inalțime S + P+1E. Apartamentul nr. 11 situat la parter este format din magazie.

Proprietatea supusa evaluării consta in:

Atelier prestari servicii situat la Parter (mai sus e parter) in cladire cu regim inaltime: S+P+1E

Apartament nr. 11 (magazie) - situat la Parter $S_{utila} = 5.84$ mp, suprafata construita aprox. $S_c = 8$ mp – magazie neutilizata la data evaluării, inscrisa in CF nr. 257336-C1-U13/Cluj Napoca cu cota indiviza de 0.81/100 din imobilul inscris in CF colectiv nr. 257336/Cluj Napoca.

Proprietar:

- Statul roman si in administrarea Consiliului Local al mun. Cluj- Napoca

Pct. 4

Stabilirea valorii imobilului – Magazie(spatiu depozitare) situat la parter imobil

$V_{de\ piat\ a} = 37.660$ LEI echivalent 7.980 EUR

(la cursul de 1 EUR = 4.7194 LEI), adica ~~698~~ ¹³⁶⁶ EUR/mp spatiu la parter

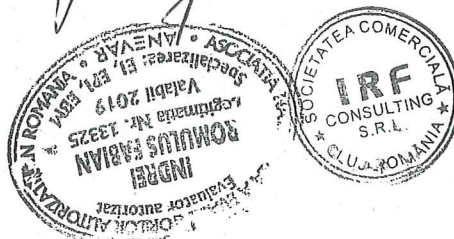
Valoarea estimata este una globala, nu include TVA și este considerată în condiții de plată cash, integral la data evaluării și in ipoteza ca proprietatea este tranzactionabilă pe piața și fara a fi tulburata in exploatare de factori externi.

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

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

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

-întreprinderi
-bunuri mobile



CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 SINTEZA RAPORTULUI

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație spațiu (magazie)
<i>Localizare</i>	Cluj - Napoca, str. Regele Ferdinand, nr.29, parter, ap.11
<i>Proprietar</i>	Statul roman – în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca
<i>Destinatari</i>	Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii constituită în baza Legii 550/2002 Primăria mun. Cluj- Napoca
<i>Scopul evaluării</i>	Estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare descrise mai sus în vederea tranzacționării proprietății.
<i>Cea mai bună utilizare</i>	Spațiu magazie situată la parter clădire
<i>Metode de evaluare</i>	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN)- irelevantă- nu se aplică; Abordarea prin de venit – capitalizarea veniturilor din închiriere
<i>Curs valutar utilizat</i>	4.7194 lei/euro valabil 24.07.2019

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

<i>Valoarea selectată</i>	
Valoare prin comp de piață	V= 37.710 LEI, echivalent 7.990 EUR
Valoare proprietate diferită de valoarea de piață- Abordarea prin capitalizarea veniturilor din închiriere	V= 37.660 LEI, echivalent 7.980 EUR V _{costuri} = irelevantă
Valoarea piață recomandată=- valoarea de piață	V _{piată} = 37.660 LEI echivalent 7.980 EUR

Data : 24.07.2019.

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

1.2 CERTIFICARE

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

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



- Poșed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

➤ Ipoteze

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat- determinarea „valorii de piață” în conformitate cu Standardele ANEVAR. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe parti.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare a bunurilor 2018 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a destinatarului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.
11. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. Orice neconcordanțe

aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si, daca este cazul, a cuantificarii valorice a diferentelor.

➤ Ipoteze speciale

1. Presentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatii implicate la data de 04.06.2019
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Presentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de client, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL- Magazie amplasata la parter cladire, in zona centrala a oraşului.

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

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

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

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

Suprafata utila totala 5.84 mp, suprafata construita $Sc = 8$ mp, cu p.i.c. în cotă de 0.81 /100 parte din proprietatea inregistrata in CF nr. 257336/Cluj Napoca

Imobilul este inregistrat in CF nr. 257336-C1-U13 nr. topo : nr.topo 259/1/XI - OCPI Cluj-Napoca.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIAȚĂ

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

COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

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

VALOAREA DE UTILIZARE

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 24.07.2019

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

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze partile aflate in litigiu si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 15.05.2019 in prezenta Dlui Radu Garboan, reprezentantul Primăriei Cluj- Napoca.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzacționare sau oferte ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- In Anexa 4 – Grila datelor de piață- s-a intocmit pe informatiile de piață prezentate Anexa 5.1- sunt prezentate ofertele de vanzare si inchiriere a unor proprietati comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici fata de cele de ofertare- spații comerciale in zona centrala a orașului, expuse la vanzare- pentru fiecare proprietate este indicata sursa de informare.
- Alte informatii de la agentii imobiliare din Cluj- Napoca
- Rata de capitalizare si nivelul chiriilor- s-au determinat, in conformitate cu Anexa 5.1 si Anexa 5.2, pe baza valorilor de ofertare de la data evaluarii- preluate din www.imobiliare.ro, www.piaata-az.ro, www.edil.ro. alte agentii imobiliare,
- Acte si documente primite de la Primaria Cluj- Napoca- extras CF, releveul spatiului- anexa nr. 3

2.9. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobândirea:

- Extras de Carte Funciara in Anexa nr. 1,

- Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca imobilul este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo.
- Dreptul de proprietate: Statul roman si in administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj- Napoca (Cf. Extrasului de Carte Funciara)
- Imobilul este inscris in CF nr. 257336-C1-U13 nr. topo : nr.topo 259/1/XI - OCPI Cluj-Napoca.

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

- Incalzire- fara incalzire
- Instalatii sanitare - fara instalatii
- Instalatii electrice - foarte vechi si deteriorate (se impune refacerea lor)

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a oraşului si zona strazii Regele Ferdiand zona de spaţii comerciale, sedii de societati, sedii de institutii locale, sedii de banci comerciale, scoli, institute de invatamant universitare UBB, Magazinul Central, Pta Unirii, locuinte in blocuri de locuinte vechi - zona istorica a oraşului.

Spatiul evaluat este situat intr-o cladire amplasata in curtea interioara a locatiei Regele Ferdiand nr. 29 cu acces de pe strada pietonala, pana in curtea comuna a imobilelor.

In Anexa 2 se prezinta Planul de incadrare in zona.

3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei-Zona istorica ultracentrala a oraşului Cluj- Napoca, zona in care sunt amplasate principalele institutii locale, sedii de banci, Universitatea Babes Bolyai, Gara Calatori Cluj Napoca , etc, spaţii comerciale, sedii de societati, biserici, Clinica de pediatrie, Sediul Ambulanta Cluj, Magazinul Central, Catedrala Sf. Mihail, Piata Unirii, etc

Reţea de transport în comun – statie CTP pe strada bdul 21 Decembrie, Memorandumului, Pta M. Viteazu, tramvai pe str. Baritiu) in imediata apropiere a imobilului.

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

La cca. 1.000 m este Piaţa Agroalimentara M. Viteazu- cea mai mare de acest fel din oraş si Parking supraterran

Sedii de bănci- in imediata apropiere

Strada pietonala si circulatie rutiera asfaltata si modernizata.

3.4. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • Magazia este situata la parter (degradata, neutilizata) in imobil cu regim de inaltime S+P+1E (imobil cu 5 apartamente). Din CF colectiv reiese ca sunt 20

Spatiul are urmatoarea compartimentare –1 magazie – s suprafata utilă înscrisă în extrasul de CF este de 5.84 mp.

Suprafata construita desfasurata a spatiului estimata de evaluator este 6 mp

Spatiul nu are racorduri si bransamente proprii la toate utilitatile (acestea sunt dezfectate).

Structura de rezistenta este din zidarie portanta din caramida (cu ziduri exterioare de 40 cm), pe fundatii continue din piatra, planseu din grinzi din lemn cu poditura peste parter, acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla peste etajul 1 .

La parter in cladire sunt 6 apartamente utilizate ca si locuinta de actualii lor proprietari.

Finisaje interioare - sunt de categorie inferioara foarte degradate.

Pardoselile sunt din beton (deteriorate).

Peretii sunt tencuiti, zugravelile in var deteriorate.

Tamplaria exterioara usa de acces si ferestre din tamplarie metalica cu sticla clasica. Tamplaria interioara nu exista.

Spatiul de la parter in suprafata de 5.84 mp este intr-o stare de degradare foarte avansata, peretii degradati, nu exista utilitati functionale la parter.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA

Starea tehnica generala - Nesatisfacatoare - foarte degradata (neutilizabila).

Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta

9

3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Segmentul de piață analizat este cel al spațiilor comerciale amplasate în curte comună din zona ultracentrală și semicentrală a Cluj-Napoca, spații fără vitrină situate la parter și demisol, fie la stradă, fie în curtea interioară.

În zona analizată cele mai solicitate spații sunt cele cu suprafețe adecvate activităților comerciale sau prestări servicii în magazine specializate pe diverse tipuri de marfuri, cafenele și baruri, prezentări de modă, etc., suprafețe 20-400 mp. Spațiile cu suprafețe mai mari sunt căutate pentru spații de restaurante, agenții bancare, instituții locale, sedii administrative, etc.

Pe zona centrală și semicentrală, spațiile situate la parter, spre Piața Unirii, bdul Eroilor, str. Memorandumului, str. Napoca, str. Regele Ferdinand, bdul 21 Decembrie (până la Liceul Brassai), Piața Muzeului, sunt cele mai bine cotate.

În acest context proprietățile imobiliare analizate, îi va fi conferită cea mai bună utilizare ca spațiu depozitare/ prestări servicii pentru agenți economici care nu desfășoară activitate ce necesită, ținând seama de amplasarea defavorabilă (parter în curte comună cu alți proprietari, de dotările și utilitățile de care dispune).

Analiza cererii

Cererea de spații de tip administrativ sau comercial, este la un nivel destul de ridicat în intervalul 2015-2019. În zonele ultracentrale și centrale, piața chiriilor primează, pentru desfășurări activități comerciale, precum și administrative.

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

Apariția în zona centrală a unor supermarketuri îndepărtează potențialii investitori în spații comerciale.

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

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

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

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

Din punct de vedere al chiriilor se pot da exemple de inchiriere a spatiilor cu destinatie de anexe la spatii comerciale amplasate la demisol sau in curtile interioare ale imobilelor, la valori cuprinse intre 6.5- 12 EUR/mp. Pentru suprafete mari chiriile pot fi mai reduse. Cele mai bine cotate spatii, atat la inchiriere cit si la vanzare, sunt cele cu vitrina la principalele artere din zona centrala si ultracentrala- Piata Unirii, Str. Memorandumului, bdul Eroilor, Piata Mihai Viteazu, Bdul 21 Decembrie (pina la Liceul Brassai), str. Memorandumului, str. Napoca. Amplasarea pe strazile secundare din apropierea acestora implica o scadere a interesului investitorilor si ca atare o diminuare a valorii.

PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE:

Minim: 600 EURO/mp- spatii fara vitrina, in curte comuna sau artere secundare de circulatie, la parter.

Maxim: 1000 EURO/mp- spatii fara vitrina in curte comuna sau artere secundare de circulatie, la parter

CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE:

Minim: 6.5 EURO /mp. lună – spatii fara vitrina la strada (curte comuna) sau pe strazi secundare

Maxim: 12 EURO/mp. lună-spatii comerciale fara vitrina la artere de circulatie, in curte comuna sau la demisol, amplasate pe strazile principale de circulatie rutiera si pietonal (pta Unirii, bdul Eroilor, Memorandumului, Regele Ferdinand, Napoca) si cu suprafete adecvate pentru o plaja larga de activitati comerciale

Diferentele mari ale valorilor atat la vanzare cat si la inchiriere se datoreaza amplasamentelor spatiilor, precum si finisajelor interioare:

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

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

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent proprietatii de analizat, in proprietate, cota 0.81/100, se tranzactioneaza impreuna cu proprietatea - **nu face obiect al unei evaluari distincte.**

4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- SPATIU de BIROURI

4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

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

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

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

S-au retinut comparabile cu amplasament la parter, vitrina la strada, zona ultracentrala a orasului si suprafete utile apropiate- vezi ANEXA 5.1.

Comparabila A -vezi - <https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-vanzare-X7DS04009?lista=12761723>

Comparabila B- vezi : <https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-X8DD1400B?lista=12761723>

Comparabila C - vezi <https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/georgheni/spatiu-comercial-de-vanzare-X1KA1403T?lista=12761723>

Comparabila D -vezi <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-birou-de-25mp-zona-centrala-IDcD2tW.html#1c1dbaca16:promoted>

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

In aprecierea nivelului ajustarilor s-a tinut seama de:

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - s-a considerat perioada obtenabila de vizibilitate pe piata inainte de tranzactionare de cca. 3 luni			
Localizare	Str Ferdinand	Pta Mihai Viteazu- str. Arges	Pta Muzeului	Gheorgheni	Horea
<i>Ajustare %</i>		20%	0%	30%	20%
<i>Ajustari</i>		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilei 1 - zona str Arges mai slab cotata si Comp. C si D (str. N. Titulescu respectiv Horea- mai slab cotate- mai departate de centru)			
Etaj/Regim inaltime	P/P+1	P/P+1	P/P+1	P/D+P	P/S+P+2E
<i>Ajustare %</i>		0%	0	0%	0%
<i>Ajustari</i>		Toate sunt la parter – nu s-a aplicat ajustare			
Suprafata utila	5.84	13	14	40	25
<i>Ajustari</i>		S-au eretinit oferte la vanzare de spatii cu cele mai apropiate suprafete - ajustari pozitive de 5- 25%- la Comparabilele 1, 2, 3 si 4- suprafetele mari au valori unitare mai reduse			
Tamplarie exteriora	Lemn	PVC+Termopan	PVC+Termopan	PVC+Termopan	PVC+Termopan
<i>Ajustari</i>		Ajustari negative de -10%.			
An constructie	anii 1900	comparabil	comparabil	2007	comparabil
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	-20%	0%
<i>Ajustari</i>		nu se impun ajustari			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	Inst deteriorate , fara racorduri si bransamente proprii	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
<i>Ajustari</i>		Toate comparabilele au racorduri proprii la utilitati si retele interioare functionale – ajustre de -25%			
Finisaje	Finisaje inferioare	Medii	Superioare	Medii	Superioare
<i>Ajustare (€)</i>		Ajustari negative la costuri estimate de 50 EUR/mp fata de finisaje medii si de 100 EUR/mp fata de finisaje superioare			
Lipsa grupului sanitar	nu	1 (amenajat in curte)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajat)
		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustari</i>		Ajustari negativa la toate Comp care au grupul sanitar amenajat			
Anexe:		nu are	Nu are	Nu are	nu are
boxa	nu	Nu este cazul			
parcare /boxa	nu	0	0	0	0
<i>Ajustari</i>		ajustari negative fata de spatiile care au loc de parcare			

DECLARAT CA MAGAZIE- nu necesita neaparat WC

In urma aplicarii metodei- conform Anexei 4, si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii poz. 1, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 7.990 EUR.

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

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	$V_{comp} = 37.710 \text{ LEI, echivalent } 7.990 \text{ EUR}$
---	--

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

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

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare
- costuri imediate pentru reabilitarea proprietatii

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- tariful la inchiriere este valoarea medie inregistrata la inchiriere a altor spatii comerciale/prestari servicii din apropiere sau zone comparabile
- Chiria este perceputa in valuta (EUR), plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuarii platii.
- Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand cheltuielile de intretinere (utilitati), acestea din urma fiind suportate de chirias.

Situatia veniturilor obtinute din chirii

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

Valoarea chiriei este apreciata la 10 EUR/mp- fara TVA – la media chiriilor de 12 EUR/mp/luna- spatii amplasate in curte interioara, determinata in Anexa 5.2 am avut in vedere ca spatiul analizat este situat la parterul unei cladiri amplasate in curte interioara , finisajele sunt de calitate inferioara si sunt necesare reparatii semnificative si refacerea instalatiilor.

Suprafata utila a spatiului de la parter considerat magazie = 5.84 mp

Valoarea proprietatii

$V_{capitalizare\ directa} = VBE/c$ unde:

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

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

Din datele de pe piata (Anexa 5.1 si 5.2) utilizind relatia de calcul cunoscuta avind in vedere pretul mediu de oferta de 9 EUR/mp si valoarea medie a chiriilor pentru spatii comparabile, rezulta o rata de capitalizare medie de: $c = 10 \text{ EUR/mp} \times 12 \text{ luni} / 1500 \text{ EUR/mp} = 8\%$

$V_{capitalizare\ directa}$ se determina in ipotezele:

- Chiria obtenabila – 10 EUR/mp- spatiu cu suprafata adecvata unor activitati de depozitare , spatiul nu dispune de grup sanitar (neamenajat)

- Gradul de neocupare - 10%- este zona centrala, strada intens circulata pietonal dar numarul mare de proprietati comparabile expuse la inchiriere este acceptabil pentru proprietatile amplasate in curte interioara
- Cheltuieli aferente proprietatii sunt suportate de chiras- cheltuieli de administrare si intretinere tehnica a spatiului- cca. 5%
- Cheltuielile cu utilitatile sunt in sarcina chirasului
- Cheltuieli imediate pentru reabilitarea spatiului in vederea inchirierii- refacere finisaje interioare, altele- in limita a 100 EUR/mp pentru spatiul de la parter
- Refacerea retelelor de utilitati –ajustare negativa de 25% conform normativului P135/1999

Str Regele Ferdinand 29 ,ap.11 - Data ev 24.07.2019

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
Suprafata utila inchiriata	mp	5.80	
Venitul net pe luna din chirii - 10 EUR/mp	EURO/luna	12	70
marja negociere	5%	5%	3
Venitul net pe luna din chirii	EURO/luna		66
Venit brut anual	EURO		793
Grad de neocupare	%	10%	79
Venituri brute efective	EURO		714
Cheltuieli din exploatarea proprietatii	5% din Venitul brut		36
Venit net anual	EURO		678
Rata de capitalizare, c	%	8.00%	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.7194	
Valoarea proprietatii	EURO		8,480
Costuri estimate- refacere instalatie electrica, finisaje interioare. stopare igrasie, altele	100 euro/mp x5mp		500
VALOAREA PROPRIETATII (rotunjit)	EURO		7,980
	LEI		37,660

4.3.3 ABORDAREA PRIN COSTURI

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

4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

-abordarea prin comparatii de piata

V = 37.710 LEI, echivalent 7.990 EUR

-abordarea prin costuri

V= irelevanta

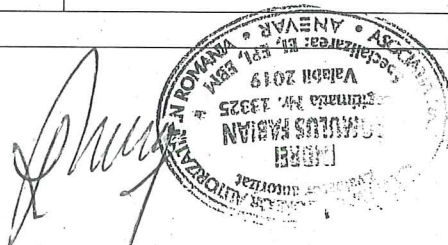
-abordarea prin venit

V= 37.660 LEI, echivalent 7.980 EUR

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	37.660 LEI echivalent 7.980 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA	Abordarea prin comparatii piata <i>Venit</i>
Valoarea estimata este fara TVA.	

EVALUATOR
Ing. INDREI ROMULUS FABIAN





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 257336-C1-U13 Cluj-Napoca

Nr. cerere	57660
Zona	27
Luna	03
Anul	2019

Cod verificare
101068326267

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 121277

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. parter, Ap. 11, Jud. Cluj
Părți comune: Terenul, fundațiile, fațadele, racordurile de gaz, electricitate, apă, canal, coridor subsol, casa scării, coridor etaj, intrarea, podul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 259/1/XI		6	0,81/100		compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE, cu suprafață utilă de 5,84 mp, cî părțile indivize comune înscrise în c.f. 121276 (pe hărțile)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
635 / 20/01/1997	
Act nr. 0 (documentație tehnică):	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	A1
1/1	
1) STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 121277)	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 257336-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. parter, Ap. 11, Jud. Cluj
Părți comune: Terenul, fundațiile, fațadele, racordurile de gaz, electricitate, apă, canal, coridor subsol, casa scării, coridor etaj, intrarea, podul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 259/1/XI		6	0,81/100		compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE, cu suprafață utilă de 5,84 mp, cî părțile indivize comune înscrise în c.f. 121276 (pe hărțile)

Cerțific 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 desținerea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr. 11204/27-03-2019 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 229.

Data soluționării,

27-03-2019

Data eliberării,

///

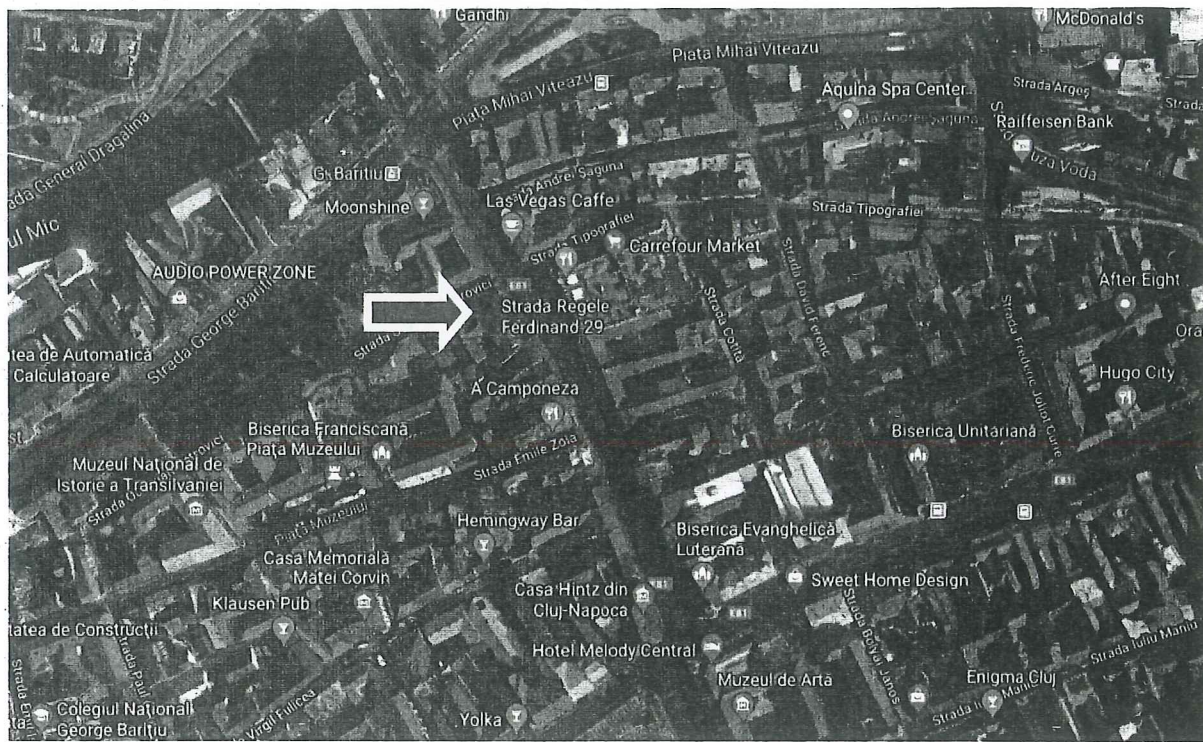
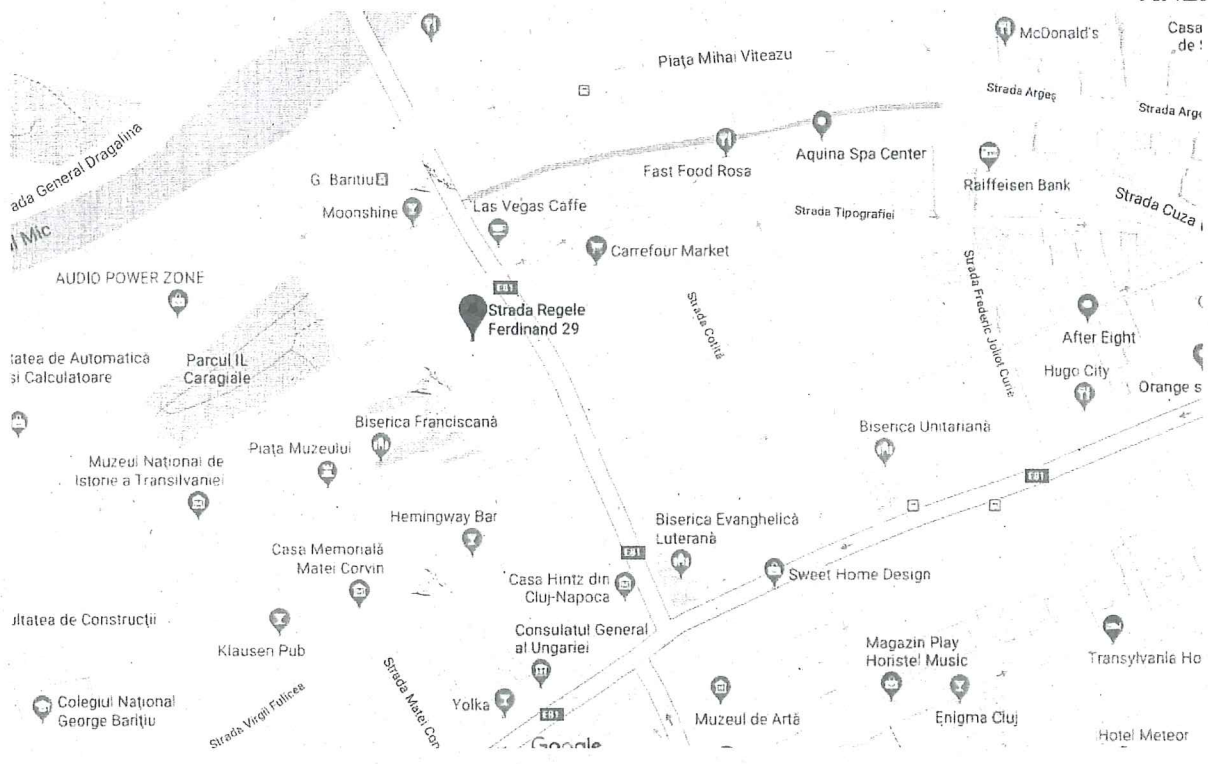
Asistent Registrator,
ANA-RAMONA PRODAN

(datată și semnată)

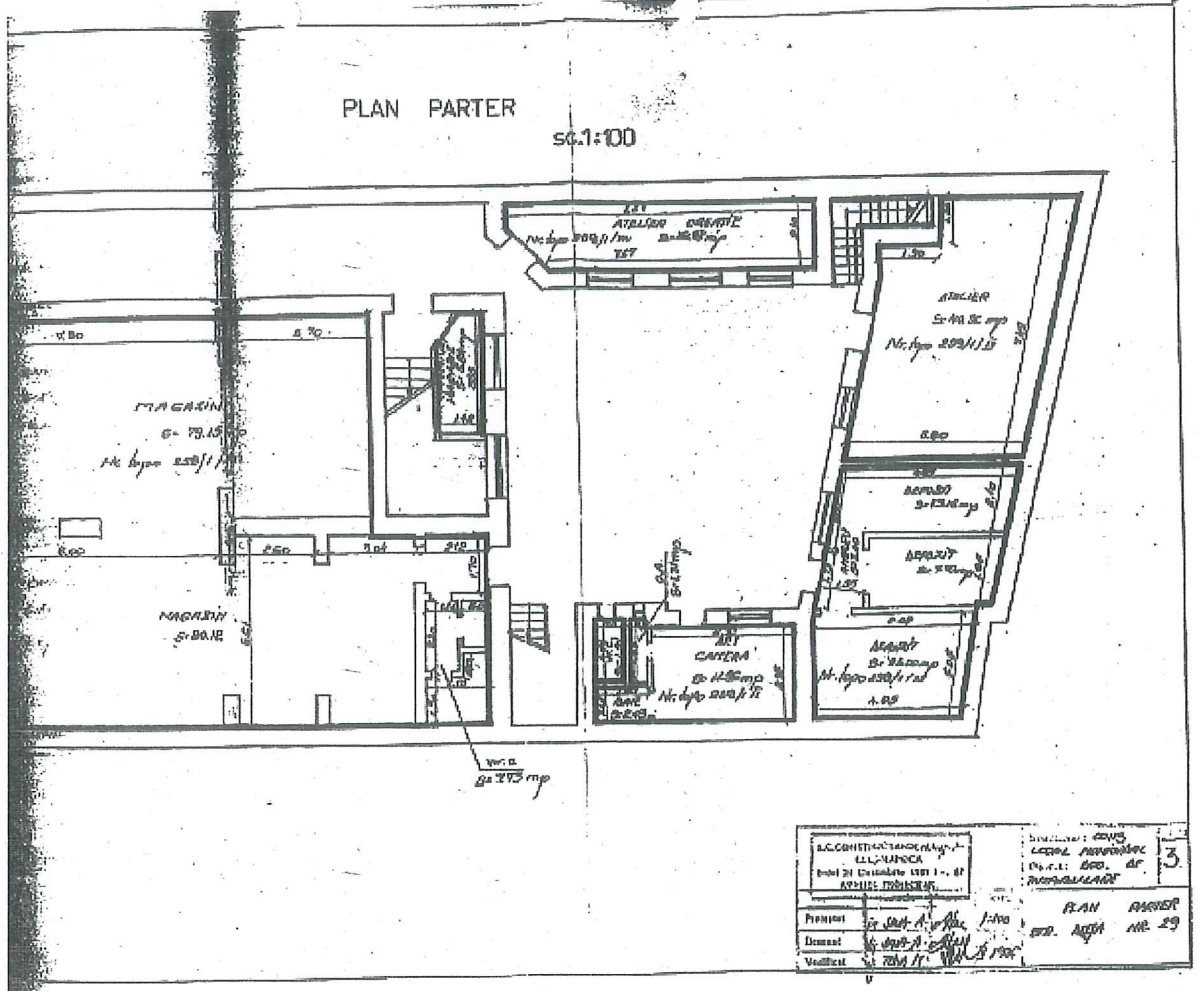
Referent,

///

29 MAR 2019



17



18

GRILA DATELOR DE PIATA

lei la data:

Curs valutar: 1 Euro = 4.7194 24.07.2019

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Valoare oferta (€)		45,000	42,000	84,000	59,000
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret estimat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Cheltuieli imediate dupa cumparare	refacere finisaje	da	da	da	da
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
Conditiiile pietei	Iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019	Iulie 2019
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		40,500	37,800	75,600	53,100
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Regele Ferdinand	Pta Mihai Viteazu- str. Arges	Pta Muzeului	Gheorgheni	Horea
Ajustare %		20%	0%	30%	20%
Ajustare (€)		8100	0	22680	10620
Pret ajustat (€)		48,600	37,800	98,280	63,720
Etaj/Regim inaltime	P/P+1	P/P+1	P/P+1	P/D+P	P/S+P+2E
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret corectat (€)		48,600	37,800	98,280	63,720
Suprafata utila	5.84	13.00	14.00	40.00	25.00
Ajustare (€)		-25429	-20930	-62948	-43952
Pret ajustat (€)		23,171	16,870	35,332	19,768
Tamplarie exterioara	lemn	PVC + termopan	PVC + termopan	PVC + termopan	PVC + Termopan
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (€)		-2,317	-1,687	-3,533	-1,977
Pret ajustat (€)		20,854	15,183	31,798	17,792
An constructie		comparabil	comparabil	2007	comparabil
Ajustare %		0%	0%	-20%	0%
Ajustare (€)		0	0	-15,120	0



Pret ajustat (€)		20,854	15,183	16,678	17,792
Tip apartament	spatiu depozitare/ fara vad-curte int	spatiu comercial cu vitrina	spatiu comercial in curte int	in curte interioara	in curte interioara
Ajustare %		-25%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		-10,125	0	0	0
Pret ajustat (€)		10,729	15,183	16,678	17,792
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	inst deteriorate , fara racorduri si bransamente	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare %		-25%	-25%	-25%	-25%
Ajustare (€)		-5,213	-3,796	-4,170	-4,448
Pret ajustat (€)		5,515	11,387	12,509	13,344
Finisaje	Finisaje inferioare	medii	superioare	medii	superioare
Cost estimat		50 EUR/mp	100 EUR/mp	50 EUR/mp	100 EUR/mp
Ajustare (€)		-650	-1400	-2000	-2500
Pret ajustat (€)		4,865	9,987	10,509	10,844
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Pret ajustat (€)		4,865	9,987	10,509	10,844
Anexe:					
boxa	nu	-	-	-	-
nr. grupuri sanitare	nu	1 (amenajat in curte)	1 (amenajate)	1 (amenajate)	1 (amenajate)
Ajustare (€)		-20%	-20%	-20%	-20%
Pret ajustat (€)		3,892	7,990	8,407	8,675
parcare /boxa	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		3,892	7,990	8,407	8,675
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		51,835	27,813	110,451	63,496
Ajustare totala bruta absoluta - %		128.0%	73.6%	146.1%	119.6%
Numar ajustari		2	7	6	4
Valoarea estimata (Euro)		7,990	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea rotunjita (Euro)		7,990			
Valoarea (lei)		37,710			



20

Comparabile utilizate in evaluare

5.1-Comparabile utilizate in Abordarea prin piata

Comparabila 1

<https://www.spaticiocomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-vanzare-X7DS04009?lista=12761723>

Spatiu de vanzare, 13mp

Cluj-Napoca, zona Central
Cuza Voda [vezi harta](#)

De vanzare Spatiu comercial

45.000 EUR

Suprafata totala	13 mp
Inaltime spatiu	4 m
Vitorina	Da
Tip imobil	Casa/Vila (Spatiu Cuza Voda, 13mp)
Modificat la	01/02/2019

★ [Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produc vechi

Spatiu comercial, langa Piata Miha Viteazu, parter cu vitrina la strada. Compus spatiu(1 camera) si wc cu acces din curtea interioara

Anunț publicat de
UNIKA
real estate
UNIKA REAL ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Sună la
0732.842.098

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunț
X7DS04009 de pe SpatiuComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiuComerciale.ro

Trimite email



Comparabila 2

<https://www.spaticiocomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-X8DD1400B?lista=12761723>

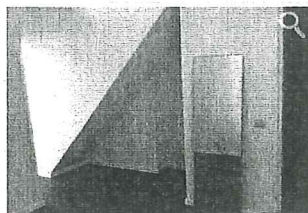
De vanzare spatiu comercial in Piata Muzeului

Cluj-Napoca, zona Ultracentral [vezi harta](#)

De vanzare Spatiu comercial

42.000 EUR
Comision standard

Suprafata totala	14 mp
Tip imobil	Casa/Vila
Suprafata totala proprietate	14 mp
Regim inaltime	P-1E
Modificat la	24/07/2019

★ [Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

De vanzare spatiu comercial situat ultracentral in Piata Muzeului.
Spatiu se afla la parter in curtea interioara si detine 14 mp utili, fiind compus dintr-o camera si un grup sanitar.
Toate actele sunt in regula.
Ideal pentru investitie, chirie fiind 300-350 euro/luna.
Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.

Anunț publicat de
REINVENT

REINVENT IMOBILIA

Cere detalii despre această proprietate

George Scridon
0751.530.861

Alte telefoane:
0742.702.120

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunț
X8DD1400B de pe SpatiuComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate

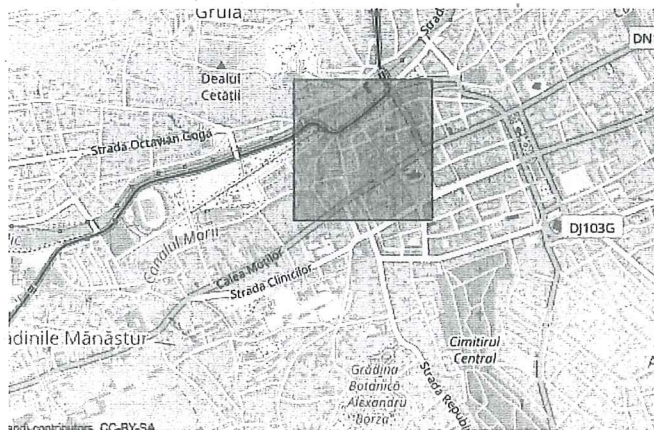
Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiuComerciale.ro

Trimite email

21

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 16 mp
Nr incaperi: 1
Pret negociabil
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 42000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 3000
monedavanzaremp: EUR



Comparabila 3

<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare-spatii-comerciale/cluj-napoca/gheorgheni/spatiu-comercial-de-vanzare-X1KA1403T?lista=12761723>

Vanzare spatiu comercial, Gheorgheni, 40 mp

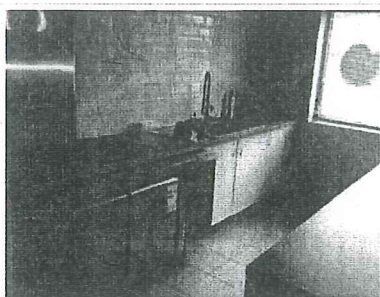
Cluj-Napoca, zona Gheorgheni
Cluj-Napoca, Gheorgheni [vezi harta](#)

De vânzare Spațiu comercial

84.000 EUR

Comision. 2%+TVA

Suprafata totala: 40 mp
Tip imobil: Bloc de apartamente
Suprafata totala proprietate: 40 mp
Regim inaltime: D+P
Modificat la: 25/07/2019



★ [Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

Propunem spre inchiriere spatiu comercial situat la parterul unui bloc construit in 2007. Spatiul util este de 40 mp si se vinde cu preluarea chiriilor, acesta fiind inchiriat start up nation. Spatiul este finisat si se preteaza pentru diverse activitati comerciale sau servicii. Pozele sunt din martie 2018 - acum este in amenajare noul chiras. Pentru mai multe detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati!

Structura rezistenta: beton
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 42 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Iluminat (Spoturi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

pretvanzare: 84000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2100
monedavanzaremp: EUR

welt
imobiliare

Anunț publicat de:
WELT IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Alexandru Sturza (Junior Broker)

0371.786.551

Alte telefoane:
0371.786.552

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X1KA1403T, de pe SpatiiComerciale.ro

✉ Numele tău:

Telefon:

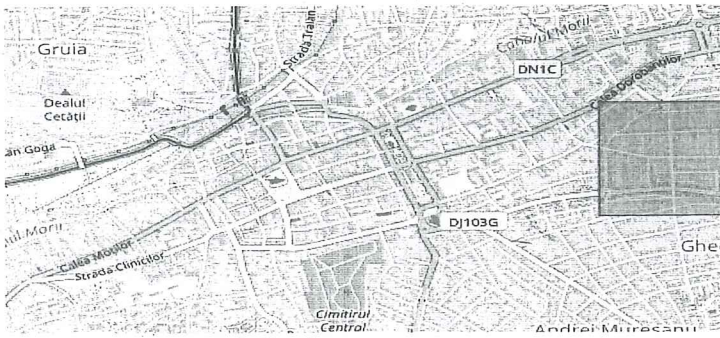
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

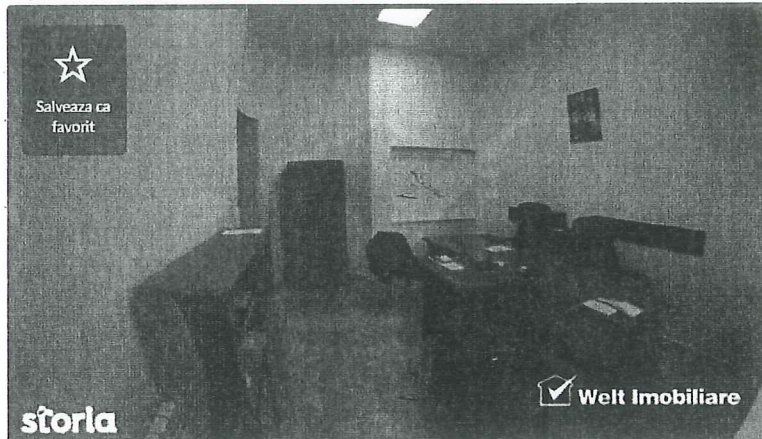
Trimite email

22



Comparabila 4

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-birou-de-25mp-zona-centrala-IDcD2tW.html#1c1dbaca16;promoted>



☆
Salveaza ca
favorit

storia

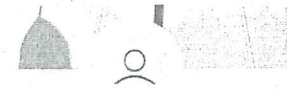
Welt Imobiliare

59 000 €

Contact prin Storia.ro

0737 040 021

Cluj-Napoca, judet Cluj
vezi pe harta



Daiana Pop
Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Spatiu birou de 25mp, zona centrala

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 16:54, 22 iulie 2019, Numar anunt: 186620367

👍 **Imi place** 0 **Distribuie**

🚩 Promoveaza anuntul

🔄 Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Vanzare/Inchiriere Vanzare
Suprafata utila 25 m²

De vanzare in zona centrala langa Facultatea de Litere, spatiu pentru birouri, situat la parter. Locuri de parcare in curtea interioara. Spatiul dispune de o suprafata de 25mp, pretabil pentru activitati de birou sau sediu de firma. Zona este foarte usor accesibila cu mijloacele de transport in comun sau auto si situata foarte aproape de centru.

Pentru detalii sau vizualizari va rog sa ma contactati.

Id intern: P18405

Anuntul [Spatiu birou de 25mp, zona centrala](#) este adaugat de pe Storia.ro.

Raporteaza



storia

Welt Imobiliare



storia

Welt Imobiliare

5.2 Comparabile utilizate in Abordarea prin venit

Comparabila 1

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/marasti/spatiu-comercial-de-inchiriat-X01V1401S?lista=12625210>

Inchiriere Spatiu comercial 2 incaperi; 40 mp; 1 baie

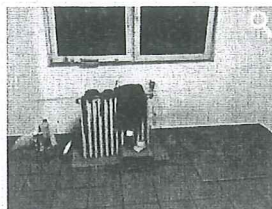
Cluj-Napoca, zona Marasti
TELEORMAN [vezi harta](#)

Anunț publicat de
EDIL

De închiriat Spatiu comercial

7.5 EUR / mp / lună
300 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă 40 mp
Tip imobil Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate 40 mp
An construcție 1990
Modificat la 24/07/2019



Cere detalii despre această prc

Sună la
0721.290.522

Alte telefoane:
0264.590.677
0744.684.458
0264.450.609 (fax)

Pentru o identificare ușoară com.
X01V1401S de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați în cazul în care sunt interesat de acest anunț.

★ Salvează anunț

Spații disponibile

Suprafață comercială 40 mp
Chirie / mp / lună 7,5 EUR/mp (total: 300 EUR/lună). Comision 0% cumpărător
Disponibilitate imediat

Sunt de acora cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Comparabila 2- 57 mp- 10.5 euro/ mp

<https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hale-inchiriat-cluj-napoca-centru-571269>

PIAȚA online

ADAUGA ANUNT

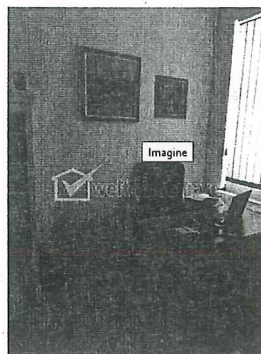
CONTUL MEU

IMOBILIARE CLUJ-NAPOCA SPATII COMERCIALE, HALE DE INCHIRIAT CLUJ-NAPOCA CENTRU SPATIU DE BIROU 57 MP, ULTRACENTRAL, CURTE INTERIOARA

3 VIZUALIZARI IMPRIMA Share

28.06.2019 09:04

Spatiu de birou 57 mp, Ultracentral, curte interioara



600 EURO

0364.642223

TRIMITE MESAJ

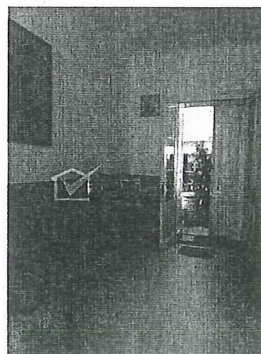
ORAS Cluj-Napoca
CARTIER Centru
57mp

Welt Imobiliare [Active Windows](#)

Comparabila 3- 25 mp- 13 euro/ mp

<https://www.piata-az.ro/spatiu-comercial-hale-inchiriat-cluj-napoca-centru-567107>

Spatiu birou, 25 mp, zona centrala si linistita



325 EURO

0364.642223

TRIMITE MESAJ

ORAS Cluj-Napoca
CARTIER Centru
25mp

Welt Imobiliare

24

Va propun spre inchiriere spatiu de 25mp pentru birouri intr-o casa individuala in zona Centrala a Clujului. Spatiul este are o camera spatioasa si grup sanitar. Intrarea in incinta se face prin curtea imobilului. Zona este usor accesibila. apropae de mijloace de transport in comun, zone comerciale si farmacii.

Comparabila 4- 100 mp- 8 euro/ mp.

<https://www.storia.ro/oferta/spaiu-comercial-autorizat-coafor-IDfAAZ.html#bbbb7e4f99>

storia Anunțuri Ansambluri rezidențiale Companii Anunțuri internaționale Contul meu Adauga anunt

< Inapoi la cautare > Spatiu Comercial de inchinat > Cluj > Cluj-Napoca

Spațiu comercial autorizat coafor Cluj-Napoca

550 € /luna
8 €/m²

OPERTA DE AFACERI

Adnan Copil
079 [numar de telefon]

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate (ID Storia.ro 3715597) si as dori sa obtin mai informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia.ro) [link]

Comparabila nr 5

<https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X9CO14005?lista=12510555>

Spatiu Comercial, C-tin Brancusi, 110 mp, curte, Zona Polo
Cluj-Napoca, zona Central [vezi harta](#)

De inchiriat Spațiu comercial

11,81 EUR / mp / lună
1.300 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	110 mp
Tip imobil	Casa/Vila
Suprafață totală proprietate	110 mp
Stadiu construcție	există
An construcție	1960
Modificat la	02/07/2019

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială	110 mp
Chirie / mp / lună	11,81 EUR/mp (total: 1.300 EUR/lună)
Disponibil	imediat
Vitruină	9 m

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistență: caramida
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 150 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vici cunoscute:
Nr incaperi: 5
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)
pretinchinere: 1300

Anunț publicat de:
TRUST IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Cristian Pop (Broker Imobiliar)
0748.617.751
Alte telefoane:
0748.617.751

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X9CO14005, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

Trimite email

La Doraly se poate!

Detalii aici!

doraly®

Comparabila nr 6

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X9DJ14001?lista=12510555>

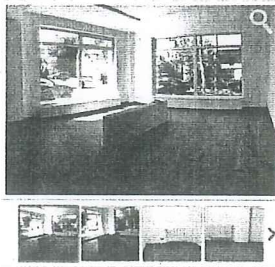
Super spatiu comercial, la strada principala, ultrafinisat!

Cluj-Napoca, zona Central [vezi harta](#)

De inchiriat Spatiu comercial

9,82 EUR / mp / lună
550 EUR / lună

Suprafata totala disponibila:	56 mp
Tip imobil:	Centru comercial
Suprafata totala proprietate:	56 mp
Nr. locuri parcare:	2
Stadiu constructie:	exista
An constructie:	2015
Modificat la:	26/02/2019



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata comerciala:	56 mp
Chirie / mp / luna:	9,82 EUR/mp (total: 550 EUR/luna)
Disponibil:	imediat
Vanzare:	15 m

Alte detalii despre proprietate

Parerea agentului: este un spatiu comercial cu vitrina la strada principala, compartimentat foarte bine, se preteaza mai multe activitati in spatiul respectiv. Alentii finisat intr-o locatie buna, la un pret corect.

Spatiu cu destinatie pentru browin, in suprafata totala utila de 60 mp. Compartimentarea este de tip open space plus 2 doua browin o chircineta si o baie si este localizat la parterul unui imobil nou construit. Pretabil pentru orice cabinet de orice tip sau activitati de browin. Spatiul se preda la stadiu de ultrafinisat, cu utilitati in interiorul spatului. Viitorul chinas avand posibilitatea de amenajare in functie de cerintele specifice

Structura rezistenta caramida
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 75 mp

Comparabila nr 7

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/cluj-napoca/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X7NS1400K?lista=12510555>

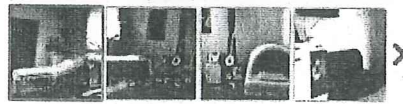
Spatiu comercial, 3 incaperi, 48mp, centru, zona Horea + parcare

Cluj-Napoca, zona Central [vezi harta](#)

De inchiriat Spatiu comercial

10 EUR / mp / lună
480 EUR / lună

Suprafata totala disponibila:	48 mp
Tip imobil:	Centru comercial
Suprafata totala proprietate:	48 mp
Nr. locuri parcare:	1
Stadiu constructie:	exista
An constructie:	1980
Modificat la:	12/06/2019



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata comerciala:	48 mp
Chirie / mp / luna:	10 EUR/mp (total: 480 EUR/luna)
Disponibil:	imediat

Anunț publicat de
IMPULS IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Sorin Faragau (Company Owner)

0744.241.639

Alte telefoane:
0744.241.639

Pentru o identificare usoare comunică ID-ul anunțului X9DJ14001 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite email](#)

Spațiu pentru
afacerea ta.



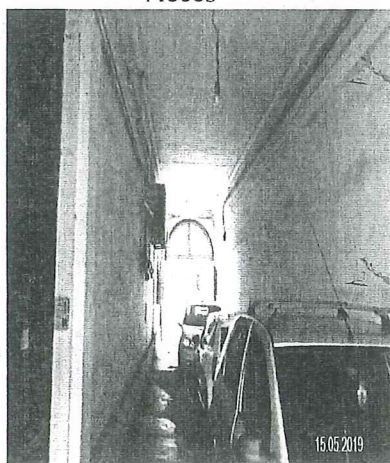
[Detalii aici!](#)

26

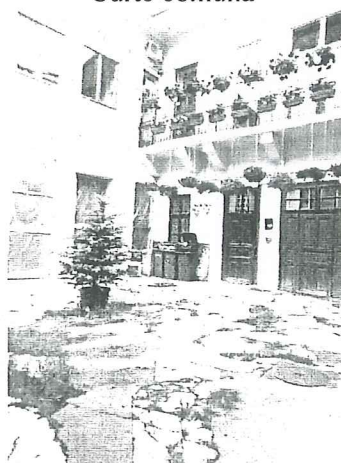
Fotografii Proprietate imobiliara str. Regele Ferdinand, nr. 29, ap. nr. 11 situat la parter
Strada Regele Ferdinand si Vecinatati



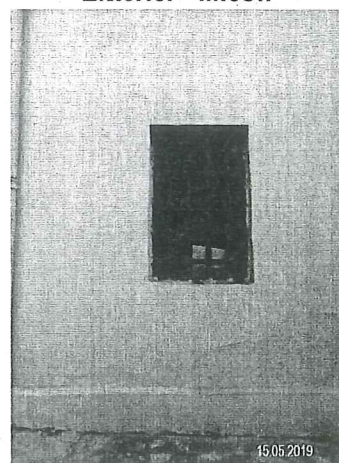
Acces



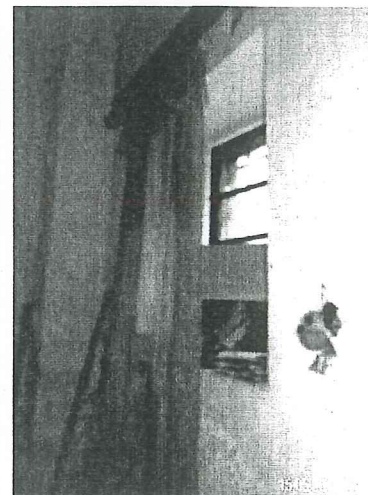
Curte comuna



Exterior imobil



Interior



28

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. REGELE FERDINAND, NR. 29, ET. PARTER, AP. 11, JUD. CLUJ

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. 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, str. Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. Parter, Ap. 11.

Spațiul este înscris în C.F. colectiv nr. 257336-C1, C.F. individual nr. 257336-C1-U13, Cadastru nr. 257336-C1-U13 cu suprafața utilă conform C.F. de 5,84 m.p și este compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE cu părțile indivize comune înscrise în C.F. 121276 (pe hârtie).

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 37.660 lei, echivalent a 7.980 euro, calculat la cursul euro/leu de 1 euro = 4,7194 lei, valabil la data de 24.07.2019. 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.

28

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

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.

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 300824/1/25.06.2020

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. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, 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.

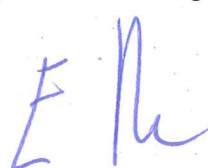
Prețul de pornire la licitația publică cu strigare este stabilit în baza unui raport de evaluare.

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 I.R.F. Consulting S.R.L, pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11 la suma de 7.980 euro (la cursul de 1 euro = 4,7194 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată se încadrează în plaja de valori de piață care se regăsesc ofertate pe piața imobiliară la această dată, având în vedere că spațiul este lipsit de utilități, singura utilitate existentă și identificată fiind energia electrică dar nefuncțională, nu deține baie/WC, tencuielile sunt degradate și afectate de igrasie, tâmplăria exterioară este metalică cu sticlă simplă iar cea interioară fiind inexistentă.

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



32

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. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, 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. 300824/1/25.06.2020 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. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, 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. 362/2019 privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, Hotărârea nr. 391/2019 privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 251/2002, modificată și completată prin Hotărârile nr. 602/2004, 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 H.C.L. și nr. 391/2019 (aprobarea listei cu spațiile comerciale sau de prestări servicii, propuse pentru vânzare, în baza Legii nr. 550/2002) și Hotărârea nr. 392/2019 și Hotărârea nr. 402/2019 privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 258/2011, modificată și completată prin Hotărârea nr. 363/2015 (vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații comerciale și de prestări servicii, proprietate privată a municipiului, aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca).

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.

Licitatia publică cu strigare se desfășoară în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 550/2002, actualizată, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea consiliilor locale precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și a Hotărârii Guvernului nr. 1341/2002, actualizată, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, a H.C.L. nr. 391/2019 și H.C.L. nr. 392/2019 și a hotărârilor deliberativului local privind însușirea rapoartelor de evaluare și a caietelor de sarcini. Comisia de aplicare a legii nr. 550/2002 întrunită în ședința din data de a stabilit condițiile desfășurării licitației precum și caietul de sarcini, astfel:

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

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

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

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

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

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

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

Licitatia are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat

34

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.

35

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 I.R.F. Consulting S.R.L, pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11 la suma de 7.980 euro (la cursul de 1 euro = 4,7194 lei), față de care evaluatorul intern a transmis că valoarea opinată se încadrează în plaja de valori de piață care se regăsesc ofertate pe piața imobiliară la această dată, având în vedere că spațiul este lipsit de utilități, singura utilitate existentă și identificată fiind energia electrică dar nefuncțională, nu deține baie/WC, tencuielile sunt degradate și afectate de igrasie, tâmplăria exterioară este metalică cu sticlă simplă iar cea interioară fiind inexistentă.

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21, potrivit căroră:

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

(2) Anunțul de vânzare va cuprinde:

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

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

- a) pentru societăți comerciale și organizații cooperatiste:
 1. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 2. scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
 3. dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
 4. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al

34

organizației cooperatiste, din care să rezulte ca aceasta nu se afla 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 căroră:

„(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 căroră „Spațiile comerciale sau de prestări de servicii cumparate în condițiile prezentei legi nu pot fi instrainate prin acte între vii și nu pot fi folosite decât pentru activități de producție, de comerț și de prestări de servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.”

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

Art. 9, potrivit căroră:

„(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 căroră:

„(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 I.R.F. Consulting 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. Regele Ferdinand nr. 29, et. parter, ap. 11, 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, BALUCA FERIZAN**

ÎNTOCMIT, CĂTĂLINA GHERASIM

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,
Kocsos Lajos, Pap Emanuel Ștefan, Revesz Elisabeta, Somogyi Gyula, Miko
Gheorghe, Pilich Ladislau Ștefan, Fănica Moldovan, Ștefan Dimitriu, Teodor Groza,
Căpănuș 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
administratiei 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
9.586.375 lei de la bugetul local pe anul 2002, pentru publicațiile *Szabagsag* și
Revista 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

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

40

HOTARARE

privind modificarea hotararii nr.602/2004 cu privire la vanzarea spatiilor comerciale si de prestari servicii conform Legii nr.550/2002

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, intrunit in sedinta ordinara;
Examinand proiectul de hotarare privind modificarea hotararii nr.602/2004, cu privire la vanzarea spatiilor comerciale si de prestari servicii, conform Legii nr.550/2002 proiect din initiativa primarului;

Analizand referatul nr.1873 din 10.09.2004 al Directiei fondului imobiliar de stat si retinand prevederile Legii nr.550/2002, privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului si a celor de prestari servicii aflate in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate in patrimoniul regiilor autonome de interes local ;

Retinand avizul comisiei de specialitate;
Potrivit dispozitiunilor art.38 al.2 lit "h" si 46 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale,

HOTARASTE:

Art.1 - Se modifica art.1 care va avea urmatorul continut " se aproba modificarea listei spatiilor comerciale si de prestari servicii propuse pentru vanzare ", in baza Legii nr.550/2002, conform anexei.

Art. 2- Se aproba alocarea sumei de 80.000.000 lei reprezentand cheltuieli pentru publicarea listei cu spatiile propuse pentru vanzare, in baza Legii nr.550/2002, in presa locala.

Art.3- Se aproba plata din bugetul local a facturii nr.6175473/11.02.2004 in suma de 128.893.000 lei, emisa de S.C. Napoca S.A. Cluj-Napoca, reprezentand contravaloarea serviciilor pentru publicarea listelor cu spatiile comerciale in ziarul " Adevarul de Cluj " si " Szabagsay " , conform Hotararii nr.251/2002.

Art.4-Cu indeplinirea prevederilor hotararii se incredinteaza Comisia pentru vanzarea spatiilor comerciale si de prestari servicii, conform Hotararii nr.598/2004 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, Directia fondului imobiliar de stat si Directia economica.

Presedinte de sedinta

Ing. Horea Dorin Uroreanu

Contrasemneaza:

Secretarul municipiului

Jr. Mircea Jorj



Nr.694 din 16 septembrie 2004
(Hotararea a fost adoptata
26 voturi)

31

421	R. Ferdinand nr.12	S.C. Livia Imp. Exp.	
422	R. Ferdinand nr.13	Pastor Gheorghe	
423	R. Ferdinand nr.13	Cioara Maria	L.10/2001
424	R. Ferdinand nr.16	S.C. Darius Elegant	L.10/2001
425	R. Ferdinand nr.16	Tripon Gheorghe	L.10/2001
426	R. Ferdinand nr.16	S.C. Taverna S.R.L.	L.10/2001
427	R. Ferdinand nr.16	S.C. Lidloretel S.R.L.	L.10/2001
428	R. Ferdinand nr.16	Laza Gaspar	L.10/2001
429	R. Ferdinand nr.16	S.C. Privighetoarea (Rexelite) SRL	L.10/2001
430	R. Ferdinand nr.16	S.C. Coltor Impex S.R.L.	L.10/2001
431	R. Ferdinand nr.27	Farcas M. /Lazany I.	L.10/2001
432	R. Ferdinand nr.27	S.C. Pavis	
433	R. Ferdinand nr.29	S.C. Roxer	
434	R. Ferdinand nr.29	S.C. Suerom	L.10/2001
435	R. Ferdinand nr.30	Pop Angela	401 - 593 / 1000
436	R. Ferdinand nr.30	S.C. Jakob Impex S.R.L.	L.10/2001
437	R. Ferdinand nr.30	S.C. Ioda S.R.L.	L.10/2001
438	R. Ferdinand nr.30	S.C. Deratcom S.R.L.	L.10/2001
439	R. Ferdinand nr.30	S.C. Unicart S.R.L.	L.10/2001
440	R. Ferdinand nr.30	S.C. Magistral S.R.L.	L.10/2001
441	R. Ferdinand nr.30	S.C. Promedia S.R.L.	L.10/2001
442	R. Ferdinand nr.30	S.C. Rom Mod S.R.L.	L.10/2001
443	R. Ferdinand nr.30	S.C. Ada Com S.R.L.	L.10/2001
444	R. Ferdinand nr.30	Albisy Lorand Gustav	L.10/2001
445	R. Ferdinand nr.31	Banc Post	L.10/2001
446	R. Ferdinand nr.32	Korobian Gabriel	L.10/2001
447	R. Ferdinand nr.37	S.C. Iridan	respins dos.
448	Horea nr.26	SC Primato	
449	Horea nr.57	SC Emmode	
450	Horea nr.94	S.C. Prod Glob Clasic	
451	J.Jaures nr. 14	S.C. Aristotel SRL	
452	J.Jaures nr. 14	S.C. Lauri SRL	
453	E. Zola nr. 2	SC Riminij SRL	
454	Manastur nr.20	Chetan Ioan si Chetan Traian	
455	Manastur nr.42	S.C. Ardeal Serv-Goff	
456	Manastur nr.42	Buzan Alexandru	
457	Matei Corvin nr.2	S.C. Elmi C.S.V.	
458	M. Cornin nr.4	S.C. Blariot	
459	M. Cornin nr.4	S.C. Blariot	L.10/2001

401 - 593 / 1000

17 EXAMINANDI COMUNICATI 2 S.C. SUEROM 5/10/2001

459

**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,

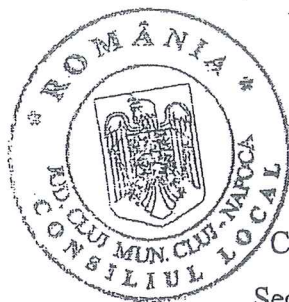
HOTĂRĂȘTE:

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.

43

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

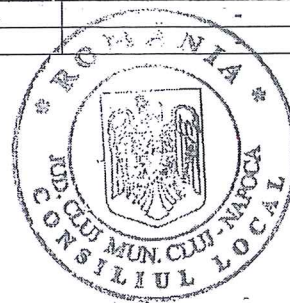
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



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 COROLIANU	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,

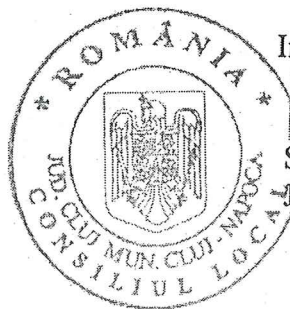
HOTĂRĂȘTE:

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

56

CLUJ – NAPOCA

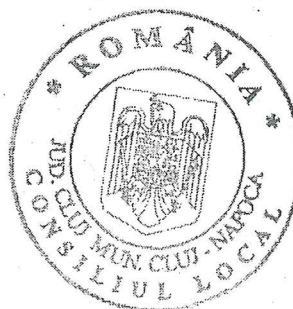
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

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



48

**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.

38

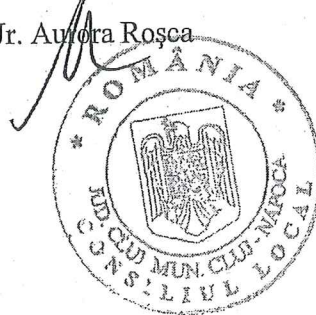
Art. II. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



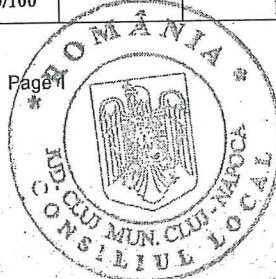
Nr. 402 din 8 mai 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

59

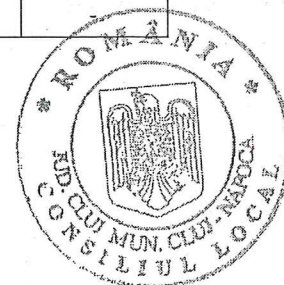
LISTA SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CE FAC OBIECTUL
LEGI 550/2002, CARE URMEAZĂ A FI VÂNDUTE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

NR. CRT	ADRESĂ			SUPRA FAȚĂ/PIC MP.	NR.TOPO/N R. CADASTRU	CF INDIVIDUAL	OBSERVAȚII
	STRADA	NR.	AP.				
1	CĂII FERATE	4		224,42		127362	-
2	BOLYAI JÁNOS	4	5	195,47/PIC 32,47/100	14/2/1/V	268666-C1-U2 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
3	MOȚILOR	17	2	60,04	11004/II	253817-C1-U1 Statul Român în administrare G.I.G.C.L. Cluj	-
4	PARIS	41-43	7	105,12/ PIC 18,62/100	5207/1/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 DEȘFINȚARE 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 BARTIU	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 BLD.	1	4	15.45/ PIC 0,77/100	6,7/5/IV	254087-C1-U37 Statul Român în administrare Consiliu Local Cluj	-
21	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	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. BRĂTIANU	8	7 CORP II, COTĂ PARTE 29,56%	33,59	256002-C1-U8 TOPO VECHI: 525/1/VII	256002-C1-U8 Statul Român în administrarea Consiliu Local Cluj	-
26	I.M. KLEIN	23	1b	50.64	258158-C1-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	258158-C1-U4 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
27	IULIU COROIANU	11		61.4 DIN TOTAL 144 NEDEZMEMBRAT	9588-C1	IMOBIL NEDEZMEMBRAT	-
28	MEMORAN DUMULUI	2	23	23,06 COTA 244575/900000	367/1/XXIII	267141-C1-U9 Statul Român în administrarea Consiliu Local Cluj	-
29	MEMORAN DUMULUI	2	29	28,80 COTA 244575/900000	367/1/XXIX	267141-C1-U13 Statul Român în administrarea Consiliu Local Cluj	-
30	NICOLAE CRISTEA	9	3	15.93	283831-C1-U2 (Nr. TOPO vechi 4981/1/III)	283831-C1-U2 Statul Român	-
31	P-ȚA AVRAM IANCU	4	3	21,85	282479-C1-U2	282479-C1-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
32	TRAIAN	15	PARTE DIN AP. 10AA	160,34	250884-C1-U11	250884-C1-U11 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
33	DECEBAL	12	1	56.9/ PIC: 16,57/100	9830/2/1/I	270389-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj Cf vechi 126362	-
34	FORTĂREȚE I	6	1	32.15/ PIC: 16,05/100	458/1/I	261038-C1-U3 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
35	GORUNULUI	28		165,35		CF 310023 ÎNTABULAT PE COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA	-
36	HOREA	38-40	CORP IV	12.21	309834-C1	309834 (Nr. Cad. 309834) Statul Român-CONSTRUCȚIE NEÎNTABULATĂ ÎN CARTEA FUNCİARĂ	-
37	HOREA	42-44, CORP B	5 SUBSOL	74.52	9877/1/1/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	3571/1/VI	260442-C1-U5 Statul Român în administrare operativă Consiliu Local Cluj	-
46	NAPOCA	25	9A	10,21	253075-C1-U7	253075-C1-U7 Statul Român	-
47	GIORADAN O-BRUNO	26	1 CORP B	37,90	CAD: C1 TOP: 7539-C1		-
48	GIORADAN O-BRUNO	26-28	2 CORP C	21,90	CAD: C1 TOP: 7539-C1		-
49	HOREA	46	CORP C1	125,20		280449-C1 Municipiul în administrarea Consiliului Local Cluj	-
50	MĂRĂȘEȘTI	17	6	55,70	5520/1/VI	279799-C1-U4 Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local Cluj	-
51	MEMORAN DUMULUI	2	16	94,81 COTA 9783/36000	367/1/XVI	267141-C1-U1 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	-
52	MEMORAN DUMULUI	2	20	30,21 COTA 9783/36000	367/1/XX	267141-C1-U14 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	-
53	MEMORAN DUMULUI	2	28	35,43 COTA 244575/90000 0	367/1/XXVIII	267141-C1-U10 Statul Român în administrarea Consiliului Local Cluj	-
54	PROF. MARINESCU	43	COTA STAT 50%	40,56	12394-C1		



Proces Verbal

al Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 din data
de 22.06.2020 ora 14:00 - Cabnet Viceprimar Oldh Euresc

Sunt prezenti: Oldh Euresc, Tamas Constantin, Postogol Ibra,
Moigrödan George

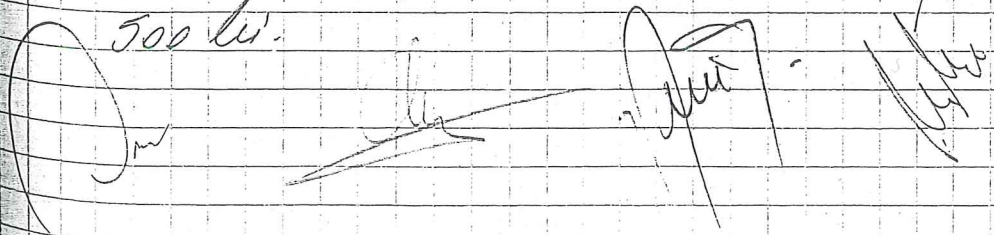
Comisia la act de cele 10 imobile inscrise pe ordinea de
21, care va constitui anexa la prezentul proces-verbal.

Afel, pentru spatii din teren nr 1 op 4 si Polya nr 4
ap 5, Comisia ritus existente unor dosare pe rolul in-
stantelor de judecată având ca obiect solicitarea de
compensare a ocultora, motivu pentru care, din cele am-
nalate primum în asupra vămării până la actualizarea
reuscabile a celor două litigii.

Fată de celelalte opt imobile inscrise în anexa
la prezentul proces-verbal, Comisia constată cu
deplinetea condițiilor de vânzare prin licitație în
baza Legii nr 550/2002, actualizată a ocultora,
și stabilește cauzele de teren cu compunitate
cu prevederile legale, propunând ca prețul de
posuire în licitație să fie cel stabilit prin
rapoartele de evaluare.

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

Taxa de participare se stabilește la valoarea de
500 lei.



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

ÎNȘURAREA 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	TOTAL AFERENT	IDENTIFICAREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ	DESCRIEREA SPAȚIULUI	OBSERVAȚII				CURS EURO				VALOARE DE INVENTAR EUR	VALOARE GRILA NOTAR	GARANȚIE DE PARTICIPARE	DECIZIE COMISIE
							PREMIUNTE CULTURĂ	PREMIUNTE CJCJ	HCL	SITUAȚIA REVENDICĂRIILOR	SITUAȚIA JURIDICĂ	RAPORT DE EVALUARE	VALOARE DE INVENTAR EUR	VALOARE GRILA NOTAR				
1	ANTON PANN NR. 8-10 AP. 2 DEMISOL	125,20	82,00	171,00	CF NR. 267404-C1-U1 TOPO NR. 5198/1/II	7 MAGAZI, 1 HOL	PRIN ACT. NR. 41147/45/22.01.2020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72828/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 9	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	46.374	156.500	5%	VANZARE			
2	BLD. 21 DECEMBRIE NR. 92 AP. 5	39,14	43,00	357,00	CF NR. 262530-C1-U4 NR. CADASTRAL 262530-C1-U4	2 ATELIERE, 1 PIVNIȚĂ, 1 WC COMUN DEGRADAT	PRIN ACT. NR. 41178/45/22.01.2020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72809/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 19	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	19.758	48.925	5%	VANZARE			
3	DECEBAL NR. 12 AP. 1	56,90	22,57	136,00	CF NR. 270389-C1-U5 TOPO NR. 9830/2/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 PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72812/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	402/2019 POZIȚIA 33	NU ESTE REVENDICAT	NU EXISTĂ PROCES PE ROL	65.269	71.125	5%	VANZARE			
4	DOBOBAN TILOR NR. 47 AP. 2	30,59	32,00	144,00	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 PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72818/45/07.02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMIUNTE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 15	NU ESTE REVENDICAT	SOLICITAT ÎN COMPENSARE DOSAR 2594/117/2016 -SOLUȚIONAT (Iuliu Mantiu)	28.712	38.238	5%	VANZARE			

55

[Signature]

5	HOREA NR. 42-44 CORP B AP. 5 SUBSOL	74,52	56,93	317,00	CF NR. 259388-C1- U5 TOPO NR. 987711/IV	1 ATELIER, 1 CORIDO R, 1 WC	PRIN ACT. NR. 41170/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72771/07.02.202 0 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE 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. 35969/45/12 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 PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72822/45/07.02. 2020 CJCJ NU- ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 4	NU ESTE REVENDICAT	SOLICITAT ÎN COMPENSARE DOSAR 2594/117/2016 -SOLUȚIONAT (Iuliu Maniu)	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. 41147/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72777/45/07.02. 2020 CJCJ NU- ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE 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: 1. EMITERE ACORD NECESAR PENTRU REALIZAREA UNOR LUCRĂRI LA ÎN IMOBIL; 2. OBLIGAREA PARȚILOR 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. 41156/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72774/45/07.02. 2020 CJCJ NU- ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE 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. 41144/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR. 72789/45/07. 02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 20	NU ESTE REVENDICAT	DOSAR 5298/117/2015- AFLAT PE ROLUL TRIBUNALULUI CLUJ; OBIECT LEGEA 10/2001, STADIU PROCESUAL: FOND - APEL	INTOCMIT DE PREV CONSTRUCT S.R.L. CU NR. 572418/45/06. 11.2019 VAL. 24.470 EUR	24.580	19.356		VALEARE

55

Cluj

15/05/2019

10	BOLYAI JÁNOS NR. 4 AP. 5	195,47	132,00	407,00	CF NR. 268866-C1- U2 TOPO NR. 14/21/V	3 MAGAZII, 1 SALON, 1 BUCĂTĂ RIE, 1 CĂMARĂ	PRIN ACT. NR. 41153/45/22.01.2 020 MIN. CULTURII NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL ASUPRA ACESTUI IMOBIL	PRIN ACT. NR.72799/45/07. 02.2020 CJCJ NU-ȘI EXERCITĂ DREPTUL DE PREEMTIUNE ASUPRA ACESTUI IMOBIL	392/2019 POZIȚIA 20	DOSAR NR. 207-DISPOZIȚIA NR. 3628/29.10.2003 RESPINGERE. ADRESA A.N.R.P. NR. 608930/45/25.11.2019, PRIN CARE NE INFORMEAZĂ CĂ ÎN BAZA DE DATE ELECTRONICĂ A COMISIEI NAȚIONALE PENTRU COMPENSAREA IMOBILELOR NU FIGUREAZĂ NICIUN DOSAR CARE SĂ CONTINĂ DISPOZIȚIA MAI SUS AMINTITĂ	DOSAR NR. 6828/21/2017- AFLAT PE ROLUL TRIBUNALULUI CLUJ, RECLAMANT OPREA IOAN, AVÂND CA OBIECT FOND FUNCİAR, DECIZIA CIVILĂ NR. 2140/A/2019 A TRIBUNALULUI CLUJ PRIN CARE SE ADMITE APELUL DECLARAT DE OPREA IOAN IMPOTRIVA SENTEINTEI CIVILE NR. 3149/27.04.2018 PRONUNȚATĂ DE JUDECĂTORIA CLUJ- NAPOCA ÎN DOSARUL NR. 6828/21/2017, PE CARE O ANULEAZĂ ȘI ÎN CONSECINȚĂ: CONSTATĂ CĂ RECLAMANTUL OPREA IOAN A RENUNȚAT LA JUDECAREA CERERII. DOSAR 9100/21/2017- AFLAT PE ROLUL TRIBUNALULUI CLUJ, OBIECT LEGEA 10/2001, STADIU PROCESUAL: FOND - SUSPENDAT	INTOCMIT DE ROM/CONTRO L S.A. CU NR. 581653/45/15 11/2019 VAL 171.400 EDR	204.974	252.482		
----	--------------------------------	--------	--------	--------	--	--	--	--	---------------------------	--	---	---	---------	---------	--	--

AMINTITĂ

Comisia:

Olah Emese

Constantin
Ioan Tomoș

Rostogol Ilie

Moigrădan
Gheorghe

Nr. cerere	72729
Ziua	09
Luna	03
Anul	2020

Cod verificare



100083148009

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 257336-C1-U13 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:121277
Nr. topografic:259/1/XI

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. Parter, Ap. 11, Jud. Cluj

Părți comune: Terenul, fundațiile, fațadele, racordurile de gaz, electricitate, apă, canal, coridor subsol, casa scarii, coridor etaj, intrarea , podul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	257336-C1-U13	-	6	0,81/100		compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE, cu suprafață utilă de 5,84 mp, ci părțile indivize comune înscrise în c.f. 121276 (pe hârtie)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
835 / 20/01/1997		
Act nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121277)		

C. Partea III. SARCINI .

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

57

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Regele Ferdinand, Nr. 29, Et. Parter, Ap. 11, Jud. Cluj
Părți comune: Terenul, fundațiile, fațadele, racordurile de gaz, electricitate, apă, canal, coridor subsol, casa scarii, coridor etaj, intrarea, podul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	257336-C1-U13	-	6	0,81/100	-	compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE, cu suprafață utilă de 5,84 mp, ci părțile indivize comune înscrise în c.f. 121276 (pe hârtie)

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

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

Data și ora generării,

09/03/2020, 14:22

58



1764085

Carte Funciară Nr. 257336-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	73296
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 Regele Ferdinand, Jud. Cluj

Nr. CF vechi: 121276

Electronic: 257336-C1; **Nr. Topo:** 259/1-C1; **Suprafata:** 488**Părți comune:** Terenul, fundațiile, fațadele, racordurile de gaz, electricitate, apă, canal, coridor subsol, casa scarii, coridor etaj, intrarea, podul**Observații:** Casă cu 12 apartamente

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		etaj 1	4A	1	257336-C1-U1	75	10,39 /100	50/488	Compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 hol, cu suprafața utilă de 75,36 mp
		subsol	4B	2	257336-C1-U2	6	92/1000 0	5/488	compus din: 1 pivniță cu Su=6,14 mp, pic=0, 92/100 parte; teren în proprietate: 5/488 parte
			7	3	257336-C1-U3	40	638/100 00	31/488	compus din: 1 cameră, bucătărie, baie, pivniță cu S de 6 mp, Su=40,01 mp, pic=6,38 mp, teren în proprietate: 31/488 parte
		subsol	6B	4	257336-C1-U4	6	0,85 /100	4/488	Ap nr 6 B compus din 1 pivniță cu su 6,00 mp, pic 0,85/100, teren în proprietate 4/488 parte
		etaj 1	10	5	257336-C1-U5	35	4,95 /100		Ap. nr. 10 compus din : 1 birou cu suprafața utilă de 35,49 mp cu p.i.c. în cotă 4,95/100
		parter	9	6	257336-C1-U6	41	5,65 /100		Apartamentul nr. 9, la parter, compus din : 1 atelier cu S.u=40,56 mp. cu p.i.c.=5,65/100 aferente înscrise în CF.Col. 121276 Cluj
		etaj 1	6A	7	257336-C1-U7	30	4,18 /100	21/488	compus din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, su: 29,70 mp, p.i.c. 4,18/100 în cf col. 121276-121277, teren în proprietate: 21/488 parte.
		etaj 1	3A	8	257336-C1-U8	62	8,58 /100	42/488	compus din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol, 1 sas, 1 balcon, su: 61,70 mp, p.i.c. 8,58/100 în cf col. 121276, teren în proprietate: 42/488.
		parter	12A	9	257336-C1-U9	215	29,97 /100		compus din : magazin Dacia automobile cu su-214,86 mp cu pic 29,97/100
		subsol	3B	10	257336-C1-U10	7	1,06 /100	5/488	Apt nr.3B, compus din: 1 pivniță cu Su 6,78 mp., cu p.i.c 1,06/100 parte. Teren în proprietate: 5/488 parte.
		parter	8	11	257336-C1-U11	17	2,30 /100		compus din :1 atelier creație cu su-16,52 mp cu pic 2,30/100 înscrise în cf col 121276
		etaj 1	5A	12	257336-C1-U12	20	258/100 00		compus din: camera, bucătărie, WC, cu Su=19,94 mp, pic=2,58/100 parte; teren în cotă de 5/488 parte
		parter	11	13	257336-C1-U13	6	0,81 /100		compus din: 1 magazie, I.C.S. METALO-CHIMICE, cu suprafața utilă de 5,84 mp, ci părțile indivize comune înscrise în c.f. 121276 (pe hârtie)
		subsol	5B	14	257336-C1-U14		1,11 /100	5/488	Apt.nr.5B etaj,compus din: 1 boxa pivnița,cu s.u.: 6 m.p.cu pic: 1,11% în c.f.col.121276 Teren :5/488 parte.
		subsol	2B	15	257336-C1-U15	8	1,33 /100	6/488	compus din: 1 pivniță în suprafața de 8,55 mp, cu părțile indivize comune înscrise în c.f. col. 121276 (pe hârtie). Teren atribuit în proprietate: 6/488 parte
		parter	1A	16	257336-C1-U16	15	179/100 00	9/488	Apartamentul nr. 1A str. Gh. Doja nr.29 la parter, compus din: 1 cameră, 1 cămară de alimente, 1 baie, cu suprafața utilă de 14,99 mp, cu p.i.c. 1,79% Teren atribuit în proprietate: 9/488 parte
		subsol	1B	17	257336-C1-U17	6	1,19 /100	6/488	Ap. nr. 1B, compus din : 1 pivniță cu Su=6 mp , cota p.i.c. 1,119/100 și teren atribuit în proprietate 6/488 parte
		etaj 1	2A	18	257336-C1-U18	67	9,13 /100	45/488 parte	Apartamentul nr.2A ,str.Gh Doja ,nr.29 ,compus din: 2 camere ;2 bai, bucatarie; antreu, camara de alimente, hol, cu S.u= 67,19 mp,cu p.i.c.= 9,13 /100 parte, înscrise în cf colectiva a dreptului de superficie nr 121276 Teren atribuit în proprietate:45/488 parte
		etaj 1	7A	19	257336-C1-U19	40	5.42	26	STR. REGELE FERDINAND NR. 29 - AP. NR. 7A, ET. I, COMPUS DIN : 1 CAMERA, BUCATARIE, BAIE, AVAND SUPRAFATA UTILA DE 40.01 MP, PIC= 5.42 MP TEREN ATRIBUIT IN PROPRIETATE : 26/488 PARTE.

59

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		subsol	7B	20	257336-C1-U20	6	0.96	5	STR. REGELE FERDINAND, NR. 29 - AP. NR. 7B, COMPUS DIN : 1 PIVNITA, AVAND SUPRAFATA UTILA DE 6.00 MP, PIC= 0.96 MP TEREN ATRIBUIT IN PROPRIETATE : 5/488 PARTE.

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

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

Unitate individuala 257336-C1-U1

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

NU SUNT**8580 / 25/01/2008**

Act nr. parcelare 283, din 24/01/2008 emis de Notar Ciugudean;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 173632)</i>	A1
----	--	----

Unitate individuala 257336-C1-U2

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

NU SUNT**8580 / 25/01/2008**

Act De Dezmembrare Parcelare nr. 283, din 24/01/2008 emis de BNP Ciugudean G. (documentația cadastrală);

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și partaj în rang serial câștigat cu nr. 89169/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL, Cluj-Napoca <i>Observatii:(provenita din conversia CF 173633)</i>	A1
----	---	----

Unitate individuala 257336-C1-U3 (SISTATA)

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

NU SUNT**45169 / 30/10/2006**

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4266, din 27/10/2006 emis de BNP Stancu T.D.;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC AAI TARA SRL, Feleacu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 121563)</i>	A1
----	---	----

45172 / 30/10/2006

Contract De Ipoteca nr. 0;

B2	interdicție de înstrăinare și grevare în favoarea SC IMOCREDIT IFN Cluj-Napoca <i>Observatii:(provenita din conversia CF 121563)</i>	A1
----	---	----

Unitate individuala 257336-C1-U4

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

NU SUNT**11802 / 01/02/2008**

Act nr. 425, din 31/01/2008 emis de BNP STANCU;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL <i>Observatii:(provenita din conversia CF 173737)</i>	A1
----	--	----

Unitate individuala 257336-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
835 / 20/01/1997		
Documentatie Dezmembrare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN 2) CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 121277)</i>	A1

Unitate individuala 257336-C1-U6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
97339 / 06/08/2013		
Act Administrativ nr. 470, din 19/07/2013 emis de PRIMARIA CLUJ;		
B4	Se notează faptul că imobilul de sub A.1 este monument istoric	A1
Act Notarial nr. 850, din 05/08/2013 emis de PURIS ADINA MARIA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUREȘAN DANIEL, bun propriu	A1
31856 / 07/03/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 25/02/2014 (încheiat între SC AAI TARA SRL, MUREȘAN DANIEL);		
B6	se notează contractul de vânzare încheiat la data de 25.02.2014 între MUREȘAN DANIEL, în calitate de vânzător și SC AAI TARA SRL, în calitate de cumpărător, având ca obiect cota din podul ce face parte din părțile indivize comune ale imobilului de sub A1, calculat conform cotei de 5,65/100 parte din imobilul de sub A1	A1

Unitate individuala 257336-C1-U7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
81354 / 01/07/2013		
Act Notarial nr. 1255, din 28/06/2013 emis de PAUSAN DELIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BOJAN IOAN, și soția 2) BOJAN ELENA DANIELA, bun comun	A1
Act Notarial nr. 1257, din 28/06/2013 emis de PAUSAN DELIA;		
B4	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA S.A.	A1

Unitate individuala 257336-C1-U8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
11565 / 22/07/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 31332/1996 emis de Administrația Financiară a jud. Cluj (act parcelare și contract de vânzare cumpărare aut. nr. 103/10.01.2008-înscrisă cu încheierea n. 5719/21.01.2008);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MATIS DANU, căs. 2) MATIS ILEANA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 143459)</i>	A1

91

Unitate individuala 257336-C1-U9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
36169 / 14/09/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3445, din 01/09/2006 emis de BNP COSMA LAURA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL CU SEDIUL ÎN CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 159876)</i>	A1
B2	se notează interdicția de înstrăinare conform L 550/2002 în favoarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ <i>Observatii:(provenita din conversia CF 159876)</i>	A1
26715 / 08/03/2010		
Act Administrativ nr. 26715, din 08/03/2010;		
B3	Se notează respingerea cu nr. de mai sus, având ca obiect rectificarea părților indivize comune.	A1

Unitate individuala 257336-C1-U10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
5721 / 21/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 103, din 10/01/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC. SUEROM IMPORT EXPORT SRL. CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 172899)</i>	A1

Unitate individuala 257336-C1-U11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
835 / 20/01/1997		
Dosar Cadastru nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în adm op a 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 121277)</i>	A1

Unitate individuala 257336-C1-U12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
90089 / 12/11/2007		
Act nr. 2822 din 2007 emis de BNP Gorun H.T.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC AAI TARA SRL <i>Observatii:(provenita din conversia CF 170956)</i>	A1

Unitate individuala 257336-C1-U13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
835 / 20/01/1997		
Act nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 121277)</i>	A1

62

Unitate individuala 257336-C1-U14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
92300 / 19/11/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2904, din 16/11/2007 emis de BNP GORUN TONY;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA Observatii: (provenita din conversia CF 128083)	

Unitate individuala 257336-C1-U15

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
5308 / 18/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 102, din 10/01/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) S.C. SUEROM IMPORT-EXPORT S.R.L. CLUJ-NAPOCA Observatii: (provenita din conversia CF 172898)	

Unitate individuala 257336-C1-U16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
34895 / 30/03/2012		
Act Notarial nr. 714, din 26/03/2012 emis de STANCU TUDOR DAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL, CIF:228654	

Unitate individuala 257336-C1-U17

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
4456 / 17/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 101/2008 emis de BNP Stancu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL Observatii: (provenita din conversia CF 172875)	

Unitate individuala 257336-C1-U18

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
111782 / 29/09/2011		
Act Notarial nr. 70, din 28/09/2011 emis de BNP CÂRLĂNARU MIHAELA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) COSTEA OVIDIU-DAN, bun propriu	

Unitate individuala 257336-C1-U19

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
69647 / 17/06/2010		
Act Notarial nr. 2496, din 16/06/2010 emis de BNP CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 257336-C1-U19 a construcției cu identificatorul 257336-C1-U19/Cluj-Napoca, ca urmare a dezmembrării imobilului cu numarul cadastral 257336-C1-U3 inscris in cartea funciara 121563 (identificator electronic 257336-C1-U3);	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4266, din 27/10/2006 emis de BNP Stancu T.D.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) SC AAI TARA SRL, Feleacu	

Unitate individuala 257336-C1-U20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
69652 / 17/06/2010		
Act Notarial nr. 2496, din 16/06/2010 emis de BNP CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC. SUEROM IMPORT EXPORT SRL.	A1

C. Partea III. Sarcini**CONSTRUCTIE**

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

Unitate individuala 257336-C1-U1

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

Unitate individuala 257336-C1-U2

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

Unitate individuala 257336-C1-U3 (SISTATA)

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		
45172 / 30/10/2006		
Contract De Ipoteca nr. 4267, din 27/10/2006 emis de BNP Stancu T.D.;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000 EUR, + dobânda de 9,9%/an, variabilă, penalități, comisioane aferente și alte cheltuieli 1) SC IMOCREDIT IFN SA, Cluj-Napoca <i>Observatii:(provenita din conversia CF 121563)</i>	A1
11157 / 22/02/2007		
Act nr. 0;		
C2	se notează contractul de cesiune de creanță și de depozit colateral constituite cu titlu de garanție cu nr.723/C/22.02.2007 încheiat între BCR SA Suc. jud. Cluj în calitate de cesionar și SC Imocredit IFN SA în calitate de cedent având ca obiect cesiunea cu titlu de garanție în sumă de 82385 EUR. <i>Observatii:(provenita din conversia CF 121563)</i>	A1

Unitate individuala 257336-C1-U4

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

Unitate individuala 257336-C1-U5

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

Unitate individuala 257336-C1-U6

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

Unitate individuala 257336-C1-U7

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
81354 / 01/07/2013		
Act Notarial nr. 1257, din 28/06/2013 emis de PAUSAN DELIA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27750 EUR, și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	A1
80123 / 07/05/2018		
Act Notarial nr. 2139, din 27/04/2018 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela; Act Notarial nr. 6802, din 13/12/2017 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela; Act Notarial nr. 6834, din 15/12/2017 emis de IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C2	Se întabulează sub C1, dreptul de ipotecă în favoarea noului creditor INTESA SANPAOLO S.p.A., conform cesiunii de creanțe încheiate între BANCA ITLAO ROMENA SPA., în calitate de cedent și INTESA SANPAOLO S.p.A, în calitate de cesionar.	A1
158357 / 03/09/2018		
Act Notarial nr. Act aditional nr. 3 aut sub nr 4352 la Contractul de transfer de intreprindere între Intesa SanPaolo SPA si BC Intesa Sanpaolo Romania SA aut sub nr 2787/31.05.2018 de notar Durnescu, din 24/08/2018 emis de PRĂJANU IOAN CLAUDIU;		
C3	Se întabulează sub C1, dreptul de ipotecă și se notează interdicțiile aferente sub B4, în favoarea noului creditor Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA, conform Actului Aditional la Contractul de Transfer de intreprindere autentificat sub nr. 4352/24.08.2018 NP Prajanu Ioan Claudiu, încheiate între Intesa Sanpaolo SPA - în calitate de vânzător, Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA -in calitate de cumpărător	A1

Unitate individuala 257336-C1-U8

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

Unitate individuala 257336-C1-U9

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
136369 / 28/11/2011		
Act Notarial nr. 4509, din 14/11/2011 emis de BNP NICULESCU ANDREEA MARIA (și raport oficios);		
C1	Se notează contractul de inchiriere avand incheierea de data certa nr. 4509/14.11.2011 de BNP Niculescu Andreea Maria , încheiat între SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL în calitate de locator și VOLKSBANK ROMANIA SA , pe o perioada de 10 ani	A1
40370 / 08/03/2016		
Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR 2, NR 501443, din 09/12/2015 emis de BT SA SI SUEROM IMPORT EXPORT SRL (act administrativ nr. CONTRACT DE INCHIRIERE NR 4509/14-11-2011 emis de BNP NICULESCU ANDREEA MARIA);		
C2	Se notează actul adițional nr.2 la contractul de închiriere nr.2200/11.11.2011, încheiat între SUEROM IMPORT EXPORT SRL - locator și BANCA TRANSILVANIA SA - succesol legal în drepturi al VOLKSBANK ROMANIA SA	A1

Unitate individuala 257336-C1-U10

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

Unitate individuala 257336-C1-U11

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

Unitate individuala 257336-C1-U12

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

Unitate individuala 257336-C1-U13

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

Unitate individuala 257336-C1-U14

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

Unitate individuala 257336-C1-U15

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

Unitate individuala 257336-C1-U16

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

Unitate individuala 257336-C1-U17

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

Unitate individuala 257336-C1-U18

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

Unitate individuala 257336-C1-U19

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

Unitate individuala 257336-C1-U20

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.8032/10-03-2020 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

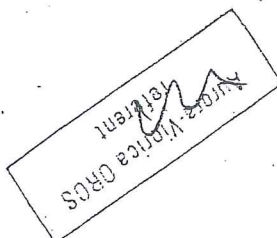
Data eliberării,

12 MAR 2020

Referent/Asistent-

CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 257336 Cluj-Napoca

Nr. cerere	73296
Ziua	10
Luna	03
Anul	2020



Cod verificare
100083168186

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:121276
Nr. cadastral vechi:13580
Nr. topografic:259/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Regele Ferdinand, Nr. 29, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	257336	488	Teren imprejmuat; Constructia C1 inscrisa in CF 257336-C1; Imobil cu limite materializate prin constructia edificata pe imobil

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
835 / 20/02/1997		
Act nr. doc anexate;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 23343/48800 1) STATUL ROMAN IN ADMINISTRAREA OPERATIVA A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276)	A1
8580 / 25/01/2008		
Act nr. parcelare 283, din 24/01/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5000/48800 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL CLUJ NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276) asupra cotei de 50/488 parte teren aferent apt 4 A	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 283, din 24/01/2008 emis de BNP Ciugudean G. (doc.cad.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și partaj în rang serial câștigat cu nr. 89169/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 500/48800 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL, Cluj-Napoca OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276)	A1
45169 / 30/10/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4266, din 27/10/2006 emis de BNP Stancu T.D.;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2600/48800 1) SC AAI TARA SRL, Feleacu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276)	A1
11802 / 01/02/2008		
Act nr. 425, din 31/01/2008 emis de BNP STANCU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 400/48800 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276) cota aferentă ap 6 B -pivniță	A1
11565 / 22/07/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 31332/1996 emis de Administrația Financiară a jud. Cluj;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4200/48800 1) MATIS DANU, căs.	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	2) MATIS ILEANA , bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276) cota de 42/488 parte af. ap. nr. 3A</i>	
5721 / 21/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 103, din 10/01/2008;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 500/48800 1) SC. SUEROM IMPORT EXPORT SRL. CLUJ-NAPOCA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276)</i>	A1
5308 / 18/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 102, din 10/01/2008;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 600/48800 1) S.C. SUEROM IMPORT EXPORT S.R.L. CLUJ-NAPOCA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276)</i>	A1
60137 / 25/05/2010		
Actiune In Instanta nr. 11621/211/2010, din 13/04/2010 emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA;		
B13	Se notează acțiunea civilă nr. 11621/211/2010 înregistrată la Judecătoria Cluj Napoca înaintatăde SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL c/a Pojar Felicia Rodica, Costea Irina, Matis Danu și Matis Irina, SC AAI TARA SRL, Alexa Silvia, Statul Român, SC ROXER SERVICE SRL având ca obiect partajarea în natură a podului imobilului	A1
69652 / 17/06/2010		
Act Notarial nr. 2496, din 16/06/2010 emis de BNP CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 500/48800 1) SC. SUEROM IMPORT EXPORT SRL. <i>OBSERVATII: cota de 5/488 parte af ap. 7B</i>	A1
111782 / 29/09/2011		
Act Notarial nr. 70, din 28/09/2011 emis de BNP CÂRLĂNARU MIHAELA;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4500/48800 1) COSTEA OVIDIU-DAN , bun propriu <i>OBSERVATII: asupra cotei de 45/488 parte teren af. ap. 2A</i>	A1
34895 / 30/03/2012		
Act Notarial nr. 714, din 26/03/2012 emis de STANCU TUDOR DAN;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/48800 1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL, CIF:228654 <i>OBSERVATII: -cota de 9/488 parte af. ap. 1A</i>	A1
81354 / 01/07/2013		
Act Notarial nr. 1255, din 28/06/2013 emis de PAUSAN DELIA;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2100/48800 1) BOJAN IOAN , și soția 2) BOJAN ELENA DANIELA , bun comun <i>OBSERVATII: asupra cotei de 21/488 parte teren af. ap. 6A</i>	A1
Act Notarial nr. 1257, din 28/06/2013 emis de PAUSAN DELIA;		
B19	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare - asupra cotei de 21/488 parte teren af. ap. 6A 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA S.A. <i>OBSERVATII: asupra cotei de 21/488 parte teren af. ap. 6A - porțiunea de proprietate de sub B 18</i>	A1
97339 / 06/08/2013		
Act Notarial nr. 850, din 05/08/2013 emis de PURIS ADINA MARIA;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2757/48800 1) MUREȘAN DANIEL , bun propriu <i>OBSERVATII: cota de 2757/48800 parte aferentă ap 9</i>	A1
184116 / 25/09/2019		
Act Administrativ nr. 174695, din 12/09/2019 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		

68

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B23	se notează propunerea de reartamentare rezultând imobilul cu nr. cad. 257336-C1-U21, cu nr. cad. 257336-C1-U22, cu nr. cad. 257336-C1-U23, cu nr. cad. 257336-C1-U24, cu nr. cad. 257336-C1-U25 și cu nr. cad. 257336-C1-U26	A1

C. Partea III. SARCINI

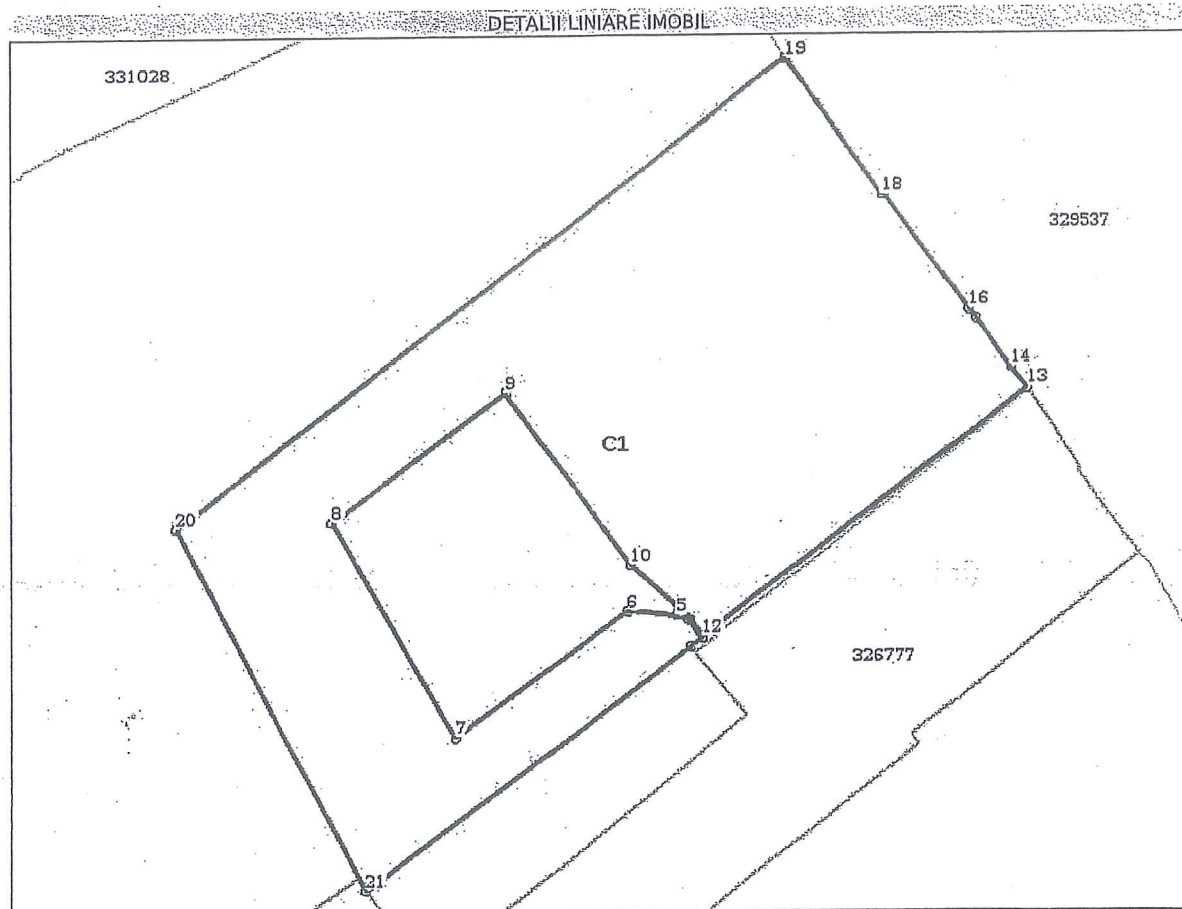
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
36169 / 14/09/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3445, din 01/09/2006 emis de BNP COSMA LAURA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 2997/10000	A1
	1) SC SUEROM IMPORT EXPORT SRL CU SEDIUL ÎN CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 121276) af apt 12</i>	
81354 / 01/07/2013		
Act Notarial nr. 1257, din 28/06/2013 emis de PAUSAN DELIA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27750 EURși celelalte obligații de plată aferente creditului - asupra cotei de 21/488 parte teren af. ap. 6A	A1 / C.3, C.4
	1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA S.A. <i>OBSERVATII: asupra cotei de 21/488 parte teren af. ap. 6A - porțiunea de proprietate de sub B 18</i>	
80123 / 07/05/2018		
Act Notarial nr. 2139, din 27/04/2018 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela; Act Notarial nr. 6834, din 15/12/2017 emis de IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA; Act Notarial nr. 6802, din 13/12/2017 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela;		
C3	Se intabulează sub C2, dreptul de ipotecă în favoarea noului creditor INTESA SANPAOLO S.p.A., conform cesiunii de creanțe încheiate între BANCA ITLAO ROMENA SPA., în calitate de cedent și INTESA SANPAOLO S.p.A, în calitate de cesionar.	A1
158357 / 03/09/2018		
Act Notarial nr. Act adițional nr. 3 aut sub nr 4352 la Contractul de transfer de întreprindere între Intesa Sanpaolo SPA și BC Intesa Sanpaolo Romania SA aut sub nr 2787/31.05.2018 de notar Durnescu, din 24/08/2018 emis de PRĂJANU IOAN CLAUDIU;		
C4	Se întabulează sub C2, dreptul de ipotecă și se notează interdicțiile aferente sub B19, în favoarea noului creditor Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA, conform Actului Adițional la Contractul de Transfer de întreprindere autentificat sub nr. 4352/24.08.2018 NP Prajanu Ioan Claudiu, încheiate între Intesa Sanpaolo SPA - în calitate de vânzător, Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA - în calitate de cumpărător	A1

69

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
257336	488	Imobil cu limite materializate prln construcția edificată pe imobil

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	488	-	-	259/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.668
3	4	0.115
5	6	2.17
7	8	10.586
9	10	8.998
11	12	0.912

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.912
4	5	0.501
6	7	9.122
8	9	9.302
10	11	3.546
12	13	17.534

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	1.164	14	15	2.564
15	16	0.489	16	17	6.058
17	18	0.11	18	19	7.071
19	20	33.041	20	21	17.4
21	1	17.377			

** 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, -Chitanța internă nr.8032/10-03-2020 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-03-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)

Referent,

Aurora-Viorica BUCS

referent

(parafa și semnătura)

12 MAR 2020

51

147408

C. Ghelariu +
L. Moldovan
27.03.2020

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

Față de nota dvs. internă nr.147408/451/09.03.2020, prin care ne solicitați să vă comunicăm explicit dacă obiectul dos.nr.24411/211/2014 aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca constituie impediment la scoaterea la vânzare prin licitație publică a imobilului ap.11 situat pe str.Regele Ferdinand, vă aducem la cunoștință următoarele:

Obiectul dos.nr.24411/211/2014, dosar suspendat în prezent în temeiul art. 412 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ. coroborat cu art. 42 alin. 6 din Decretul nr.195/2020 (privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României), este obligație de a face, respectiv:

1. emitere acord necesar pentru realizarea unor lucrări la/în imobilul situat pe str.Regele Ferdinand nr.29, ori în caz de refuz hotărârea să țină loc de acord autentic, după cum urmează:

- a) reparații acoperiș, jgheaburi, burlane;
- b) remontare tâmplărie ap.12;
- c) reamenajare ap.1A, subzidiri și înlocuire tâmplărie fațadă;
- d) reparații și amenajare curte interioară;
- e) reparații fațade curte interioară și gang;
- f) reparație fațadă principală, inclusiv poartă acces;
- g) montare firme luminoase aferente ap.1A, 12 – magazie și subsol pe fațada imobilului;
- h) extindere ap.4A în podul existent.

2. obligarea părților la plata cheltuielilor necesare executării lucrărilor la părțile deținute în proprietate comună, proporțional cu cotele din PIC.

Pe parcursul judecării cauzei, reclamanta a depus o cerere, prin care arată că renunță la judecarea capetelor de cerere de la literele: a, d, e, h.

În cauză s-a efectuat o expertiză tehnică judiciară cu următoarele obiective: - să se stabilească costurile estimative ce revin fiecărui proprietar din imobil pentru realizarea reparațiilor la fațada principală și la poarta de acces a imobilului situat în Cluj-Napoca str. regele Ferdinand nr.29, jud. Cluj; - să se stabilească costurile estimative ce revin fiecărui proprietar din imobil pentru realizarea lucrărilor de reparații, prin raportare la părțile indivize comune deținute de fiecare proprietar din imobil; - să se stabilească dacă există posibilitatea realizării unor subzidiri la apartamentul nr.1A din imobil și, în caz afirmativ, să precizeze dacă aceste subzidiri sunt necesare pentru ipoteza supraetajării și/sau a mansardării ulterioare a imobilului; - să se stabilească suprafețele din părțile indivize comune ocupate prin efectuarea subzidirii la apartamentul 1A și apt.12 și dacă se mărește cota din părțile indivize comune și dacă se afectează structura de rezistență; - să se stabilească dacă la ap. 12 s-au efectuat subzidiri și dacă a fost mărită suprafața utilă, afectând cota din părțile indivize comune a celorlalte

proprietăți; - să se stabilească dacă la ap.12 a fost schimbat amplasamentul ușilor și ferestrelor.

Față de raportul la expertiză s-au formulat obiecțiuni și răspunsuri la obiecțiuni, pe care vi le punem la dispoziție dacă apreciați necesar.

Precizăm că aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului ap.11 situat pe str.Regele Ferdinand nr.29 intră în competența exclusivă a Comisiei de vânzare a spațiilor comerciale sau de prestări servicii cf. Lg.550/2002, care are atribuții inclusiv în sensul verificării condițiilor legale, raportat la toate datele și informațiile de care dispune, inclusiv raportat la aspectele expuse în prezenta notă internă.

Menționăm că dos.nr.24411/211/2014 al.Serviciului Contencios poate fi consultat la cerere, ori pot fi transmise copii după anumite acte aflate la dosar, dacă apreciați că sunt necesare informații suplimentare în vederea îndeplinirii atribuțiilor ce vă revin.

ȘEF SERVICIU
ADINA ECATERINA POP

CONSILIER JURIDIC
GIANINA TRIF

C. Gherasim
Cluj 21.05.2020

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.

59

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

ȘEF SERVICIU,
COSMINA CANDREA

Întocmit,

Liliana Giurgiu

Simion Tușa

71

*G. Ncut
 C. Gherasoc
 Serviciul Revendicare
 Evidente
 28/03/2019*

**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 - Dispozitia 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

78

		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

24

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

*G. Bău + C. Gheramău
Vărf + încheierea în
falsul
Data 02.04.2019
+ verificarea dacă obiectul
litigiilor aduc impend
la vânzare*

CATRE
DPMEP
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

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

În cadrul Serviciului Contencios litigiile în care municipalitatea este parte sunt opisate în registrele de evidență a cauzelor după numele reclamantilor, numărul dosarului de instanță, și nu după adresa imobilului în litigiu sau identificări după numărul topo. Începând cu anul 2006 această evidență cuprinde **parțial** și adresa administrativă a imobilelor care fac obiectul litigiilor în care municipalitatea este parte, dat fiind faptul că nu toți 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 și alții, având ca obiect Legea 10/2001; Dosar nr 2826/117/2015* -aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamant Bonis Gyorgy, având ca obiect Legea 10/2001;
5	Bld. Eroilor	16	14	Nu există proces pe rol
6	Bld. Eroilor	23-25	5	Nu există proces pe rol

49

	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	Moților	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

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

G. Dan +
C. Gherasim
05.09.2019

către,

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

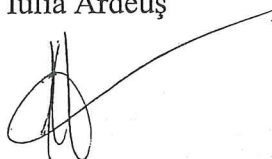
În urma notei interne cu nr. de mai sus vă transmitem în original cărțile funciare pentru 35 de imobile indicate în tabelul anexat de dvs. la punctele 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, tabel transmis prin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



trans/ler 45
24 June 2017

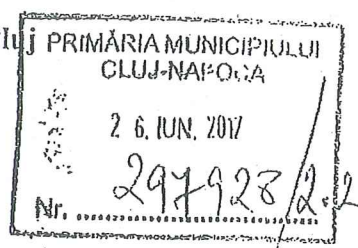
304/45



GUVERNUL ROMÂNIEI
COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE
a unor bunuri imobile care au aparținut
cultelor religioase din România

Nr. 2311-2321/C/19.06.2017

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



Stimate domnule Primar,

Ca urmare a adreselor dumneavoastră (anexate în fotocopie), înregistrate la Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților și la Direcția pentru coordonarea Secretariatelor tehnice ale Comisiei speciale de retrocedare, prin care se solicită informații referitoare la existența unor cereri de retrocedare având ca obiect următoarele imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj:

1. Strada Emil Racoviță nr. 39, nr. top. 8919;
2. Strada Amos Frâncu nr. 6, nr. top. 1676;
3. Strada Ferdinand nr. 29, nr. top. 259;
4. Strada Traian Moșoiu nr. 74, nr. top. 3826;
5. Strada Tarnița nr. 2, nr. top. 11533, 11534, 11535, 11536, 11537, 11538, nr. top. nou 11526/2;
6. Strada Eremia Grigorescu nr. 130-132, nr. top. 10240;
7. Strada Slănic fn, nr. top. 14099;
8. Strada Sinaia fn, nr. top. 10783/32;
9. Strada Septimiu Albini nr. 99, nr. top. 3381;
10. Strada Horea nr. 46, nr. top. 9875;
11. Strada București nr. 68-70, nr. top. 6086,

vă aducem la cunoștință următoarele:

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

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

84

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,


DIRECTOR,
Ileana-Alexandrina BORDEIANU

C. Gherasim - 11.11.2019
05.09.2019
Căușești
05.09.2019

NOTĂ DE OPINIE

Prezenta notă de opinie se referă la raportul de evaluare, depus de către SC IRF CONSULTING, la solicitarea instituției noastre, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Indrei Romulus Fabian și se referă la spațiu comercial/magazie situat în mun Cluj-Napoca, str Regele Ferdinand nr. 27ap 11.

Conform datelor de identificare a proprietății care face obiectul acestui raport de evaluare aceasta este înscrisă în CF nr. 257336-C1-U13 Cluj- Napoca, având nr. topo 259/1/XI, cu o cotă indiviză de 0,81/100 parte și are o suprafață măsurată și din acte de 5,84mp.

Raportul întocmit este în conformitate cu standarele de evaluare adoptate de ANEVAR ed 2018, în urma analizării acestuia nu s-au identificat neconformități majore în abordare care să influențeze rezultatul final, iar valoarea opinată în raport este *valoarea de piață* de 7.980 Euro (37.660lei la un curs de 1 Eur=4,7194 lei), valoare care **Nu include TVA**, valoare identificată în baza metodei capitalizarea veniturilor/abordare prin capitalizarea veniturilor.

Identificarea *valorii de piață a proprietății/ spațiu comercial/magazie* s-a realizat prin identificarea valorii proprietăți în baza a două metode de evaluare, respectiv: Abordarea prin comparații de piață și Metoda capitalizării venitului (randamentului).

Din analiza informațiilor prin raport care au stat la baza evaluărilor, rezultă că evaluatorul a preluat informații din piața imobiliară clujană de la data întocmirii raportului de evaluare. Aceste informații ne sunt furnizate detaliat în cuprinsul analizei pieței imobiliare, capitol în care a arătat evoluția prețului pentru acest tip de spațiu în funcție de amplasament, utilități, amenajări, accese, finisaje, suprafețe, compartimentările acestor, localizarea în cadrul imobilului.

Conform datelor existente în cadrul raportului rezultă că spațiu evaluat este lipsit de utilități, singura utilitate existente și identificată fiind energia electrică dar ne funcțională, nu deține baie/WC, tencuielile sunt degradate și afectate de igrasie, tâmplăria exterioară este metalică cu sticlă simplă, tâmplărie interioară inexistentă, accesul se face din curtea comună a imobilului.

Raportat la acești parametri, în opinia mea, valoarea identificată de către expert în cadrul acestui raport pentru spațiu evaluat 7.980 Euro (37.660lei la un curs de 1 Eur=4,7194 lei), respectiv 1366Eur/mp/Su, valoare ce se încadrează în plaja de valori de piață care se regăsesc ofertate pe piața imobiliară la această dată.

Menționez că cele de mai sus reprezintă o opinie, care poate fi susținută de Comisia de vânzări în baza Legii 550/2002, dacă aceasta consideră pertinent punctul de vedere exprimat mai sus, coroborat cu interesele Consiliului Local.

Obs. Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 24.07.2019

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

Șef serviciu, Mihaela Miron

întocmit consilier Todoran Mircea
2 ex

86