

1-36 P

37/16.10.2019

**HOTĂRÂRE**

**privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca,  
str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5 și aprobarea sistării, cu sultă,  
a stării de indiviziune asupra imobilului**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 516508/1/09.10.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 516920/45/30/09.10.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor Ordinului Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și ale art. 670, 676 Cod civil;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5, întocmit de evaluator autorizat Cheșa I. Florin, potrivit căruia valoarea imobilului este de 52.000 euro fără TVA, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5, identificat cu nr. topo. 6827/2/4/2/V, înscris în CF nr. 280165-C1-U4 Cluj-Napoca, CF vechi 166192, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 12,53/100 parte și Toroczka Ileana, în cotă de 87,47/100 parte, prin atribuirea cotei de

12,53/100 parte, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în favoarea numitei Toroczkai Ileana, cu plata unei sulte în valoare de 6.516 euro fără TVA potrivit Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Cheșa I. Florin.

(2) Toroczkai Ileana va efectua plata sultei reprezentând contravaloarea cotei de 12,53/100 parte din imobil, în valoare de 6.516 euro, fără TVA, la cursul BNR din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

**Art. 3.** Se mandatează domnul/doamna \_\_\_\_\_, pentru semnarea actului în forma autentică.

**Art. 4.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

CHEȘA I. FLORIN- EVALUATOR AUTORIZAT

CIF 32848140

Sediu: Sat Florești, nr. 278, ap. 24, jud.Cluj , cod poștal 407280

Tel 0740 086 246

## RAPORT DE EVALUARE

**Nr. 236 / 17 mai 2019**

**"Apartament la casa"**



<b>ADRESA PROPRIETATII:</b>	Mun. Cluj-Napoca, str. Campul Painii nr.20, ap. 5, corp II, jud. Cluj
<b>PROPRIETAR:</b>	Municipiul Cluj-Napoca, in administratarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca in cota de 1253/10000 si Toroczkaï Ileana in cota de 8747/10000

<b>CLIENT:</b>	TOROCZKAI ILEANA
<b>Adresa:</b>	Mun. Cluj-Napoca, str. Campul Painii nr.20, ap. 5, corp II, jud. Cluj
<b>DESTINATAR:</b>	Primaria Municipiului Cluj-Napoca

## SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	CHEȘA I. FLORIN – EVALUATOR AUTORIZAT
<b>Reprezentant legal</b>	
Nume	Cheșa
Prenume	Florin
Data predării raportului:	17 mai 2019
Data de referință a evaluării / Data inspecției	9 mai 2019
Semnătura	
Ștampila	

<b>Evaluator autorizat</b>	
Nume	Cheșa
Prenume	Florin
Nr. legitimație	17909 - valabila 2019
Evaluatorul care a participat la inspecție	Cheșa Florin leg 17909
<b>Imobil evaluat</b>	
Nr.CF / localitate	CF 280165-C1-U4 / Cluj-Napoca
Cadastral / topografic	Top: 6827/2/4/2N
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Mun. Cluj-Napoca, str. Campul Painii nr.20, ap. 5, corp II, jud. Cluj
Proprietar conform CF	Municipiul Cluj-Napoca, in administratea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca in cota de 1253/10000 si Toroczka Ileana in cota de 8747/10000
<b>Client ( Denumire )</b>	TOROCZKAI ILEANA
<b>Utilizator</b>	Primaria Municipiului Cluj-Napoca

### Tipul valorii: Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

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

### Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 236/ 17 mai 2019 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

## CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

### Imobil

Identificare scriptică : conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Apartament la casa situat la etajul Parter „compus din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 antreu, 1 boxă p.i.c. în cotă de 22,34/100 parte, teren în proprietate 69/308 parte”
Identificare faptică : conform inspecție	Conform cu identificarea din CF, cu excepție camera alimente a fost transformata in bucatarie iar in loc de bucatarie se afla o camera de locuit.
Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare în localitate :	zona mediană
Denumire cartier	Cartier Iris – Zona Clujana
Vecinătăți:	mixt, preponderent rezidențial
Calitatea vecinătăților :	bună
Utilizarea actuală :	rezidențială
CMBU : actuala/viitoare	Rezidențială / rezidențială

### Teren

Intravilan / extravilan :	conform CF	intravilan
Categoria de folosință :	conform CF	Cota parte indiviză, proprietate personală, în folosință
Suprafața :	mp/ha	69/308 m <sup>2</sup>
Utilități la front stradal :		energie electrică, apă, canalizare, gaz metan
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :		asfaltat
Calitatea/starea drumului de acces :		bună
Front stradal :	ml	Da

### Construcții

Tip :	R;I;C;A etc	rezidențiale
Regim de înălțime construcția de bază:		Sp+P
Vechime :	ani	1900, modernizata in 2018
Stare tehnică apreciată :		bună
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat :	%	100%
Etajul la care se afla imobilul :		P
Gradul de finisare a construcțiilor evaluate :		inferioare
Modernizari :	Da/Nu	Da
Sc;Sd;Su :	mp.	S <sub>construită</sub> ~ - m <sup>2</sup> ; S <sub>utila</sub> ~ 51,42 m <sup>2</sup>
Abordări / Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin piață – comparații Abordarea prin venit – capitalizare directă
Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare 1 € = 4,7599 lei		

**Valoare de piață:**

**52.000 € echivalent a 247.515 lei**

Cota de 1253/10000 - Municipiul Cluj-Napoca in administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca	6.516 €	echivalent a	31.014 lei
Cota de 8747/10000 - Toroczkai Ileana	45.484 €	echivalent a	216.501 lei
Data evaluarii	09.mai.19	Curs 1 € =	4,7599 lei

**Cuprins**

1	Termenii de referință ai evaluării .....	5
1.1	Identificarea și competența evaluatorului.....	5
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	6
1.3	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	6
1.4	Scopul evaluării .....	6
1.5	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării).....	6
1.6	Tipul valorii .....	7
1.7	Data evaluării.....	7
1.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	7
1.9	Natura și sursa informațiilor utilizate .....	8
1.10	Ipoteze – Ipoteze speciale.....	8
1.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative.....	9
1.12	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare .....	10
2	Prezentarea datelor .....	10
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate ( componenta nonimobiliară).....	11
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	11
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică .....	12
	Terenul de amplasare .....	12
	Construcția de bază .....	13
	Apartamentul.....	15
2.5	Date privind impozitele și taxele.....	17
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	17
3	Analiza pieței .....	17
3.1	Analiza cererii .....	18
3.2	Analiza ofertei .....	18
3.3	Echilibrul pieței .....	19
3.4	Condițiile pieței - “Analiza prețurilor” .....	19
4	Cea mai bună utilizare .....	20
5	Evaluarea .....	20
5.1	Abordarea prin piață .....	20
5.2	Abordarea prin venit.....	24
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	25
7	Anexe.....	26
7.1	Documente ale proprietății .....	31
7.2	Schiță .....	46
7.3	Prezentarea evaluatorului .....	47

Opinie asupra valorii - total proprietate	52.000 €	echivalent a	247.515 lei	unitar	1.110 €/mp
din care:					
Cota de 1253/10000 - Municipiul Cluj-Napoca in administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca	6.516 €	echivalent a	31.014 lei		
Cota de 8747/10000 - Toroczkai Ileana	45.484 €	echivalent a	216.501 lei		
Data evaluării	09.mai.19	Curs 1 € =	4,7599 lei		

### Rezultatul abordării prin piață: 52.000 € echivalent a 247.515 lei

Valoarea estimată prin aceasta metodă include și dreptul de folosință asupra terenului aferent proprietății și a cotelor părți indivize comune din imobilul în care este situat apartamentul

Valoarea nu cuprinde TVA

#### Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât corecții cantitative cât și calitative. Corecțiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuală sau valorică.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă. Comparabilele au fost verificate telefonic.

1. Drept de proprietate transferat	Nu au fost necesare ajustari
2. Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari
3. Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari
4. Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu au fost necesare ajustari
5. Condiții de piață ( timpul )	Nu au fost necesare ajustari
6. Localizare	Ajustari aplicate comparabileor pentru pozitionarea lor in zone mai bune / slabe din punct de vedere economic si social fata de proprietatea subiect. Ajustari aplicate in urma studiului de piata a evaluatorului.
7. Caracteristici fizice	
a. Tip apartament	Ajustari aplicate comparabilei 3 pentru tipul de apartament, respectiv apartamentele de tip decomandat sunt cele mai tranzactionare si au un pret mai mare fata de apartamentele de tip semidecomandat. Ajustari rezultate din analiza de piata a evaluatorului.
b. Etaj	Nu au fost necesare ajustari
c. Finisaje	Ajustari aplicate comparabilelor 1 si 2 pentru aducerea lor la nivelul de finisare a proprietatii subiect.
d. Incalzire / apa calda proprie	Ajustari aplicate tuturor comparabilelor deoarece beneficiaza de centrala termica. Ajustari rezultate din costul de achizitie si montaj al centralei termice
e. Vechime - an construcție	Nu au fost aplicate ajustari, proprietatea subiect beneficiaza de acoperisul schimbat si modernizata la exterior in anul 2018.
f. Suprafața utilă	Ajustarea aplicata comparabilelor a fost calculata inmultind ajustarea unitara (pretul ajustat/ suprafata) cu diferenta de arie intre fiecare comparabila si subiect. Acolo unde dimensiunile comparabilelor si proprietatea subiect au fost mici (piata "nu le vede" ) nu au fost aplicate ajustari.
g. Balcon	Nu au fost necesare ajustari
8. Teren in exploatare	Nu au fost necesare ajustari
9. Garaj, parcare sau anexa imobiliară	Ajustari aplicate comparabilei deoarece beneficiaza de parcare proprie ,
10. Utilizarea	Nu au fost necesare ajustari
11. Componente non-imobiliare ale valorii	Ajustari aplicate comparabilelor 1 si 2 pentru ca acestea vin complet mobilate si utilizate. Evaluarea nu cuprinde elemente de tip non-imobiliare.

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică)

## 5.2 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit evaluatorul analizează capacitatea proprietății de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate. Principiul fundamental este cel al anticipării.

Evaluatorul a folosit ca și metodă conversia valorii prin aplicarea factorului de venit (multiplicator de venit - Multiplicatorul Venitului Brut Potențial<sup>4</sup>).

$$\text{Formula de calcul: } V_{\text{abordare prin venit}} = \text{Venit brut potențial} \times \text{MVBP}$$

Venitul brut potențial se bazează pe chiria potențială.

Din analiza de piață rezultă că pentru proprietăți asemănătoare cele evaluate chiriile se încadrează în intervalul: 250 €/lună și 550 €/lună.

Având în vedere scopul evaluării, ținând cont de cererea la închiriere pentru proprietăți similare celei evaluate, localizarea proprietății precum și caracteristicile fizice ale subiectului evaluat (dotări, finisaje), chiria selectată de evaluator a fost 300 €/lună (5,83 euro/mp inchiriazabil).

MVBP - Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute din piață. Calculul și selectarea acestuia este prezentată astfel:

### Estimarea multiplicatorului (Mvbp)

Comparabile	Preț	Chirie brută lunară	MVBP	Explicații
Comparabila 1	79.020 €	550 €	140	Preț tranzacție (ofertă decotată) / Chirie brută lunară
Comparabila 2	75.518 €	350 €	220	
Comparabila 3	88.011 €	400 €	220	
MVBP selectat			190	

Calculul abordării se prezintă astfel:

### Calcul - Capitalizare directă

Nr. Crt.	Denumire: apartament	Suprafață utilă	Explicații
1	Aria utilă	51,42 mp	conform documente / inspecție
2	Chirie potențială	300 €/lună	Conform analiza de piață
3	Multiplicator VBP	190	Conform calcul
4	Total 1 Valoare estimată	57.000 €	ctr. 2 x crt. 3
	unitară:	1.109 €/mp	raportată la suprafața utilă
5	Total 2 Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare pentru atingerea performanțelor pieței	3.857 €	estimat conform CIN
	unitară:	75 €/mp	raportată la suprafața utilă
6	Valoarea proprietății în starea de la data evaluării (rotunjit)	53.000 € 252.275 lei	ctr. 4 - crt. 5
	Data evaluării	09-mai-19	
	Curs 1 € =	4,7599 lei	

din care:

Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca	6.641 €	echivalent a	31.610 lei
Cota de 8747/10000 - Toroczkai Ileana	46.359 €	echivalent a	220.665 lei

**Rezultatul abordării prin venit: 53.000 € echivalent a 252.275 Lei**

Valoarea estimată prin această metodă include și dreptul de folosință asupra terenului aferent proprietății și a cotelor părți indivize comune din imobilul în care este situat apartamentul  
Valoarea nu cuprinde TVA.

<sup>4</sup> Evaluatorul consideră adecvată utilizarea metodei, fiind destul de credibilă, întrucât cheltuielile de exploatare aferente proprietății (cheltuieli care cad în sarcina proprietarului), pentru proprietăți similare celei evaluate pot diferi semnificativ de la o proprietate la alta.



## 6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Rezultate obținute:	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
	52.000 €	53.000 €	neaplicabilă
echivalent a (rotunjit) :	247.515 lei	252.275 lei	
<i>În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:</i>			
Adecvarea metodei	bună	bună	neadecvată
Precizia	bună	rezonabilă	fără precizie
Cantitatea informațiilor	mare	suficientă	mică

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

## Valoarea de piață

52.000 € echivalent a 247.515 lei

## Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor

Opinie asupra valorii – valoarea proprietății	52.000 €	echivalent a	247.515 lei	unitar	1/1000 mp
din care:					
Cota de 1253/10000 - Municipiul Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca	6.516 €	echivalent a	31.014 lei		
Cota de 8747/10000 - Toroczkaei Ileana	45.484 €	echivalent a	216.501 lei		
Data evaluării	09.mai.19	Curs 1 € =	4,7599 lei		

Evaluator  
Cheșa Florin





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

Nr. cerere 84441  
Ziua 08  
Luna 05  
Anul 2019

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 280165-C1-U4 Cluj-Napoca



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:166192

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Campul Painii, Nr. 20, Ap. 5, Jud. Cluj, corp II

**Părți comune:** terenul fundațiile, podurile, căile de acces la pod și boxe, fațadele, acoperișul, instalațiile de apă, canal, gaz și energie electrică

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 6827/2/4/2/V	-	-	2234/10000	69/308	compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 antreu, 1 boxă, p.i.c. în cota de 22,34/100 parte, teren în proprietate 69/308 parte

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>113277 / 28/06/2016</b> Act Administrativ nr. CONTRACT DE INCHIRIERE NR 37052, din 08/07/1999 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. ACT ADITIONAL NR 152382/07-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. FISA DE CALCUL ANEXA NR 2/07-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1253/10000 1) <b>MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA</b> , în administrarea 2) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA</b>	A1 / B.3
<b>44288 / 12/03/2018</b> Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR. 41000, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. CONTRACT DE RATE LUNARE NR. 325, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. SCHITA AP. 5, din 30/11/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL NR. 1100, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA NR. 125312, din 08/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8747/10000 1) <b>TOROCZKAI ILEANA</b>	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

10

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Campul Painii, Nr. 20, Ap. 5, Jud. Cluj, corp II  
**Părți comune:** terenul fundațiile, podurile, căile de acces la pod și boxe, fațadele, acoperișul, instalațiile de apă, canal. gaz și energie electrică

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 6827/2/4/2/V	-	-	2234/10000	69/308	compus din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 antreu, 1 boxă, p.i.c. în cota de 22,34/100 parte, teren în proprietate 69/308 parte

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.15958/08-05-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
08-05-2019

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
DOINA MOLDOVAN

(parafa și semnătura)



Referent,

Cosmina-Ralu  
Referent  
(parafa și semnătura)

08.05.2019

11

Denumirea	<b>Fișa mijlocului fix</b>	Categoria: Caldiri de locuit, in afara de:
LOCUINTA STR. CIMPUL PAINII NR.20 - AP.5 CORP 2 - COTA 12,53%		Codul de clasificare: <b>1.6.1</b> Data dării în folosință: <b>Ianuarie 1965</b> Data amortizării complete: <b>Ianuarie 2015</b> Norma amortizare: <b>2,00 %</b> Amortizare lunară: 0, 00 Val amortizată cumulată: 16.938, 23 Val amortizată rămasă: 0, 00 Domeniu: PRIVAT

Gestiunea: **CONSTRUCTII PRIVAT**  
 Magazia: **IMOBILE FOND LOCATIV**

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold
157148	31/03/18, SCIND-1, 3	Rezultat din scindare	1	16.938,23	0,00	16.938,23
157148	31/03/18, SCHDOM, 1	Schimbarea domeniului	1	0,00	0,00	16.938,23

Director  
 Olimpia Moigradan

Sef Serviciu  
 Dorina Petrice

Nr raport NCV 3257 / 20.06.2019

# RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:  
Apartament cu 2 camere  
Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
str. Câmpul Pâinii, nr. 20, corp II, etaj parter, ap. 5, cod poștal 400629



Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

- Iunie 2019 -



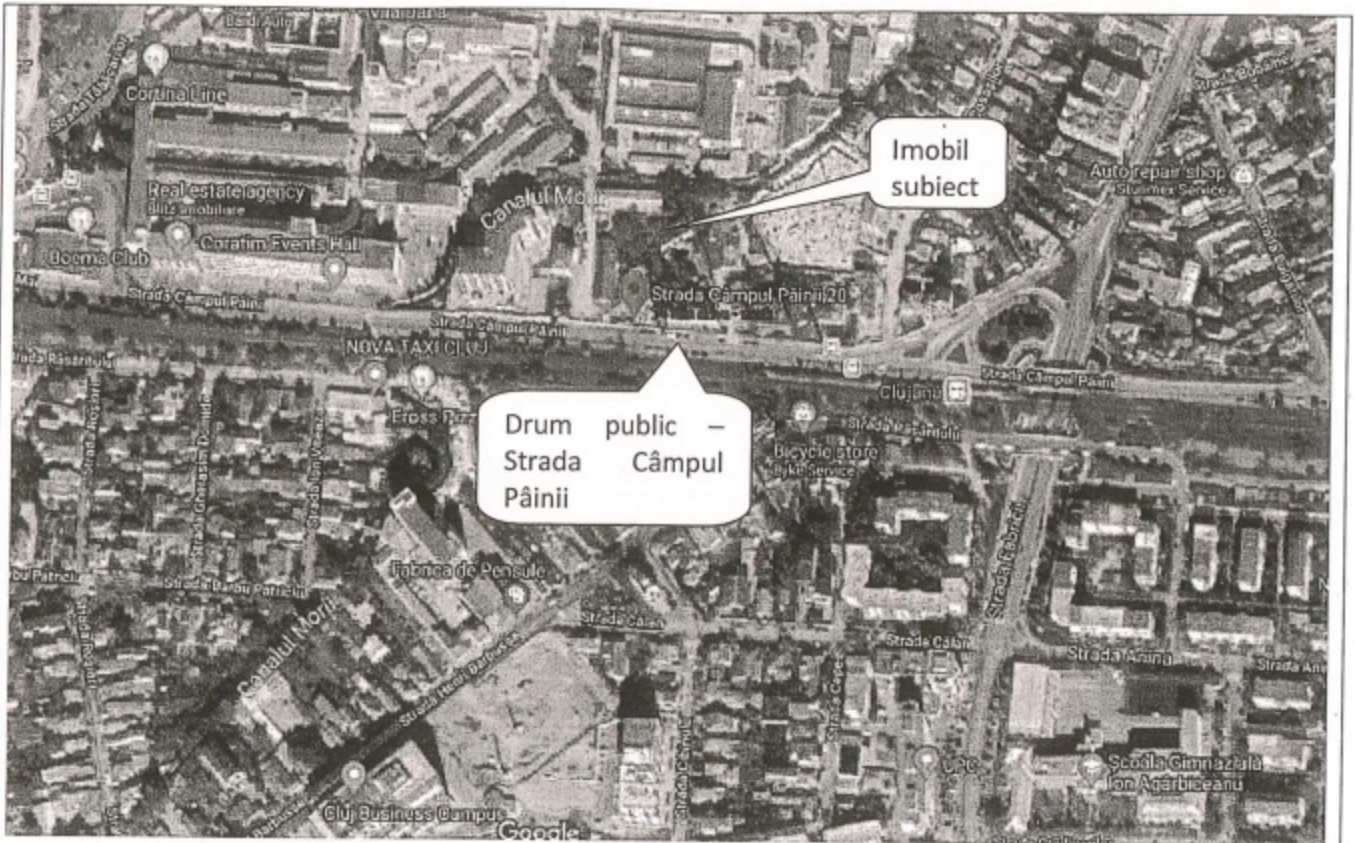
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION și al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.

Neoconsult Valuation S.R.L.  
Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013  
Cod IBAN: RO30 BRDE 3105 V213 7108 3100 | Banca BRD GSG | Capital social 50.000 RON

13 19

## PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
Data evaluării	05.06.2019	
Tipul proprietății	Rezidențial - Apartament cu 2 camere	
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, corp II, et. Parter, ap. 5, jud. Cluj, cod poștal 400629	
Proprietari	Proprietar/i: Municipiul Cluj-Napoca în Administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cota actuală 1253/10000. Toroczka Ileana, cotă actuală 8747/10000 (Dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 41000 din 05.03.2018)	
Număr topografic	6827/2/4/2/V	
Număr Carte Funciară	Nr. CF: 280165-C1-U4 Cluj-Napoca Apartament nr. 5 compus din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 boxă, cu p.i.c. în cotă de 22,34/100 parte. Teren în proprietate 69/308 parte. Părți comune: terenul, fundațiile, podurile, căile de acces la pod și boxe, fațadele, acoperișul, instalațiile de apă, canal, gaz și energie electric.	
Lista actelor de proprietate	Extras de carte funciară nr. 280165-C1-U4 Cluj-Napoca- apartament nr. 5 Act adițional nr. 7 la contractul de închiriere nr. 37052 din 08.07.1999 Contract de vânzare-cumpărare nr. 41000 din 05.03.2018 Relevu	
Situția / utilizarea actuală a imobilului	Situția ocupanților: Ocupat de chiriaș	
	Contracte de concesiune / închiriere / comodat: apartament închiriat	
Supra fețe (mp)	Apartament	51.42 mp, la care se adaugă boxă pivniță de 6.86 mp.
	Teren	Cotă parte
Descrierea zonei și a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat Proprietatea evaluată este amplasată în mun. Cluj-Napoca, în cartierul Bulgaria, pe str. Câmpul Pâinii, nr. 20, conform Extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție de către client.		



Amplasarea proprietății: în cartierul Bulgaria, pe strada Câmpul Pâinii, nr. 20, stradă care are ieșire la Piața 1 Mai și strada Fabricii. Strada Fabricii este una din cele mai importante artere de circulație, aceasta leagă 3 cartiere, cartierul Mărăști, Europa și Iris.

În imediata vecinătate se regăsesc case cu un regim mic de înălțime, blocuri, Coratim Events Hall, Vila Dana, stații de transport în comun, etc.

Proprietatea este amplasată în plan secund de la drumul public, accesul auto și pietonal fiind facil, având acces direct la strada Câmpul Pâinii, stradă cu o bandă pe sens.

Regimul juridic al drumului de acces - drum public, amenajat, asfaltat, sistematizat superior, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan.

Anul construirii (anul PIF)	Construcție veche
Tip imobil aparținător	Clădire S+P+Pod
Descriere imobil	<p><b>Structură:</b> fundații din beton și piatră, structură din cărămidă portantă, compartimentări interioare și închideri perimetrice realizate din zidarie de cărămidă, planșee: din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă;</p> <p><b>Finisaje interioare:</b> Pereții au zugrăveli lavabile în camere și pereți placați parțial cu faianță în baie și bucătărie.</p> <p><b>Pardoseli:</b> parchet laminat în cele 2 camere, gresie în antreu, baie și bucătărie.</p> <p><b>Finisaje exterioare:</b> Ușa de acces în apartament este din pvc cu geam termopan. Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan.</p> <p>Încălzirea se realizează prin sobe de teracotă pe bază de gaz (câte o sobă în fiecare cameră).</p>

	Aspect exterior: bun Aspect interior: finisaje medii <b>Observații:</b> La data inspecției apartamentul era finalizat, având finisaje medii.	
Descriere imobil	Proprietari	Proprietar/i: Municipiul Cluj-Napoca în Administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cota actuală 1253/10000. Toroczka Ileana, cotă actuală 8747/10000 (Dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 41000 din 05.03.2018)
	Deschidere la stradă	Acces direct din str. Câmpul Pâinii
Utilități edilitare existente (atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru zonă)	Instalații și dotări electrice	DA
	Instalații și dotări încălzire	DA
	Instalații și dotări alimentare cu apă	DA
	Instalații și dotări alimentare cu gaze	DA
	Canalizare	DA
Concluzie privind imobilul evaluat	Aspect normal, utilități complete. Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună. Imobilul nu face parte din lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; și nu face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu.	
Gradul de finalizare al construcției	Finalizată	
Valoarea costurilor de finalizare a construcției	-	
Gradul de lichiditate	Grad de lichiditate mediu - zonă cu o atractivitate ridicată.	
Abordări în evaluare (nr. și descriere):	S-au aplicat 2 abordări de evaluare: <b>abordarea prin piață</b> și <b>abordarea prin venit</b> .	



OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (CU TVA), din care	54.100 euro	256.153 lei
Valoare de piață apartament (cu TVA)	53.100 euro	251.418 lei
Valoarea unitară de piață a apartamentului (cu TVA)	1.033 euro/mp	4.891 lei/mp
Valoare de piață pivniță (cu TVA)	1.000 euro	4.735 lei
OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ (FARA TVA)	45.462 euro	215.255 lei
Cota de 12.53% (În proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca – CU TVA)	6.779 euro	32.097 lei
Cota de 12.53% (În proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca – FĂRĂ TVA)	5.697 euro	26.974 lei
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/eur – curs BNR)	4,7348	

  
NEOCONSULT  
VALUATION



*Andrei Nuta*

Evaluator:

MARIUS ȘUFANĂ  
MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

*Marius Șufană*



8172658

Carte Funciară Nr. 280165-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	84441
Ziua	08
Luna	05
Anul	2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca****A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Campul Pâinii, Nr. 20, Jud. Cluj, CORP 2

Electronic: 280165-C1; Nr. Topo: 6827/2/4/2-C; Suprafata: -

Părți comune: terenul fundațiile, podurile, căile de acces la pod și boxe, fațadele, acoperișul, instalațiile de apă, canal, gaz și energie electrică

Observații: Casă din cărămidă pe fundație din piatră, planșee din lemn, șarpantă din lemn cu înveltoare din țiglă

Nr. CF vechi: 166187

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	5	1	280165-C1-U1	22	7,37 /100	28/308	Apartamentul nr. 5, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, SU=22,16 mp PIC de 7,37/100 TEREN în proprietate: 28/308 parte
			1	2	280165-C1-U2	51	1951/10 000	60/308	Apartament nr. 1, corp II, compus din: 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camera de alimente, 1 antreu, 1 boxa cu S.u.=51,22 mp, cu p.i.c. = 19, 51/ 100, înscrise în CF col. 166187 Teren atribuit în proprietate : 60/308 parte
			4	3	280165-C1-U3		2608/10 000	80/308	3 camere, bucatarie, boxa, teren în proprietate.
			5	4	280165-C1-U4		2234/10 000	69/308	compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 antreu, 1 boxă, p.i.c. în cota de 22,34/100 parte, teren în proprietate 69/308 parte
			2	5	280165-C1-U5	35.44	14/100	43/308	compus din: cameră, bucatărie, cămară de alimente, boxă, cu SU= 35,44 mp și pic aferente în cotă de 14/100 parte Teren în proprietate 43/308 parte
			3	6	280165-C1-U6	48.48	1807/10 000	56/308	Apartament nr. 3, corp II, compus din: 1 cameră, 1 bucatărie, 1 wc, 1 cămară de alimente, 1 antreu, 1 boxă, cu su 48,48 mp, cu pic de 18,07 /100. Teren în proprietate 56/308 parte.

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

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

**Unitate individuala 280165-C1-U1 (SISTATA)**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
67803 / 16/06/2011	
Act Notarial nr. 1377, din 15/06/2011 emis de BNP MUREȘAN LUCIAN OVIDIU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LĂPUȘAN LIVIU VASILE, ca bun propriu	A1

**Unitate individuala 280165-C1-U2**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
15005 / 08/02/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 155, din 07/02/2008 emis de BNP MURESAN LUCIAN;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) INCZE FRANCISC-CSABA, și soția 2) INCZE ANA, bun comun Observații:(provenita din conversia CF 166188)	A1

18

**Unitate individuala 280165-C1-U3**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>17908 / 20/03/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 4653/2006 dos nr 1169/2006 emis de JUD CLUJ NAPOCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 166191)</i>	A1

**Unitate individuala 280165-C1-U4**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>113277 / 28/06/2016</b>		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE INCHIRIERE NR 37052, din 08/07/1999 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. ACT ADITIONAL NR 152382/07-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. FISA DE CALCUL ANEXA NR 2/07-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1253/10000, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA	A1
<b>44288 / 12/03/2018</b>		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR. 41000, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. CONTRACT DE RATE LUNARE NR. 325, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. SCHITA AP. 5, din 30/11/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL NR. 1100, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA NR. 125312, din 08/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8747/10000, cota initiala 8747/10000 1) TOROCZKAI ILEANA	A1

**Unitate individuala 280165-C1-U5**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>17908 / 20/03/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 4653/2006 (dosar nr. 1169/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FARAGAU VIOREL, și 2) FARAGAU ELISABETA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 166189)</i>	A1
B2	Interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani conform art. 9 din Legea 112/1995 <i>Observatii:(provenita din conversia CF 166189)</i>	A1

**Unitate individuala 280165-C1-U6**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>17908 / 20/03/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 4653/2006 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (dosar nr 1169/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POKA EVA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 166190)</i>	A1
B2	se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani conf. art. 9 din L. 112/1995 <i>Observatii:(provenita din conversia CF 166190)</i>	A1

**C. Partea III. Sarcini**

51

**CONSTRUCTIE**

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

**Unitate individuala 280165-C1-U1 (SISTATA)**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
67803 / 16/06/2011	
Act Notarial nr. 1377, din 15/06/2011 emis de BNP MUREȘAN LUCIAN OVIDIU;	
C3 Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1
1) LĂPUȘAN ANA-ADRIANA	

**Unitate individuala 280165-C1-U2**

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

**Unitate individuala 280165-C1-U3**

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

**Unitate individuala 280165-C1-U4**

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

**Unitate individuala 280165-C1-U5**

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

**Unitate individuala 280165-C1-U6**

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

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de 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.15958/08-05-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

08. MAI. 2015



Referent/Asistent-

DOINA MOLDOVAN

(parafa și semnătura)

20



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 280165 Cluj-Napoca

Nr. cerere	84441
Ziua	08
Luna	05
Anul	2019
Cod verificare	
100069574596	



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Campul Painii, Nr. 20, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 6827/2/4/2	308	Constructia C1 inscrisa in CF 280165-C1;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>17908 / 20/03/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 4653/2006 dosar 1169/2006 emis de Judecătoria CLUJ-Napoca;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 196457/3080000 1) STATUL ROMÂN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166187)	A1 / B.2, B.6, B.10
<b>15005 / 08/02/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 155, din 07/02/2008 emis de BNP MURESAN LUCIAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 15/77 1) INCZE FRANCISC-CSABA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166187) -cota de 60/308 parte af. ap. 1	A1
<b>17908 / 20/03/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 4653/2006 (dosar nr. 1169/2006);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 43/308 1) FARAGAU VIOREL, și 2) FARAGAU ELISABETA, bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166187) teren aferent ap. 2	A1
Sentinta Civila nr. 4653/2006 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (dosar nr 1169/2006);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 56/308 1) POKA EVA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166187) cota de 56/308 af apt nr 3 corp II	A1
<b>113277 / 28/06/2016</b>		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE INCHIRIERE NR 37052, din 08/07/1999 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. ACT ADITONAL NR 152382/07-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. FISA DE CALCUL ANEXA NR 2/07-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 69/308 1) MUNICIPIUL CLUJ -NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ -NAPOCA OBSERVATII: cota de 69/308 parte af.ap.5, corp II	A1
<b>44288 / 12/03/2018</b>		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR. 41000, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. SCHITA AP.		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5, din 30/11/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. CONTRACT DE RATE LUNARE NR. 325, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL NR. 1100, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA NR. 125312, din 08/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 603543/3080000 1) <b>TORCZKAI ILEANA</b> OBSERVATII: 87,47/100 din cota de 69/309 parte af.ap. 5	A1

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>67803 / 16/06/2011</b>		
Act Notarial nr. 1377, din 15/06/2011 emis de BNP MUREȘAN LUCIAN OVIDIU;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER pentru cota de sub B3, cota actuala 1/11 1) <b>LĂPUȘAN ANA-ADRIANA</b>	A1
<b>44288 / 12/03/2018</b>		
Act Administrativ nr. SCHITA AP. 5, din 30/11/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA NR. 125312, din 08/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR. 41000, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. PROCES-VERBAL NR. 1100, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI; Act Administrativ nr. CONTRACT DE RATE LUNARE NR. 325, din 05/03/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:23922 LEI și celelalte obligații de plată aferente contractului de credit 1) <b>MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</b> OBSERVATII: pt. cota de sub B10	A1

22

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 6827/2/4/2	308	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	308	-	-	6827/2/4/2	

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.15958/08-05-2019 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

08-05-2019

Data eliberării,

/ /

08. MAI 2019

Asistent Registrator,

DOINA MOLDOVAN

(parafa și semnătura)



Referent,

Gosmina Raluca BAI  
referent  
(parafa și semnătura)

23

**REFERAT DE APROBARE**

**privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului**

Imobilul care face obiectul solicitării de sistare a stării de indiviziune, cu sultă, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5, identificat cu nr. topo. 6827/2/4/2/V, înscris în CF nr. 280165-C1-U4 Cluj-Napoca, CF vechi 166192, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 1253/10000 parte și Toroczkai Ileana, în cotă de 8747/10000 parte. Apartamentul este compus din: o cameră, o bucătărie, o baie, o cămară de alimente, un antreu, o boxă, p.i.c. în cotă de 22,34/100 parte, teren în proprietate 69/308 parte. Conform cotelor de proprietate, Municipiul Cluj-Napoca deține suprafața de 7,30 mp din apartament, constând în o cămară de alimente, care este închiriată d-nei Toroczkai Ileana. Cămara de alimente face parte integrantă din apartament, neexistând posibilitatea creării unei unități individuale distincte.

Toroczkai Ileana a dobândit în proprietate cota de 87,47/100 din apartament în temeiul Legii nr. 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 41000 din 05/03/2018 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, ocazie cu care i s-a atribuit în proprietate, în baza art. 36 din Legea nr. 18/1991, cota de 87,47% parte din terenul aferent.

Prin cererea înregistrată sub nr. 185656/45/2019, Toroczai Ileana solicită municipalității aprobarea vânzării cotei de 12,53% parte din ap. 5 situat în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, identificat în CF 280165-C1-U4, nr. topo 6827/2/4/2/V.

Situația revendicărilor cu privire la apartamentul în discuție a fost verificată cu ocazia vânzării cotei de 87,47% parte, iar cu privire la situația litigiilor, Direcția Juridică comunică prin act nr. 195813/453/08.04.2019 că la acest moment, din evidențele Serviciului contencios nu reiese existența vreunei acțiuni în justiție.

Prin adresa nr. 275564/45/2019, Toroczkai Ileana depune un raport de evaluare întocmit de către expert Cheșa Florin, conform căruia cota de 12,53/100 parte din imobil, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, este evaluată la valoarea de 6.516 euro, fără TVA.

Conform procedurii, a fost întocmit un alt raport de evaluare comandat de Primăria municipiului Cluj-Napoca, prin care evaluatorul Neoconsult Valuation SRL opina pentru cota de 12,53/100 parte din imobil, valoarea de 6.779 euro, cu TVA, respectiv 5.697 euro, fără TVA. Raportul de evaluare a fost depus cu adresa nr. 325474/45/24.06.2019, raport care corespunde standardelor și a cărui opinie se încadrează în procente admisibile.

Pe cale de consecință, se propune ieșirea din indiviziune cu sulta propusă de către beneficiari, respectiv de 6.516 euro, fără TVA.

Prin act nr. 355113/413/15.07.2019, Direcția Economică comunică faptul că, raportat la prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vânzarea de construcții/părți de construcții, se încadrează în prevederile art. 292, alin. 2 lit. f. Astfel, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prevede la Titlul VII Taxa pe valoarea adăugată, Cap. IX Operațiuni scutite de taxă – art. 292, alin. 2, că „Următoarele operațiuni sunt scutite de taxă:

f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricărui altor terenuri.



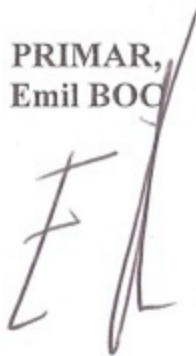
Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, părți de construcții noi sau de terenuri construibile.”

Față de cele menționate mai sus, raportat la prevederile Noului Cod Civil, art. 676, partajul bunurilor comune se va face în natură proporțional cu cota parte a fiecărui coproprietar, iar dacă bunul este indivizibil sau nu este comod partajabil în natură, partajul se poate face prin atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia dintre coproprietari.

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 întocmit de evaluator autorizat Cheșa I. Florin cu privire la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5, identificat cu nr. topo. 6827/2/4/2/V, înscris în CF nr. 280165-C1-U4 Cluj-Napoca, CF vechi 166192, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 1253/10000 parte și Toroczka Ileana, în cotă de 8747/10000 parte și aprobarea sistării stării de indiviziune în favoarea numitei Toroczka Ileana, care va efectua plata sultei în valoare de 6.516 euro, fără TVA, către Municipiul Cluj-Napoca, la cursul BNR din data plății, în termen de 60 de zile de la data adoptării hotărârii, anterior inițierii demersurilor pentru înscrierea în cartea funciară, precum și mandatarea unui membru al Consiliului local pentru semnarea actului în formă autentică.

Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Cheșa I. Florin, se va constitui în anexă la hotărâre.

**PRIMAR,**  
**Emil BOC**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 516508 din data de 09.10.2019, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului,

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică, prezintă următoarele:

Din perspectiva tehnică, arătăm următoarele:

Imobilul care face obiectul solicitării de sistare a stării de indiviziune, cu sultă, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5, identificat cu nr. topo. 6827/2/4/2/V, înscris în CF nr. 280165-C1-U4 Cluj-Napoca, CF vechi 166192, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 1253/10000 parte și Toroczkai Ileana, în cotă de 8747/10000 parte. Apartamentul este compus din: o cameră, o bucătărie, o baie, o cămară de alimente, un antreu, o boxă, p.i.c. în cotă de 22,34/100 parte, teren în proprietate 69/308 parte. Conform cotelor de proprietate, Municipiul Cluj-Napoca deține suprafața de 7,30 mp din apartament, constând în o cămară de alimente, care este închiriată d-nei Toroczkai Ileana. Cămara de alimente face parte integrantă din apartament, neexistând posibilitatea creării unei unități individuale distincte.

Toroczkai Ileana a dobândit în proprietate cota de 87,47/100 din apartament în temeiul Legii nr. 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 41000 din 05/03/2018 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, ocazie cu care i s-a atribuit în proprietate, în baza art. 36 din Legea nr. 18/1991, cota de 87,47% parte din terenul aferent.

Prin cererea înregistrată sub nr. 185656/45/2019, Toroczkai Ileana solicită municipalității aprobarea vânzării cotei de 12,53% parte din ap. 5 situat în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, identificat în CF 280165-C1-U4, nr. topo 6827/2/4/2/V.

Situația revendicărilor cu privire la apartamentul în discuție a fost verificată cu ocazia vânzării cotei de 87,47% parte, iar cu privire la situația litigiilor, Direcția Juridică comunică prin act nr. 195813/453/08.04.2019 că la acest moment, din evidențele Serviciului contencios nu reiese existența vreunei acțiuni în justiție.

Situația imobilului și cererea petentei a făcut obiectul Informării nr. 185656/453/12.04.2019, fiind aprobată inițierea procedurii de sistare cu sultă a stării de indiviziune asupra imobilului și solicitarea depunerii unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat.

Prin adresa nr. 275564/45/2019, Toroczkai Ileana depune un raport de evaluare întocmit de către expert Cheșa Florin, conform căruia cota de 12,53/100 parte din imobil, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al

26

municipiului Cluj-Napoca, este evaluată la valoarea de 6.516 euro, fără TVA.

Conform procedurii, a fost întocmit un alt raport de evaluare comandat de Primăria municipiului Cluj-Napoca, prin care evaluatorul Neoconsult Valuation SRL opina pentru cota de 12,53/100 parte din imobil, valoarea de 6.779 euro, cu TVA, respectiv 5.697 euro, fără TVA. Raportul de evaluare a fost depus cu adresa nr. 325474/45/24.06.2019.

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

1.) Art. 129 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia:

*Art. 129 Atribuțiile consiliului local*

*(1) 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.*

*(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:*

*c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

*Art. 355 Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale*

*Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.*

2.) Art. 670 Cod civil, potrivit căruia:

*Partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească, în condițiile legii.*

*Art. 676 Cod civil, potrivit căruia:*

*(2) Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri:*

*a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;*

3.) Art. 9 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară\*, anexă la Ordinul nr. 700/2014, potrivit căruia:

*(5) Atunci când înscrierea privește dreptul de proprietate, în descrierea operațiunii efectuate se vor indica dobândirea, modificarea sau stingerea dreptului ori a unei cote-părți din acesta, cu indicarea actului sau a faptului juridic din care izvorăsc aceste efecte, precum și cu mențiunea caracterului exclusiv al dreptului de proprietate sau, după caz, a modalității dreptului de proprietate sub forma proprietății comune pe cote-părți ori a proprietății comune în devălmășie.*

*(7) Atunci când înscrierea privește un drept personal, în descrierea operațiunii se vor indica obiectul acestuia și actul juridic sau faptul juridic ce constituie izvorul dreptului personal înscris.*

4.) Art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, potrivit căruia:

*(3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.*

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile Ordinului Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, ale dispozițiilor art. 670, 676 Cod civil, precum și ale art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c) și alin. 6 lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus

dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

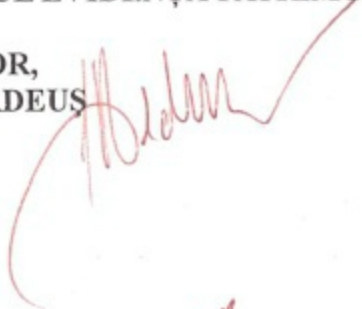
Bunul imobil este cuprins în inventarul domeniului privat, conform fișei de inventar, având valoarea de 16.938,23 lei.

Având în vedere cele expuse, supunem dezbaterii Consiliului local un proiect de hotărâre prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5, identificat cu nr. topo. 6827/2/4/2/V, înscris în CF nr. 280165-C1-U4 Cluj-Napoca, CF vechi 166192, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 1253/10000 parte și Toroczkai Ileana, în cotă de 8747/10000 parte și aprobarea sistării stării de indiviziune în favoarea numitei Toroczkai Ileana, care va efectua plata sulteii în valoare de 6.516 euro, fără TVA, către Municipiul Cluj-Napoca, la cursul BNR din data plății, în termen de 60 de zile de la data adoptării hotărârii, anterior inițierii demersurilor pentru înscrierea în cartea funciară, precum și mandatarea unui membru al Consiliului local pentru semnarea actului în formă autentică.

Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Cheșa I. Florin, se va constitui în anexă la hotărâre.

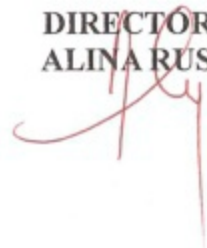
**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI  
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS**



**DIRECȚIA JURIDICĂ**

**DIRECTOR,  
ALINA RUS**



10.10.2019

Șef serviciu, Mihaela Miron

Întocmit, Cons. Steliana Turdean



**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**SERVICIUL RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI**  
**NR. 355113 /413 / 15.07.2019**

**NOTA INTERNĂ**  
**CĂTRE**

**D.P.M.E.P. - SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI**

Urmare a notei interne nr. 355113/415/10.07.2019 vă comunicăm că, raportat la prevederile Legii nr. 227 din 8 septembrie 2015 privind Codul Fiscal, vânzarea de construcții/părți de construcții se încadrează în prevederile art. 292, alin. ( 2 ) lit. f.

Astfel, Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prevede ca TITLUL VII Taxa pe valoarea adăugată, Cap. IX Operațiuni scutite de taxă – art. 292, alin. (2) că " Următoarele operațiuni sunt deasemenea scutite de taxă :

(...)

f ) livrarea de construcții / părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri.

Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile.

Vă mulțumim pentru colaborare.

**Director Executiv**  
MOIGRĂDAN OLIMPIA

**Șef Serviciu**  
TODORUȚ MIHAELA

**Întocmit**  
CONS. VASILE TANȚĂU

29

18

Uniunea Națională a Barourilor din România  
Cabinet avocat Ambrus-Gorgyik Erzsébet; CIF:23247841  
Cluj-Napoca, str.Eugen Ionesco, nr.124A, jud.Cuj  
Tel:0744-331483; e-mail:ely\_torok@yahoo.com

Soliana Turdau  
11 Todorau  
2.04.2019

453  
03.04.2019

1229

Către  
**Municipiul Cluj-Napoca**  
**Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența**  
**Serviciul Administrare spații, terenuri**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
03. APR. 2019	
Nr.	185 656 / 45

Subsemnata **Toroczka Ileana**, domiciliată în mun.Cluj-Napoca,  
jud.Cluj, **cu domiciliu procesual ales în mun.Cluj-Napoca,**  
**str.Gh.Dima, nr.29/3, jud.Cluj, la av.Ambrus-Gorgyik Erzsébet**, prin avocat, cu  
împuternicire avocațială anexată, cu respect formulăm prezenta

#### CERERE

prin care va solicitam sa aprobat vanzarea cotei de 12.53%, respectiv, 1 camera de alimente, parte din apartamentul nr.5, situat in mun.Cluj-Napoca, str.Campul Painii, nr.20, Corp II, jud.Cluj, identificata in cf.280165-C1-U4, nr.top 6827/2/4/2/V, precum si a cotei de 12.53% din cota de 22.34/100 parte teren aferent atribuit apartamentului nr.5, Corp II si sa demarati procedurile de evaluare a imobilului pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare.

In sustinerea cererii noastre aratam ca numita Toroczka Ileana a detinut in baza contractului de inchiriere nr.13078/20.12.1973 si nr.37052/08.07.1999 imobilul situat in mun.Cluj-Napoca, str.Campul Painii, nr.20, ap.5, Corp II, inscris in cf.280165-C1-U4, nr.top 6827/2/4/2/V, compus din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 antreu, cu o suprafata utila de 44.12mp. si boxa in suprafata de 6.86mp. reprezentand cota de 87.47%-a parte din locuinta, precum si terenul aferent.

Prin contractul de vanzare-cumparare nr.41000/05.03.2018 numita Toroczka Ileana a dobandit in proprietate cota de 87.47% din locuinta fond locativ de stat si cu aceeasi ocazie i s-a atribuit in proprietate, in baza art.36 din Legea nr.18/1991 cota de 87.47% din 69/308 parte din terenul aferent.

Uniunea Națională a Barourilor din România  
Cabinet avocat Ambrus-Gorgyik Erzsébet; CIF: 23247841  
Cluj-Napoca, str. Eugen Ionesco, nr. 124A, jud. Cluj  
Tel: 0744-331483; e-mail: ely\_torok@yahoo.com

Prin Actul adițional nr. 6-7 la contractul de închiriere nr. 37052/08.07.1999, s-a restrans obiectul contractului de închiriere de la suprafața de 58.38 mp. la suprafața de 7.30 mp., precum și cuantumul chiriei, obiectul contractului reprezentând cota de 12.53%, constând în 1 cameră de alimente în suprafața de 7.30 mp., parte din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, Corp II, identificată în cf. 280165-C1-U4, nr. top 6827/2/4/2/V, precum și cota de 12.53% din cota de 22.34/100 parte din terenul aferent.

Având în vedere aspectele învederate, camera de alimente fiind parte integrantă din apartament, neexistând posibilitatea creării unei unități individuale distincte, coroborat cu disponibilitatea numitei Toroczkaei Ileana de a achita contravaloarea acesteia, vă rugăm să dați curs solicitării noastre în timp util.

Anexam: împuternicire avocată.

Cu deosebită stimă,

Toroczkaei Ileana

prin av. Ambrus-G. Erzsébet





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI  
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
Nr. 185656/453/17.04.2019

Către:

**Doamna TOROCZKAI ILEANA**  
- prin Avocat Ambrus-Gorgyik Erzsebet -  
str. Gh. Dima nr. 29/3, Cluj-Napoca



Ca răspuns la cererea dvs. înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 185656/45/03.04.2018, prin care solicitați sistarea stării de indiviziune asupra ap. 5 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II și a terenului aferent, prin cumpărarea cotei Municipiului Cluj-Napoca de 12,53%, vă comunicăm următoarele:

Raportat la legislația specifică în materie, competența cu privire la patrimoniul municipiului revine Consiliului local.

Pentru a se putea pronunța Consiliul printr-o hotărâre cu privire la sistarea stării de indiviziune, este necesar ca dvs., în calitate de persoană aflată în coproprietate cu Municipiul Cluj-Napoca, să depuneți următoarele documente:

- extrase actualizate ale CF 280165-C1-U4, CF 280165-C1 și CF 280165 (nu mai vechi de 30 de zile);

- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat (ANEVAR), care să cuprindă valoarea de piață a întregului imobil pentru care se solicită sistarea stării de indiviziune, precum și valoarea cotei-părți deținută de municipiu.

Procedural, după depunerea documentelor mai sus menționate, acestea vor fi verificate de către departamentul de specialitate, care va solicita avizele necesare serviciilor de specialitate. În cazul în care nu sunt impedimente pentru sistarea stării de indiviziune, iar raportul este întocmit conform standardelor de evaluare și valoarea de piață opinată este o valoare justă, solicitarea dvs. va putea face obiectul analizei Consiliului local care va hotărî în consecință.

Cu stimă,

Primar,  
Emil BOC

Șef serviciu, Mihaela MIRON

Întocmit, Steliana Turdean  
Mircea Todoran

32

32



CATRE

DPMEP

SERVICIUL EVIDENTA PATRIMONIU SI CADASTRU

Urmare notei interne cu nr. de mai sus prin care ne solicitati a va comunica situatia litigiilor pentru imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Campul Painii nr. 20, ap. 5, identificat cu nr. topo 6827/2/4/2/V, va incunostiintam ca, in cadrul Serviciului contencios litigiile in care municipalitatea este parte sunt opisate in registrele de evidenta a cauzelor doar dupa numele reclamantilor si numarul dosarului de instanta, iar nu dupa adresa imobilului in litigiu sau identificari dupa nr.topo. Incepand cu anul 2006 aceasta evidenta cuprinde partial si adresa administrativa a imobilelor care fac obiectul litigiilor in care municipalitatea este parte, insa mentionam ca nu toti reclamantii isi identifica in cererea de chemare in judecata adresa administrativa, numerele topografice sau cadastrale.

Asa fiind pentru imobilul mai sus identificat, la acest moment, din evidentele Serviciului contencios nu reiese existenta vreunei actiuni in justitie.

In alta ordine de idei, serviciul contencios comunica directiei dvs. toate cererile de chemare in judecata, expertizele dispuse in cauze, precum si hotararile pronuntate in solutionarea acestor cereri, astfel ca situatia litigiilor aflate pe rolul instantelor si a solutiilor pronuntate in dosarele respective se afla in dosarele juridice ale imobilelor din cadrul directiei dvs.

SEF SERVICIU,  
ADINA POP

Varianta 1.

Varianta 2.

**INFORMARE**

**privind sistarea cu sultă a stării de indiviziune asupra imobilului situat  
în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, ap. 5**

Prin cererea înregistrată sub nr. 185656/45/2019, numita Toroczai Ileana solicită municipalității aprobarea vânzării cotei de 12,53% parte din ap. 5 situat în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp II, identificat în CF 280165-C1-U4, nr. topo 6827/2/4/2/V, respectiv 1 cămară de alimente în suprafață de 7,30 mp. Deasemenea, petenta solicită ca municipalitatea să demareze procedura de evaluare a imobilului pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Conform înscrierilor din CF 280165-C1-U4, cota de 12,53% din ap. 5 se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Toroczai Ileana a dobândit în proprietate cota de 87,47% parte din apartament în temeiul Legii nr. 112/1995 prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 41000 din 05.03.2018 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, ocazie cu care i s-a atribuit în proprietate, în baza art. 36 din Legea nr. 18/1991, cota de 87,47% parte din terenul aferent.

La această dată, petenta deține contract de închiriere pentru cota de 12,53% parte din ap. 5, constând din 1 cămară alimente în suprafață de 7,30 mp și cota de 12,53% parte din terenul aferent.

Cămara de alimente face parte integrantă din apartament, neexistând posibilitatea creării unei unități individuale distincte.

Situația revendicărilor cu privire la apartamentul în discuție a fost verificată cu ocazia vânzării cotei de 87,47% parte, iar situația actuală a litigiilor s-a solicitat Direcției Juridice prin act nr. 195813/453/08.04.2019.

Conform practicii de până acum, pentru sistarea stării de indiviziune cu sultă, se impune ca persoana aflată în coproprietate cu Municipiul Cluj-Napoca să depună extras CF actual și raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat (ANEVAR), raport care cuprinde valoarea de piață a întregului imobil pentru care se solicită sistarea stării de indiviziune, precum și valoarea cotei-părți deținute/ în administrarea municipiului. După depunerea documentelor, în cazul în care nu sunt impedimente pentru sistarea stării de indiviziune, iar raportul este întocmit conform standardelor de evaluare și valoarea de piață opinată este o valoare justă, se va putea decide dacă se impune promovarea unui proiect de hotărâre privind însușirea documentației cadastrale de dezmembrare și ieșire din indiviziune.

Raportat la situația expusă și la actele anexate, vă rugăm să dispuneți asupra următoarelor variante:

1. Inițierea procedurii de sistare cu sultă a stării de indiviziune asupra imobilului și solicitarea depunerii unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat în acest scop.
2. Neaprobarea inițierii procedurii de sistare a stării de indiviziune.

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

Șef serviciu, Mihaela Miron

Întocmit, Steliana Turdean

34

34

153

275564/45

Ieliana Toroczkai  
Chesa Todorau  
27.05.2019  
M

Către  
**Municipiul Cluj-Napoca**  
**Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății**  
**Serviciul Administrare spații, terenuri**

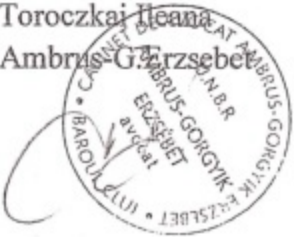
Subsemnata **Toroczkai Ileana**, domiciliată în mun.Cluj-Napoca,  
jud.Cluj, **cu domiciliu procesual ales în mun.Cluj-Napoca,**  
**str.Gh.Dima, nr.29/3, jud.Cluj, la av.Ambrus-Gorgyik Erzsébet**, prin avocat, la adresa  
nr.185656/453/17.04.2019, comunicata la data de 19.04.2019, alaturat va depunem:

- extras CF 280165-C1-U4;
- extras CF 280165-C1;
- extras CF 280165;
- raportul de evaluare intocmit de catre expert Chesa Florin.

Totodata avand in vedere faptul numita Toroczkai Ileana detine in baza contractului de vanzare-cumparare nr.41000/05.03.2018 incheiat cu Municipiul Cluj-Napoca, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Serviciul Administrare spații, terenuri, cota de 87.47% din apartamentul nr.5 situat in mun.Cluj-Napoca, str.Campul Painii, nr.20, Corp II, iar cota de 12.53% apartinand Municipiului Cluj-Napoca, reprezinta camara de alimente, existenta de altfel si la data inchirierii insa nementionata in acte, apreciem ca valoarea de tranzactie, se poate stabili avand in vedere criteriile din momentul vanzarii cotei de 87.47% si nu neaparat valoarea de piata al imobilului, nemaivorbind de faptul ca aceasta incapere nu ar putea forma o unitate individuala distincta functionala.

Cu toate acestea, oricare ar fi modalitatea de stabilire a pretului de vanzare, se mentine disponibilitatea numitei Toriczkai Ileana de a achita contravaloarea acesteia, motiv pentru care va rugam sa dati curs solicitarii noastre in timp util.

Cu deosebita stima,  
Toroczkai Ileana  
prin av. Ambrus G. Erzsébet



35  
35

NOTĂ DE OPINIE

Către

Serviciul Evidența Patrimoniului și Cadastru

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară apartament nr. 5 cu destinația de "LOCUINȚĂ", situat în imobilul din str. Cîmpul Pâini nr. 20, cu o suprafață utilă de 51,42mp înscris în CF nr.280165-C1-U4 Cluj-Napoca.

Imobilul se identificat prin nr. topo 6827/2/4/2/V- pentru construcție/apartament, proprietar al acestui imobil este Municipiul Cluj- Napoca în cotă de 12,53% și Toroczka Ileana în cotă de 87.17%. Obiectul acestui raport de evaluare este identificarea valorii de piață a apartamentului și identificarea valorii cotei ce revine municipiului Cluj- Napoca, pentru care coproprietarul solicită a plăti sultă.

Pentru a se identifica valoarea potențială de piață a acestui apartament s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare independent de către SC NEOCONSULT VALUATION SRL, care prestează servicii de evaluare la solicitarea instituției noastre.

Raportul, întocmit pentru această proprietate „locuință” situat în mun Cluj- Napoca str. Cîmpul Pâini nr. 20, este în conformitate cu standardele de evaluare adoptate de ANEVAR.

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


Ca urmare a acestor două metode aplicate în identificarea valorii de piață a evaluat, concluzia evaluatorului, care a întocmit acest raport, este că valoarea acestuia este de **54.100Eur la data întocmirii raportului iunie 2019**, valoare opiniată prin metoda Comparațiilor de piață.

*Fac mențiunea că valoarea identificată de către evaluator este cu TVA, având în vedere faptul că a utilizat informații de piață care conțin TVA( oferte persoane fizice)*

*Din această valoare, conform cote ce revine a instituției noastre, respectiv de 12.53% este de 6.779Eur= 32.097 lei(valoare cu TVA), la un curs de 1Eur = 4,7348lei*

Având în vedere localizarea spațiului în cadrul imobilului, a accesului la acesta, a dotărilor de care beneficiază la această dată, a informațiilor existente pe piața imobiliară actuală a unor oferte de vânzare de spații similare, valoarea identificată de către expert este, în opinia mea corectă

Cu aleasă considerație,  
Todoran Mircea



36

36