

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, ap. 22 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. Observatorului nr. 9, ap. 22 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 580217/45/05.12.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, ap. 22 și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului;

Reținând prevederile Ordinului nr. 700/2014, ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și ale art. 670, 676 Cod civil;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 1 lit. „c”, al. 5 lit „b”, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se însușește Raportul de evaluare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, sc. II, et. IV, ap. 22, identificat prin nr. cadastral 253189-C1-U14, nr. topo. 12959/S/XXII, compus din două camere, bucătărie, cămară de alimente, debara, baie, antreu, balcon, cu suprafața utilă de 53,15 mp., cu părți indivize comune în cotă de 2,40/100 parte, înscris în C.F. individuală nr. 253189-C1-U14 Cluj-Napoca, în proprietatea numitei Sîrbu Agotha-Veronika, în cotă de 1/2 parte și a Municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 1/2 parte

(2) Conform raportului de evaluare, valoarea totală a imobilului este de 70.000 euro, respectiv 35.000 euro pentru cota de 1/2 parte din imobil deținută de Municipiul Cluj-Napoca;

(3) Raportul de evaluare, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., se constituie în Anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă sistarea, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, sc. II, et. IV, ap. 22, identificat prin nr. cadastral 253189-C1-U14, nr. topo. 12959/S/XXII, înscris în CF nr. 253189-C1-U14, prin atribuirea cotei de 1/2, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea doamnei Sîrbu Agotha-Veronika, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, sc. II, et. IV, ap. 22, CNP 2620905120709.

Art. 3. Doamna Sîrbu Agotha-Veronika va efectua plata sultei în valoare totală de 35.000 euro, reprezentând contravaloarea cotei de 1/2 parte deţinută de Municipiul Cluj-Napoca, din imobilul identificat la art. 1, în lei, la cursul BNR din data plăţii, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri, anterior demarării formalităţilor de înscriere în CF.

Art. 4. Se mandatează doamna Oláh Emese, viceprimar, pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia patrimoniului municipiului şi evidenţa proprietăţii şi Direcţia economică.



Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ştefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roşcă



Head Office: București, Splaiul Independenței 202, Sector 6
Cluj-Napoca: Str. Tecuci, nr.2, Ap.54
Tel: / Fax: 021 367 49 30
Email: office@neoconsult.ro
Web: www.neoconsult.ro

Nr raport NCV 5153 / 03.10.2018

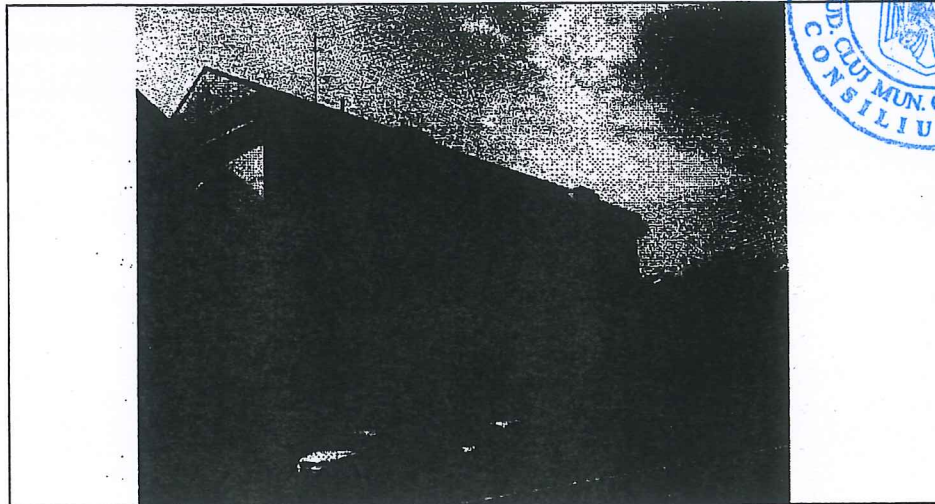
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Apartment 2 camere

Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj

str. Observatorului, nr. 9, scara II, et. IV, ap. 22, cod poștal 400489



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

- Septembrie 2018 -

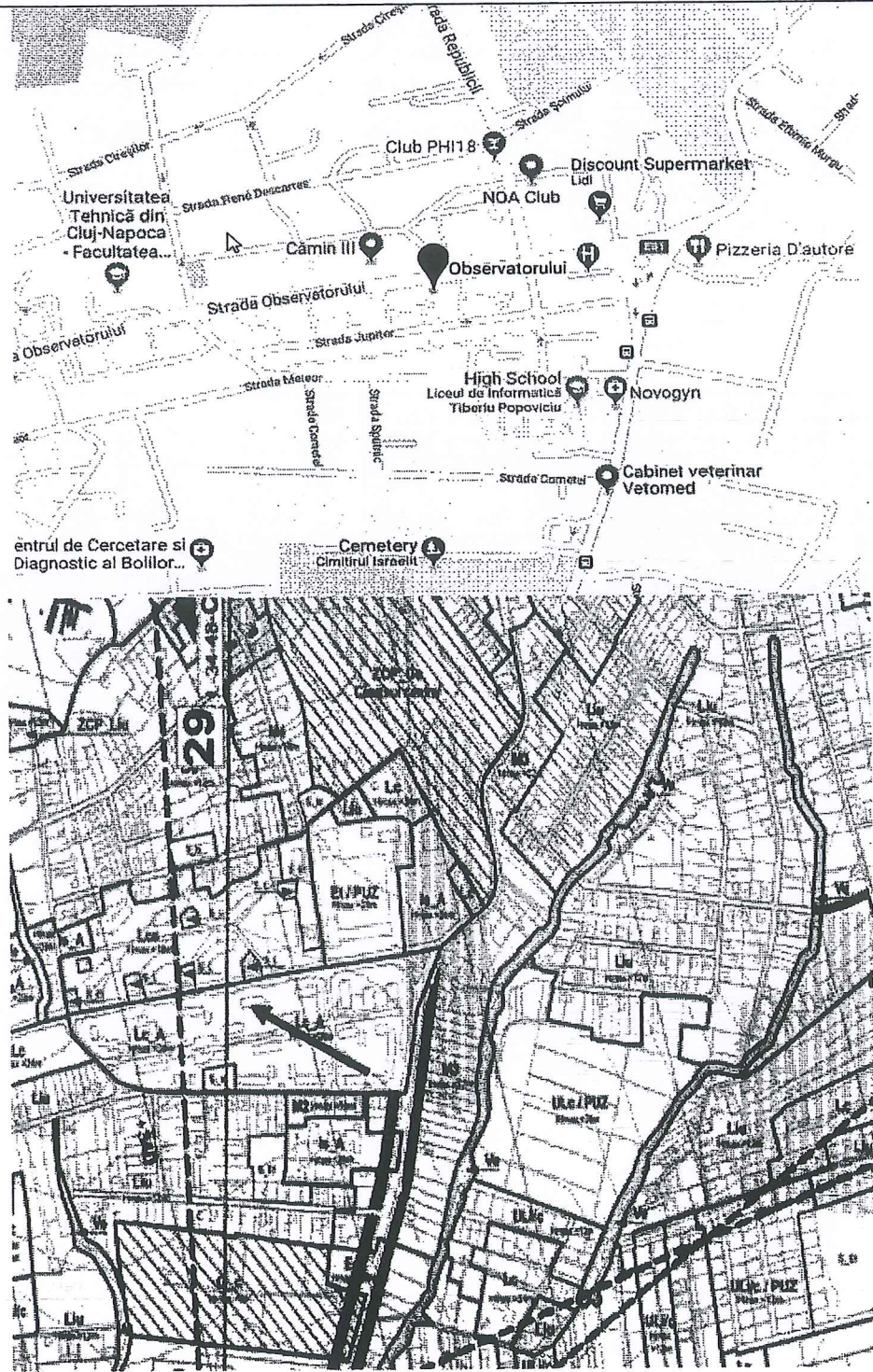


Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION și al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.

5

PARTEA I - SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA										
Data evaluării	07.09.2018										
Tipul proprietății	Rezidențial - Apartament cu 2 camere										
Adresa proprietății	Municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului, nr. 9, scara II, et. IV, ap. 22, cod poștal 400489, jud. Cluj										
Proprietari	Proprietari: Sîrbu Agotha Veronika, Municipiul Cluj-Napoca Drept de proprietate în cotă 1/2 pentru Sîrbu Agotha Veronika, dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare, nr. 4096 din 23.11.1994. Drept de proprietate în cotă 1/2 pentru Municipiul Cluj-Napoca, dobândit prin Certificatul de Vacanta Succesorală nr. 69 din 19.10.2017										
Număr topografic	12959/S/XXII										
Număr Carte Funciară	Nr. CF: 253189-C1-U14 Cluj-Napoca Apartament nr. 22 compus din: 2 camere, bucătărie, cămară de alimente, debara, baie, antreu, balcon, cu suprafața utilă de 53.15 mp, cu p.i.c în cotă de 2,4/100 din CF colectiv nr. 115916. Teren în folosință 17/716-a cotă parte. Părți comune: fundațiile, subsolul tehnic, casele de scară, uscătoriile, fațadele, podul, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antenă comună și terenul.										
Lista actelor de proprietate	Extras de carte funciară nr. 253189-C1-U14 Cluj-Napoca – apartament nr. 22 Extras de carte funciară nr. 253189 Cluj-Napoca (teren) Contract de vânzare-cumpărare nr. 4096 din 23.11.1994. Relevu										
Situația / utilizarea actuală a imobilului	Situația ocupanților: Ocupat Contracte de concesiune / închiriere / comodat: nu se cunosc										
Suprafața (mp)	Apartament	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Suprafața utilă (mp)</th> <th>Cote părți comune</th> <th>Cote teren</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>53</td> <td>2,40/1000</td> <td>17/716</td> <td>AP. NR. 22 COMPUS DIN: 2 CAMERE, BUCĂTĂRIE, CAMARĂ DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTREU, BALCON CU SU- 53,15 MP CU P.I.C ÎN COTĂ DE 2,40/100 DIN CF COL. 115916. TEREN ÎN FOLOSINȚĂ 17/716 PARTE</td> </tr> </tbody> </table>	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe	53	2,40/1000	17/716	AP. NR. 22 COMPUS DIN: 2 CAMERE, BUCĂTĂRIE, CAMARĂ DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTREU, BALCON CU SU- 53,15 MP CU P.I.C ÎN COTĂ DE 2,40/100 DIN CF COL. 115916. TEREN ÎN FOLOSINȚĂ 17/716 PARTE	
Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe								
53	2,40/1000	17/716	AP. NR. 22 COMPUS DIN: 2 CAMERE, BUCĂTĂRIE, CAMARĂ DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTREU, BALCON CU SU- 53,15 MP CU P.I.C ÎN COTĂ DE 2,40/100 DIN CF COL. 115916. TEREN ÎN FOLOSINȚĂ 17/716 PARTE								
	Teren	Cotă parte									
Descrierea zonei și a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Proprietatea evaluată este amplasată în mun. Cluj-Napoca, în cartierul Zorilor, pe str. Observatorului, nr. 9, conform Extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție de către client.										



Destinația zonei: Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada comunistă.

Subzone:

S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Is

S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Et

S_P – Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire – datorită relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.

Imobilul din care face parte apartamentul, conform PUG, este de tip „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990” – cu interdicție definitivă de construire, se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente.

Utilizări admise**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Pentru:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Va.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – a se vedea RLU aferent Is.

S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea RLU aferent Et

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective și dotări în clădiri existente.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor, modificări interioare și exterioare, reparații, fără amplificarea volumelor existente

Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor, modificări interioare și exterioare, reparații, fără amplificarea volumelor existente.

Utilizări interzise**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

S_L – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire. Se interzice extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

Se interzice construirea de clădiri noi de locuit și realizarea de noi locuințe prin extinderea, etajarea, mansardarea clădirilor existente.

Se interzice extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (P, P+1) și respectiv 8 m.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

	<p>Aspectul exterior al clădirilor</p> <p>II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.</p> <p>Clădiri noi</p> <p>Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.</p> <p>Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.</p> <p>Raportul plin-gol va fi cel specific programului.</p> <p>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.</p> <p>Intervenții asupra clădirilor existente:</p> <p>Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.</p> <p>Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.</p> <p>Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30*50 cm.</p> <p>Imobilul din care face parte apartamentul, conform PUG, este de tip „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990” – cu interdicție definitivă de construire. Se interzice construirea de clădiri noi de locuit și realizarea de noi locuințe prin extinderea, etajarea, mansardarea clădirilor existente.</p> <p>Amplasarea proprietății: în cartierul Zorilor, pe strada Observatorului, nr. 9, care este una din cele mai importante artere de circulație din mun. Cluj-Napoca, în imediata vecinătate a: stațiilor de transport în comun, Universității Tehnice, căminelor studențești, Lidl, pensiunilor, liceului de Informatică Tiberiu Popoviciu, spațiilor comerciale și administrative.</p> <p>Proprietatea este amplasată favorabil, accesul auto și pietonal fiind facil, având acces direct la strada Observatorului, stradă cu 2 benzi pe sens.</p> <p>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.</p> <p>Imobilul în care este amplasată proprietatea de evaluat dispune de interfon.</p>
Anul construirii	Construcție veche

(anul PIF)		
Tip imobil apartinător	Clădire P+4E	
Descriere imobil	<p>Structură: fundații din beton armat, structură verticală din cărămidă, compartimentări interioare și închideri perimetrare realizate din zidarie de cărămidă, planșee: din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă;</p> <p>Finisaje interioare: Pereții au zugrăveli lavabile în camere și pereți placați parțial cu faianță în baie și bucătărie.</p> <p>Pardoseli: Mochetă (linoleu) în hol, debara, cămară și camere, gresie în bucătărie și baie</p> <p>Finisaje exterioare: Ușa de acces în apartament este metalică – tip antifracție și dispune de interfon. Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam din sticlă. Încălzirea se realizează prin centrala termică proprie care alimentează regiștrii metalici.</p> <p>Aspect exterior: bun</p> <p>Aspect interior: finisaje clasice</p> <p>Observații: La data inspecției apartamentul era finalizat, având finisaje clasice în hol, debara, cămară, în cele două camere și în baie, fiind finisat modern în bucătărie. S-au observat urme de igrasie în camera nr. 1, conform releveului pus la dispoziție. În camera nr. 2 (conform releveului pus la dispoziție), sunt pete pe tavan datorate scurgerii apei prin acoperiș. Balconul este la stadiul de semifinisat. Nivelul de finisare al apartamentului este clasic.</p>	
Descriere imobil	Proprietari	Proprietari: Sîrbu Agotha Veronika, Municipiul Cluj-Napoca
	Deschidere la stradă	Acces direct din str. Observatorului
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	<p>Aspect normal, utilități complete.</p> <p>Stare tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună.</p> <p>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 clădirilor de patrimoniu.</p>	
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	S-au aplicat 2 abordări de evaluare: abordarea prin piață și abordarea prin venit .	

(nr. și descriere):		
OPINIĂ EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ	70.000 euro	324.681 lei
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/eur - curs BNR)	4,6383	



Christian Nuta

Evaluator:

MARIUS ȘUFANA
MEMBRU TITULAR EPI 16441
Evaluator autorizat ANEVAR
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



[Handwritten signature of Marius Șufana]

PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRŪ

Data: 07.09.2018

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul, reprezentant al Neoconsult Valuation a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății:

- Unitatea individuală Apartamentul nr. 22 descris conform CF anexat după cum urmează:

Unitate individuală		Nr. topografic: 12959/S/XXII				
Adresă: Loc. Cluj-Napoca, Str. Observatorului, Nr. 9, Sc. II, Et. IV, Ap. 22, Jud. Cluj						
Părți comune: fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscătorile, fatadele, podul, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, încălzirea termică, antena comuna și terenul						
Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	253189-C1-U14	-	53	240/1000	17/716	AP. NR.22 COMPUS DIN: 2 CĂMERE, BUCĂTĂRIE, CAMARA DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTREN, BALCON CU SU- 53,15 MP CU P.C. IN COTA DE 2,40/100 DIN CF COL. 115916 TEREN IN FOLOSINTA 17/716 PARTE

Scopul evaluării - Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea de piață a proprietății analizate. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

Clientul evaluării - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRŪ

Data de referință a evaluării este 07.09.2018. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,6383. Inspekția proprietății a fost realizată în luna Septembrie 2018, în prezența reprezentantului proprietarilor. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR în vigoare. A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea raportului expusă mai sus, proprietatea este considerată liberă de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordărilor aplicate sunt :

- Abordarea prin piață : 70.000 EUR, echivalent 324.681 lei
- Abordarea prin venit: 70.400 EUR, echivalent 326.540 lei

Având în vedere scopul evaluării, relevanța abordărilor efectuate pentru tipul proprietății evaluate, cantitatea și precizia informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privind proprietatea și starea pieței imobiliare specifice, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este:

70.000 EUR (echivalent 324.681 lei)

- Pentru scopul prezentului raport de evaluare, valoarea este fara TVA.

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității.

**NEOCONSULT**
VALUATION



Marius Sufana

Evaluator


MARIUS SUFANA
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

