

1-34 p.

107 / 19.12.2018

## 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, antrou, balcon, cu suprafața utilă de 53,15 mp., cu părți indivize comune în cotă de 2,40/100 parte, înscrise în C.F. individuală nr. 253189-C1-U14 Cluj-Napoca, în proprietatea numitei Sîrbu Agatha-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 Agatha-Veronika, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, sc. II, et. IV, ap. 22, CNP 2620905120709.

**Art. 3.** Doamna Sîrbu Agatha-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/domnul \_\_\_\_\_ pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

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

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roşca



### REFERAT

**privind propunerea de însușire a 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**

Imobilul care face obiectul propunerii de ieșire din indiviziune este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, sc. II, etajul IV, ap. 22, identificat prin nr. cadastral 253189-C1-U14, nr. topo. 12959/S/XXII, compus din două camere, buclărie, 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 favoarea numitei Sîrbu Agotha-Veronika, în cotă de 1/2 parte și a Municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 1/2 parte.

Municipiul Cluj-Napoca a dobândit cota de 1/2 parte prin succesiune, prin act notarial Certificat de vacanță succesorală nr. 69 din 19.10.2017, emis de notar Ghile Gabriela Rodica.

Prin cererea înregistrată cu nr. 478273/2017, doamna Sîrbu Agotha Veronika, prin mandatar Huszar Agata, în baza procurii speciale nr. 1098/05.04.2017, a solicitat sistarea stării de indiviziune asupra apartamentului nr. 22, cu plata unci sulte în favoarea Municipiului Cluj-Napoca și a depus, prin adresa nr. 31880/2018, Raportul de evaluare a imobilului, întocmit de expert evaluator Balca Flaviu, conform căruia apartamentul este evaluat la valoarea totală de 68000 euro. Potrivit acestei evaluări, sulta care revine Statului Român conform cotei de proprietate este de 34.000 euro.

Față de valoarea imobilului conform raportului de expertiză depus de solicitantă, Municipiul Cluj-Napoca a comandat, în baza contractului cadru cu S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., un raport de evaluare propriu, în care valoarea opinată a apartamentului este de 70.000 euro., sulta datorată fiind calculată la valoarea de 35.000 euro., considerată justă de către expertul evaluator din cadrul Serviciului evidență patrimoniu și cadastru.

Prin adresa nr. 512488/2018, doamna Sîrbu Agotha-Veronika, prin mandatar Huszar Agata, și-a exprimat acordul privind plata sulte în valoare de 35.000 euro.

Conform Notei interne nr. 78417/413/16.02.2017, a Direcției economice, printre operațiunile scutite de TVA se numără „livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror alte terenuri” cu excepția livrării de construcții/părți de construcții noi sau terenuri construibile.

Solicitarea de ieșire din indiviziune a făcut obiectul Referatului nr. 550106/453/21.06.2017, fiind aprobată varianta sistării, cu sulta în valoare de 35000 euro, a stării de indiviziune asupra apartamentului.

Având în vedere cele expuse, supunem Consiliului local, spre analiză și dezbateri, proiectul de hotărâre privind:

1. Însușirea Raportului de evaluarea a apartamentului nr. 22 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, sc. II, et. IV, identificat prin nr.

cadastral 253189-C1-U14, nr. topo. 12959/S/XXII, compus din două camere, bucatărie, cămară de alimente, debara, baie, antru, 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, conform căruia valoarea imobilului este de 70.000 euro, iar sulta convenită Municipiului Cluj-Napoca este de 35.000 euro, raport, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.A., ce se va constitui în anexă la hotărâre.

2. Aprobarea sistării stării de indiviziune, cu sultă, asupra apartamentului nr. 22 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9, sc. II, et. IV, identificat prin nr. cadastral 253189-C1-U14, nr. topo. 12959/S/XXII, înscris în C.F. individuală nr. 253189-C1-U14 Cluj-Napoca, 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, cu plata sultei în valoare de 35.000 euro, 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.

3. Mandatarea unui membru al Consiliului local pentru semnarea actului de partaj, în formă autentică.



**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS**



**ȘEF SERVICIU  
MIHAELA MIRON**



Întocmit, Cons. Adriana David

  
Vigat D. Juridică  
12.12.2018  


Nr raport NCV 5153 / 03.10.2018

# RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Apartament 2 camere

Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj

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



**Cliet:** 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

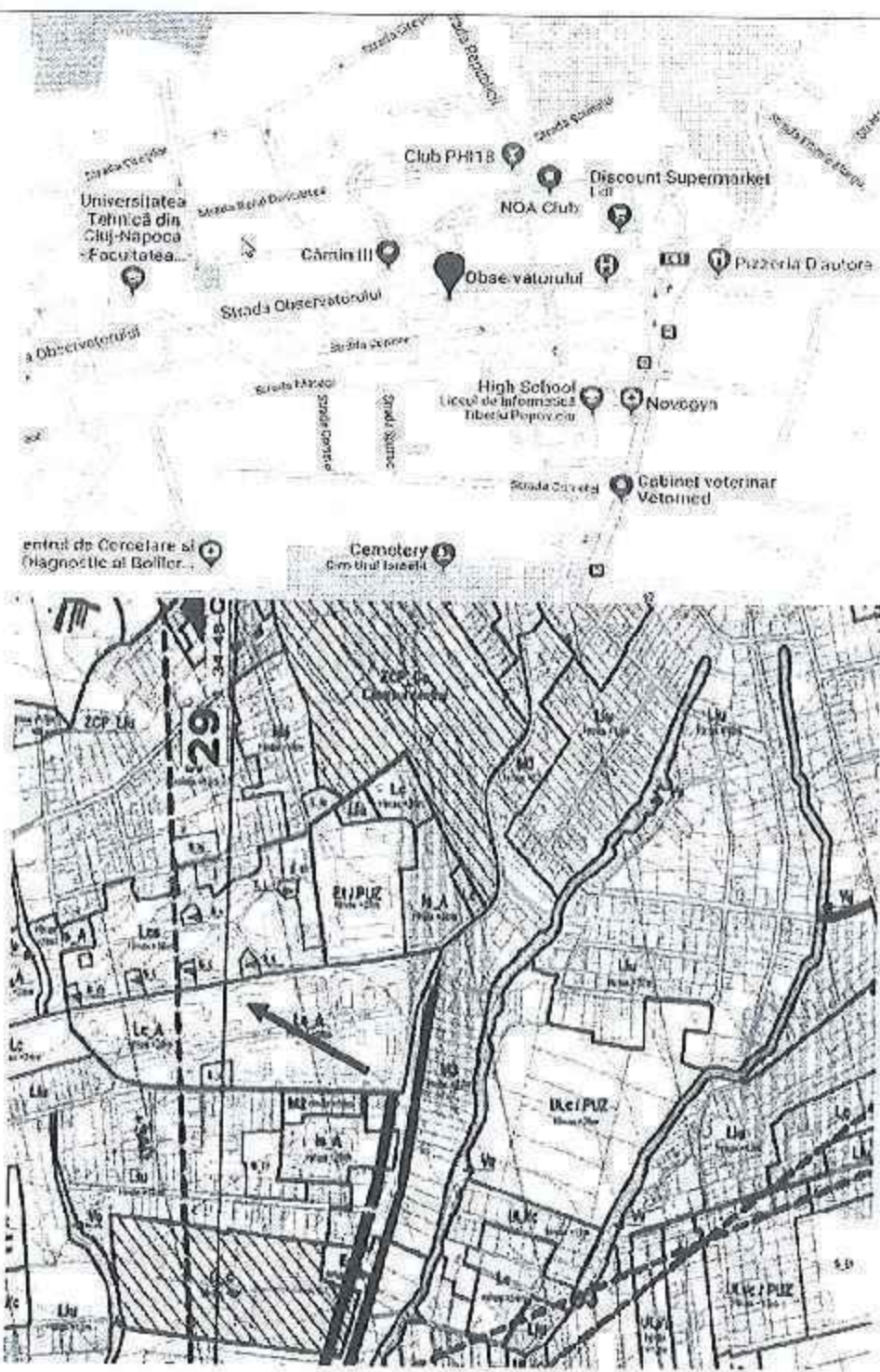
- Septembrie 2018 -



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.

## 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: Sirbu Agatha Veronika, Municipiul Cluj-Napoca Drept de proprietate în cotă 1/2 pentru Sirbu Agatha 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, bucatărie, 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, uscătorii, 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		
Suprafețe (mp)	Apartament	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune / Cote teren / Observații / Referințe
		53	240/1000 / 17/716 / XP. NR 32 COMPUS DIN: 2 CAMERE, BUCATARIE, CAMARA DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTREU, BALCON CU SU- 53.15 MP CU P.I.C IN COTA DE 2,40/100 DIN CF COL-115916 TEREN IN FOLOSINTA 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

78

**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 în afara 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 stănjenire 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 re folosibile.

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><b>II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b></p> <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterulul 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 arhitectura.</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 30x50 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 imediată 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 aparținător	Clădire P+4E	
Descriere imobil	<p><b>Structură:</b> fundații din beton armat, structură verticală din cărămidă, compartimentări interioare și închideri perimetrice realizate din zidărie 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> Mochetă (linoleu) în hol, debara, cămară și camere, gresie în bucătărie și baie.</p> <p><b>Finisaje exterioare:</b> Ușa de acces în apartament este metalică – tip antiefracție 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><b>Aspect exterior:</b> bun</p> <p><b>Aspect interior:</b> finisaje clasice</p> <p><b>Observații:</b> 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 atractivitate ridicată.	
Abordări în evaluare	S-au aplicat 2 abordări de evaluare: abordarea prin piață și abordarea prin venit.	

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

  
**NEOCONSULT**  
VALUATION



*Antonia Nuta*

Evaluator:

MARIUS ȘUFANA  
MEMBRU TITULAR EPI 16441  
Evaluator autorizat ANEVAR 2018  
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România  
ANEVAR



*Marius Șufana*

## PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
 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: 12958/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, energia termică, aneasa comună și terenul						
Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
AI	253189-C1-U14	-	53	240/1000	17/716	AP. NR. 22 COMPUS DIN: 2 CAMERE, BUCATARIE, CAMARA DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTRU, BALCON CU SU. 53,15 MP CU P.L.C. IN COTA DE 2,40/100 DIN CF COL. 115918 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 CADASTRU

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 privitor la proprietate 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.



*Marius Sufana*

Evaluator



**MARIUS SUFANA**  
**MEMBRU TITULAR EPI, 16441**  
**Evaluator autorizat ANEVAR**

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA



CARTE  
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE  
SERIA

IDENTITY  
CARD

CNP

Nume/Nom/Last name

SIRBU

Prenume/Prenom/First name

AGOTHA-VERONIKA

Calitate/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CV Mun.Sfantu Gheorghe

Domile/Adresa/Address

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Sex/Sexe/Sex

F

Emită de/Delees par/Issued by  
SPCLEP Cluj-Napoca

Valabilitate/Validite/Validity  
06.07.15-05.09.2025

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA



CARTE  
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE  
SERIA

IDENTITY  
CARD

CNP

Nume/Nom/Last name

HUSZAR

Prenume/Prenom/First name

AGATA

Prenume parinti/Noms des parents/Parents name

EMERIC

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth

Mun. Brasov Jud. Brasov

Domile/Adresa/Address

Mun. Gheorgheni Jud. Harghita

Sex/Sexe/Sex

F

Emită de/Delees par/Issued by  
SPCLEP Gheorgheni

Valabilitate/Validite/Validity  
04.12.06-11.03.2066

15

APROBAT  
PRIMAR  
EMIL BOC  
VARIANTA 1

#### REFERAT

privind solicitarea formulată de Sirbu Agotha Veronika de sistare a stării de indiviziune pentru imobilul – apartament, situat în Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 9 scara 2 etaj 4 ap. nr. 22.

Prin prezenta vă informăm că Sirbu Agotha Veronika a solicitat prin adresa nr. 478273/2017 sistarea stării de indiviziune pentru imobilul situat în Cluj-Napoca str. Observatorului nr. 9 scara 2 etaj 4 ap. nr. 22, prin atribuirea către petentă a cotei părți din apartamentul aflată în coproprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca și petentă și plata de către aceasta a unei sulte în favoarea municipiului.

Petenta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului prin convenție, act administrativ nr. 4096/23.11.1994 emis de RAIFL Cluj-Napoca, act notarial nr. 702/25.10.2011 emis de BNP Demeter Andreea Magdalena, act administrativ nr. 297374/19.10.2011 emis de Primăria Cluj-Napoca, în cotă de 1/2 din imobil, cota de 1/2 fiind în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, care a obținut dreptul de proprietate prin Succesiune, Act notarial Certificat de Vacanță succesorală nr. 69/19.10.2017 emis de Ghile Gabriela Rodica.

Dreptul de proprietate al imobilului este întabulat în cartea funciară nr. 253189-C1-U14 Cluj-Napoca, fiind identificat prin nr. topografic 12959/S/XXII, nr. cadastral 253189-C1-U14.

Imobilul este format din apartament de 2 camere în suprafața utilă de 53 mp.

Prin cererea petentei se dorește sistarea stării de indiviziune prin atribuirea către petentă a cotei-părți deținută de Municipiul Cluj-Napoca, cu plata de sultă în favoarea municipiului.

În acest sens, petenta a depus un raport de evaluare, întocmit de evaluator Balea Flaviu-Vasile, în care valoarea opinată pentru proprietatea subiect este 68.000 eur. Pentru verificarea acestei opinii, s-a solicitat un raport extern întocmit de către SC NEOCONSULT VALUATION SRL, care în urma raportului întocmit a opinia că valoarea acestui apartament având în vedere starea fizică a acestuia este de 70.000Euro. Prin adresa nr. 51488/2018, d-na Sirbu Agotha Veronika și-a dat acordul pentru valoarea identuificată de către societatea NEOCONSULT VALUATION SRL pentru acest apartamen, respectiv de 70.000 Euro.

Raportul de evaluare întocmit de către societatea NEOCONSULT VALUATION SRL

16



este întocmit în conformitate cu legislația în vigoare, respectă Standardele de Evaluare a Bunurilor ed 2018, iar valoarea opinată, respectiv 70 000 eur pentru apartamentul cu suprafața de 53 mp, respectiv 35 000 eur valoarea sultei, consider că este o valoare justă, având în vedere finisajele inferioare ale apartamentului.

Având în vedere cele de mai sus, vă rugăm să dispuneți asupra variantei alese:

1) Aprobarea sistării stării de indiviziune prin atribuirea cotei deținute de către municipiul Cluj-Napoca petentei, cu plata de sultă în favoarea municipiului, în valoare de 35 000 eur. În acest caz se va întocmi un proiect de IICL, pentru sistarea stării de indiviziune conform celor de mai sus și însușirea raportului de evaluare depus de petentă.

2. Neaprobarea sistării stării de indiviziune, fapt care va conduce probabil la o acțiune în instanță.

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU  
MIHAELA MIRON

INTOCMIT  
TODORAN MIRCIA

12

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**  
**SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**  
**NR. 550106.1/453/19.11.2018**

**NOTĂ DE OPINIE**

Consider că valoarea opinată prin Raportul de evaluare depus de către SC NEOCONSULT VALUATION SRL, pentru imobilul – apartament situat în str. Observatorului nr. 9, scara 2 etaj 4, ap. 22, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Marius Șufană, respectiv 70 000 pentru apartamentul în suprafață de 53 mp util, din care 35 000 eur valoarea cotei Municipiului Cluj-Napoca (cca 1321 eur/mp), este o valoare justă, pentru acest tip de proprietate, având în vedere finisajele care sunt inferioare, faptul că este situat la ultimul etaj. În sprijinul celor de mai sus menționăm că, conform studiului de piață pentru anul 2018 întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Cluj, valoarea minimă opinată pentru un apartament în zonă similară este de 4 660 lei/mp, respectiv cca 1000 eur/mp.

Dacă considerați opinia de mai sus pertinentă, coroborat cu interesele Consiliului Local al municipiului Cluj, recomand însușirea raportului de evaluare sub această formă.

Evaluator autorizat

Ing. Todoran Mircea



Mirela Todoreanu  
30.10.2018  
D. [Signature]



[Signature]

Către

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI  
SERVICIUL DE EVIDENȚĂ ȘI  
PATRIMONIUL ȘI CASAȘIERIA

CLUJ-NAPOCA

Repințitor la adresa dumneavoastră cu nr.  
478946/45/11.10.2018, vă comunicăm, că  
acceptăm valoarea saltă pentru cota de  
50% din raportat - respectiv valoarea  
de 35.000 euro.

Phoanfa, 28.10.2018

[Signature]  
HUSZÁR AGATA

Ștefania Cucereanu  
Cristina Rogovici  
20.10.2017  
M.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

19. OCT. 2017

Nr. 478213/45

MUNICIPIULUI Cluj-Napoca,

Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății,

Municipiul Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 1-3, Județul Cluj

439

Subsemnata **SÎRBU AGOTHA-VERONIKA**, cetățean român, născută la data de 05.09.1962, în Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, domiciliată în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, posesoare a C.I. seria \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 06.07.2015 și valabilă până la data de 05.09.2025, având cod numeric personal \_\_\_\_\_ necăsătorită, astfel cum a declarat pe propria răspundere, prin mandatar, **HUSZÁR AGATA**, domiciliată în Municipiul Gheorgheni, Județul Harghita, identificată cu C.I. seria \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Gheorgheni, la data de 04.12.2006 și valabilă până la data de 11.03.2066, având cod numeric personal \_\_\_\_\_ în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 1.098/05.04.2017, de notar public Ghile Gabriela-Rodica, cu sediul biroului în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, nerevocată, astfel cum rezultă din Certificatul emis în data de 19.10.2017, prin care a fost interogată Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și Revocărilor Acestora (RNNEPR),

În calitate de proprietar asupra cotei de ½ parte din imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Observatorului, nr. 9, sc. II, et. IV, ap. 22, Județul Cluj, înseris în C.F. nr. 253189-C1-U14, a Municipiului Cluj-Napoca, cu A1, cu număr cadastral: 253189-C1-U14 și nr. topografic: 12959/S/XXII, ce reprezintă apartament, compus din: 2 camere, bucatărie, cămară de alimente, debara, baie, antreu, balcon, cu suprafața utilă de 53,15 mp., cu părți indivize comune aferente în cotă de 2,40/100 parte înscrise în C.F. colectiv 115916 (părțile indivize comune sunt: fundațiile, subsolul tehnic, casele de scară, uscătoriile, fațadele, podul, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antenă comună și terenul) și teren aferent atribuit în folosință, în cotă de 17/716 parte, din teren în suprafață totală de 684 mp., înscris în C.F. nr. 253189, a Municipiului Cluj-Napoca, provenită din conversia de pe hârtie a C.F. vechi nr. 115916, cu A1, având nr. cadastral: 253189 și nr. cadastral vechi: 20771, dobândit de cu titlu de cumpărare și sistare a comunității de bunuri, în baza Contractului de vânzare cumpărare nr. 4096/23.11.1994, emis de RAAIFL Cluj-Napoca și a Declarației autentificată sub nr. 702/25.10.2011, de notar public Demeter Andreea Magdalena, cu sediul biroului în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj și a Declarației autentificată sub nr. 3.628/19.10.2017, de notar public Ghile Gabriela-Rodica, cu sediul biroului în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj.

Având în vedere că azi, 19.10.2017, s-a dezbătut succesiunea după defunctul **SÎRBU MIRCEA - ȘTEFAN**, decedat la data de 13.06.2015, cu ultimul domiciliu Municipiul Cluj-Napoca, Str. Observatorului, nr. 9/22, Județul Cluj, având cod numeric personal \_\_\_\_\_, conform Certificatului de deces seria DC, nr. 490578, eliberat de

20

Primăria Municipiului Cluj-Napoca, la data de 16.06.2015 și a fost emis Certificatul de vacanță succesorală nr. 69/19.10.2017, vă solicit să îndepliniți toate formalitățile legale necesare în vederea ieșirii din indiviziune cu privire la imobilul menționat anterior și să stabiliți valoarea sultei ce urmează a fi achitată de către mine, la momentul semnării Actului de partaj, prin bună învoială, cu sultă.

SÎRBU AGOTILA-VERONIKA

prin mandatar, HUSZÁR AGATA

HUSZÁR AGATA

*(Handwritten signature)*



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 253189-C1-U14 Cluj-Napoca

Nr. cerere	38247
Ziua	02
Luna	03
Anul	2018



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. topografic: 12959/S/XXII

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Observatorului, Nr. 9, Sc. II, Et. IV, Ap. 22, Jud. Cluj

Părți comune: fundatiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscatorile, fatadele, podul, racordurile de apa, canal, electricitate, gaz, energie termica, antena comuna si terenul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	253189-C1-U14	-	53	240/1000	17/716	AP. NR.22 COMPUS DIN- 2 CAMERE, BUCATARIE, CAMARA DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTREU, BALCON CU SU- 53,15 MP CU P.I.C IN COTA DE 2,40/100 DIN CF COL. 115916 TEREN IN FOLOSINTA 17/716 PARTE

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>123521 / 28/10/2011</b> Act Administrativ nr. 4096, din 23/11/1994 emis de RAAIFL CLUJ-NAPOCA (act administrativ nr. 4096/07-11-1994 emis de RAAIFL CLUJ-NAPOCA; act notarial nr. 702/25-10-2011 emis de BNP DEMETER ANDREEA MAGDALENA; act administrativ nr. 297374/19-10-2011 emis de PRIMARIA MUN.CLUJ-NAPOCA;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 2) SÎRBU AGOTHA VERONIKA	A1 / B.2
<b>183767 / 23/10/2017</b> Act Notarial nr. CERTIFICAT DE VACANȚA SUCCESORALA NR. 69, din 19/10/2017 emis de Ghile Gabriela Rodica; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT. NR. 3628, din 19/10/2017 emis de Ghile Gabriela Rodica;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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



22

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Observatorului, Nr. 9, Sc. II, Et. IV, Ap. 22, Jud. Cluj  
 Părți comune: fundațiile, subsolul tehnic, casele de scara, uscatoarele, fatadele, podul, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie 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 CAMERE, BUCATARIE, CAMARA DE ALIMENTE, DEBARA, BAIE, ANTREU, BALCON CU SU- 53,15 MP CU P.I.C IN COTA DE 2,40/100 DIN CF COL. 115916 TEREN IN FOLOSINTA 17/716 PARTE

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.8693/02-03-2018 în sumă de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-03-2018

Data eliberării,

05/03/2018

Asistent Registrator,

CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

(parafa și semnătura)

Referent,

Anca I. A. MARIANCAȘ  
 referent  
 (parafa și semnătura)



25



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 253189 Cluj-Napoca

Nr. cerere	38247
Ziua	02
Luna	03
Anul	2018



Cod verificare  
100055884582

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 115916  
Nr. cadastral vechi: 20771

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Observatorului, Nr. 9, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	253189	684	Construcția C1 înscrisă în CF 253189-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>21694 / 18/12/1995</b> Adresa nr. 0 emis de SC Construct Ardealul SA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 471/490 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 115916)	A1 / B.2
<b>31135 / 11/03/2013</b> Act Notarial nr. 4, din 25/03/2013 emis de TATARU ANA-MARIA (act notarial nr. 464/08-03-2013 emis de TATARU ANA-MARIA.);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 19/490 1) <b>ROȘCA RAMONA</b> , bun propriu OBSERVATII: cota de 19/490 parte af. ap. 9	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>20918 / 04/12/1996</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1393, din 04/12/1996 emis de BNP Lucia Marlana Costea;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/716 1) <b>ABRAHAM ELISABETA ADELA</b> , casatorita cu 2) <b>ABRAHAM STEFAN</b> , bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 115916) cota de teren aferenta ap. nr. 19	A1
<b>10387 / 02/07/1998</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1810, din 01/07/1998 emis de notar public Moigradean L;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/358 1) <b>SC RO STAROIL SRL</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 115916)	A1 / C.26
<b>53363 / 06/05/2010</b> Act Notarial nr. 1398, din 05/05/2010 emis de BNP IORGA DANIELA;	
C5 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/358 1) <b>BOTA MARIUS</b> , și soția 2) <b>BOTA MONICA-FELICIA</b>	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrese pentru informare on-line la adresa [opay.ancpi.ro](http://opay.ancpi.ro)





Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: cotaaf. ap. 3		
<b>20629 / 27/12/2001</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2149/2001 emis de BNP IREPEDE;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/716 1) GRIVASE AIDA LUMINIȚA CĂȘ.-CU 2) GRIVASE EMIL RADU, bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 115916) 17/716 AF AP. 24	A1
<b>40170 / 08/04/2011</b>		
Act Notarial nr. 8, din 07/04/2011 emis de BNP GIILE BIANCA-LAVINA;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/716 1) VELE MIHAELA - ALEXANDRA OBSERVAȚII: cota de 17/716 parte af. ap. nr. 32	A1
<b>43117 / 15/04/2011</b>		
Act Notarial nr. 581, din 14/04/2011 emis de BNP PĂDUREAN CĂLIN CRISTIAN;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/716 1) MUREȘAN RADU-VALER, cas cu 2) MUREȘAN ANGELA OBSERVAȚII: af ap 12	A1
<b>46444 / 27/04/2011</b>		
Act Notarial nr. 1053, din 26/04/2011 emis de BNP MICLEA FLORINA;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/716 1) COZEA SILVIA, ca bun propriu OBSERVAȚII: asupra cotel de 17/716 parte teren aferent apt 27	A1
<b>61418 / 31/05/2011</b>		
Act Notarial nr. 1248, din 30/05/2011 emis de BNP BUZDUGAN MARIANA;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/57 1) SBIRCIU ANDRA OBSERVAȚII: 24 mp af. ap. nr. 39A	A1
<b>19582 / 16/11/1992</b>		
Contract De Schimb nr. 25258, din 13/11/1992 emis de NOTARIATUL DE STAT CLUJ;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Construire, cota actuala 17/716 1) ȘOAGĂR ELENA-CRISTINA, bun propriu OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 115916) - cota de 17/716 parte af. ap. 29	A1
<b>123521 / 28/10/2011</b>		
Act Administrativ nr. 4096, din 07/11/1994 emis de RAAIFL CLUJ-NAPOCA (act administrativ nr. 4096/23-11-1994 emis de RAAIFL CLUJ-NAPOCA ; act notarial nr. 702/25-10-2011 emis de BNP DEMETER ANDREEA MAGDALENA; act administrativ nr. 297374/19-10-2011 emis de PRIMARIA MUN.CLUJ-NAPOCA.);		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1432 2) SÎRBU AGOTHA VERONIKA OBSERVAȚII: - 1/2 din cota de 17/716 parte af. ap. 22	A1 / C.32
<b>32562 / 26/03/2012</b>		
Act Notarial nr. 742, din 23/03/2012 emis de REPEDE ILEANA;		
C23	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/358 1) SICOE DAIANA RAMONA, 1/2 parte, bun propriu 2) GIURGIU BOGDAN GRIGORE, 1/2 parte, bun propriu OBSERVAȚII: cota de 18/716 parte af.ap.17	A1
<b>137698 / 11/11/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 45440, din 13/10/1992 emis de SC URBANA SA;		
C24	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/684 1) COROIAN MIRCEA-VIOREL, și soția 2) COROIAN ELENA, ca bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 115916)	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
cota de 17/684 af apt nr 14		
<b>17240 / 22/10/1992</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 13558, dln 22/10/1991 emis de Administrația financiară Cluj;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/716	A1
	1) <b>DUMA GHEORGHE</b> , și soția	
	2) <b>DUMA ANA</b>	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 115916) aferentă ap. 15	
<b>141376 / 27/12/2012</b>		
Act Notarial nr. 910, dln 21/12/2012 emis de BNP POP LENUTA ANISOARA;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/716	A1
	1) <b>MARIS IOAN</b> , căs.cu	
	2) <b>MARIȘ MIHAELA AURA</b> , bun comun	
	OBSERVATII: 17/716 af ap. 2	
<b>155041 / 18/09/2015</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR.1679, din 17/09/2015 emis de Buda Liliana;		
C29	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/716	A1
	1) <b>GELA COM S.R.L.</b> , CIF:3479928	
	OBSERVATII: cota de 23/716 parte aferentă ap. 26	
<b>87905 / 17/05/2016</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 1696, dln 16/05/2016 emis de TĂTARU ANA MARIA;		
C30	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 23/684	A1
	1) <b>GROSU BEATRICE ANNE MARY</b>	
	OBSERVATII: teren aferent ap. 39	
<b>19863 / 09/11/1999</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 157/1999 și cererea nr 19863, din 09/11/1999 emis de NP ANCA G. POPA;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/716	A1
	1) <b>TOMESC DOINA ELENA</b> , bun propriu	
	OBSERVATII: cota de 17/716 af apt nr 35	
<b>183767 / 23/10/2017</b>		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE VACANTA SUCCESORALA NR. 69, din 19/10/2017 emis de Ghile Gabriela Rodica; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT. NR. 3628, dln 19/10/2017 emis de Ghile Gabriela Rodica;		
C32	Intabulare, drept de FOLOSINTAmoștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 17/1432	A1
	1) <b>MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</b> , CIF:4305857	
	OBSERVATII: 1/2 dln cota de 17/716 parte af. ap. 22	

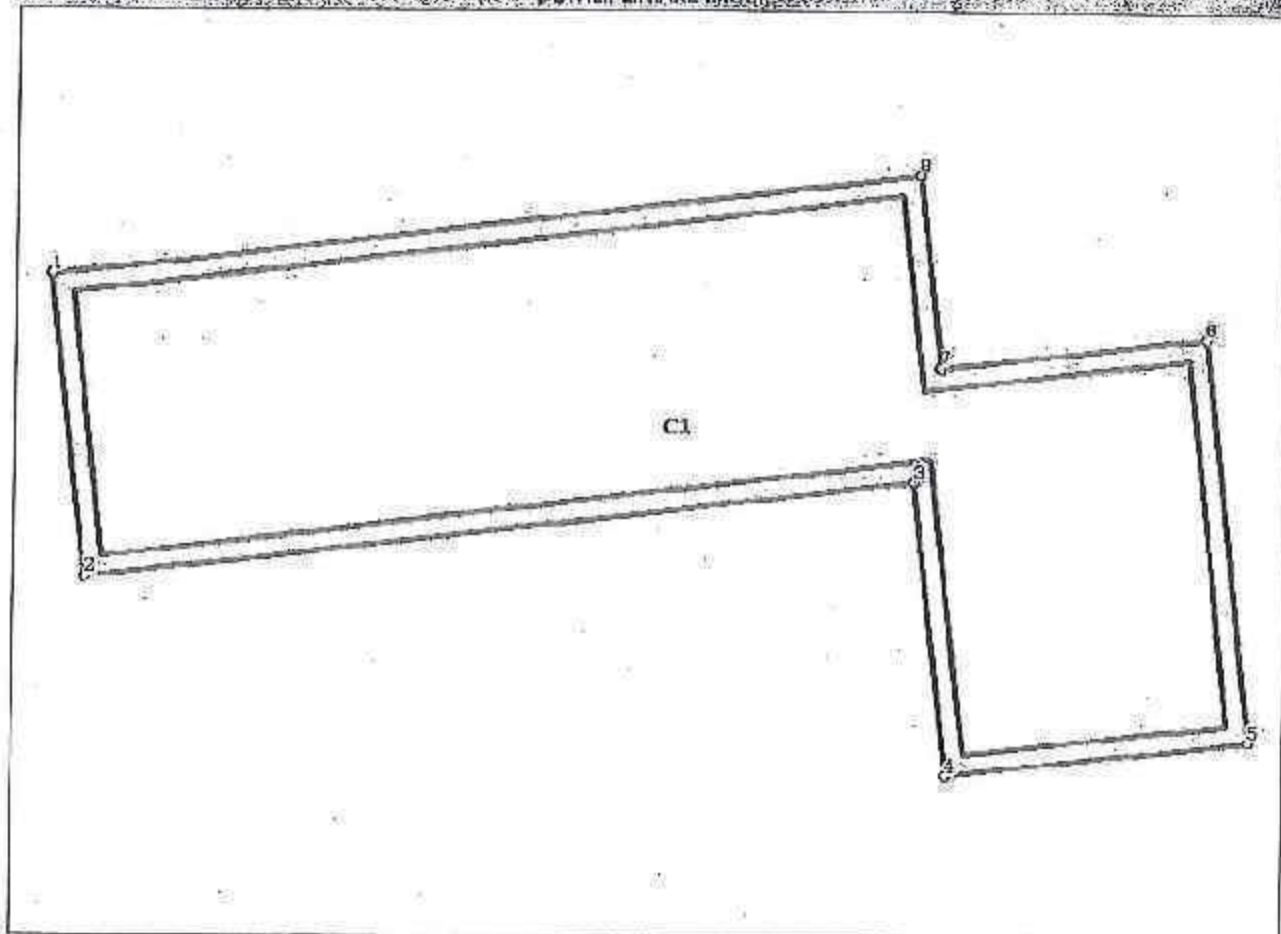
26

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
253189	684	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	684	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.768
2	3	35.5
3	4	12.401
4	5	12.799
5	6	17.0
6	7	11.2

88

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.173
8	1	37.1

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, - Chitanța internă nr.8693/02-03-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
05-03-2018

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

(parafă și semnătură)

Referent,

Ancuța-Ioana MARIN  
(parafă și semnătură)

05. MAR 2018



28

# CONTRACT DE VÎNZARE - CUMPĂRARE Nr. 4096 / 1994

Incheiat azi 7.11.1994 în 4 exemplare,

Intre: R.A.A.I.F.L. Cluj-Napoca, B-dul. 22 Decembrie, nr. 67, reprezentată prin Ing. Măreș Vasile Ec. Iacob Constantin contabil șef, pe de

in calitate de director și AGOTHA VERONIKA în calitate de cluj-Napoca contabil șef, pe de

partea și SIRBU MIRCEA ȘTEFAN și soția domiciliată în Cluj-Napoca județul Cluj, posesor (oară)

al (a) buletinului de identitate seria ..... emis de Pol. Cluj la data de 1994 sept. 5 pe de altă parte, în baza Decretului - Lege nr. 61/90; L. 85/92 și L. 76/94 și a Hotărârii Guvernului nr. 562/1991, ca urmare a aprobării cererii nr. 593/V din 8 sept. 1994 a intervenit următorul contract:

1. R.A.A.I.F.L. Cluj-Napoca vinde, și SIRBU MIRCEA ȘTEFAN și soția AGOTHA VERONIKA locuința situată în Cluj-Napoca str. Observatorului nr. 9 bl. OS9 sc. II et. IV, ap. 22, conform schitei de plan ce face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 206297 din 31 iulie 19 87 și este compusă din 2 camere de locuit, cu o suprafață utilă de 53,15 mp. precum și cota indiviză de 2,40% din suprafața de folosință a imobilului.

Odată cu locuința se vind următoarele: nu are

Se atribuie cumpărătorului în folosință, pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață de 17/716 mp. respectiv cota indiviză de 2,40% din teren, potrivit deciziei numărul ..... din ..... a Primăriei Mun. Cluj Napoca Nr. topo: 12959/S/XXII

2. Prețul locuinței, conform procesului verbal nr. 4138 din 1994 este lei 704.640 din care prețul garajului lei ..... al boxei lei ..... (șeptesutepeptrunizeșesutepeptruzecilei)

3. Prețul locuinței se va achita în felul următor, integral - 704.640 lei prețul garajului lei ..... al boxei lei ..... achitat cu chitanța nr. 59003 din 7 nov. 1994 la cas. RAAIFL CLUJ = 704.640 lei.

diferența de lei ..... se va achita în rate lunare, în termen de ..... ani, cu o dobândă de 40% pe an.

- 4. Cumpărătorul declară că nu sunt căsătorit.
- 5. Contractul de față va fi pus în executare după încheierea contractului de rate lunare.
- 6. Drepturile și obligațiile părților se completează cu prevederile D.L. 61/90; L. 85/92 și L. 76/94.

CONTRACTANT,  
CONTABIL ȘEF,  
Ing. Măreș Vasile Ec. Iacob Constantin

CUMPARĂTOR,  
SIRBU MIRCEA ȘTEFAN



Ștefan Măreș

ȘEF BIROU CONTRACTE.

Mircea Ștefan

SIRBU MIRCEA VERONIKA

INTOCMIT

## II. CONTRACT DE RATE LUNARE

R.A.A.I.F.L. Cluj Napoca, pe baza contractului de vânzare-cumpărare nr. \_\_\_\_\_ stabilește rate lunare la o valoare de \_\_\_\_\_ lei, care vor fi achitate de către numitul \_\_\_\_\_ încheiat la \_\_\_\_\_ născut în localitatea \_\_\_\_\_ județul \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ fiul lui \_\_\_\_\_ și al \_\_\_\_\_

Ratele se acordă pe timp de \_\_\_\_\_ ani, cu o dobândă de 40% pe an. Dobînda totală: \_\_\_\_\_ lei. Nr. rate \_\_\_\_\_ dobînda în \_\_\_\_\_ lei. D.c. = \_\_\_\_\_ TOTAL R.u. = \_\_\_\_\_ D.u. = \_\_\_\_\_ TOTAL \_\_\_\_\_

Ratele și dobînda în rate lunare de \_\_\_\_\_ lei, se restituie prin reținerea pe statul de plată de către unitatea la care beneficiarul are de încasat drepturi bănești, începînd cu data de \_\_\_\_\_ și pînă la \_\_\_\_\_ Data începerii rambursării: anul \_\_\_\_\_ luna \_\_\_\_\_ ziua \_\_\_\_\_. Pentru perioada de timp cît beneficiarul nu are de încasat drepturi bănești, ratele și dobînzile aferente se achită prin depunerea la caseria R.A.A.I.F.L. Cluj-Napoca.

3. Neplata la scadență a 6 rate atrage executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului acesteia. Executarea silită se va face pe baza prezentului contract, care are valoarea de înscris și constituie titlu executoriu.

4. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract, se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Decretul Lege \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ și Hotărîrea Guvernului nr. 562/1991.

5. Cumpărătorul a fost girat de \_\_\_\_\_ Apartamentul este statutar de ipotecă în favoarea R.A.A.I.F.L. Cluj, pînă la achitarea integrală a acestuia.

6. Alte precizări: \_\_\_\_\_

Sumele achitate în numerar din surse proprii nu sînt purtătoare de dobîndă.

încheiat azi \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ exemplare.

CONTRACTANT,

DIRECTOR, CONTABIL ȘEF,

CUMPARĂTOR,

VIZA OFICIULUI JURIDIC,

ȘEF BIROU CONTRACTE,

INTOCMIT,

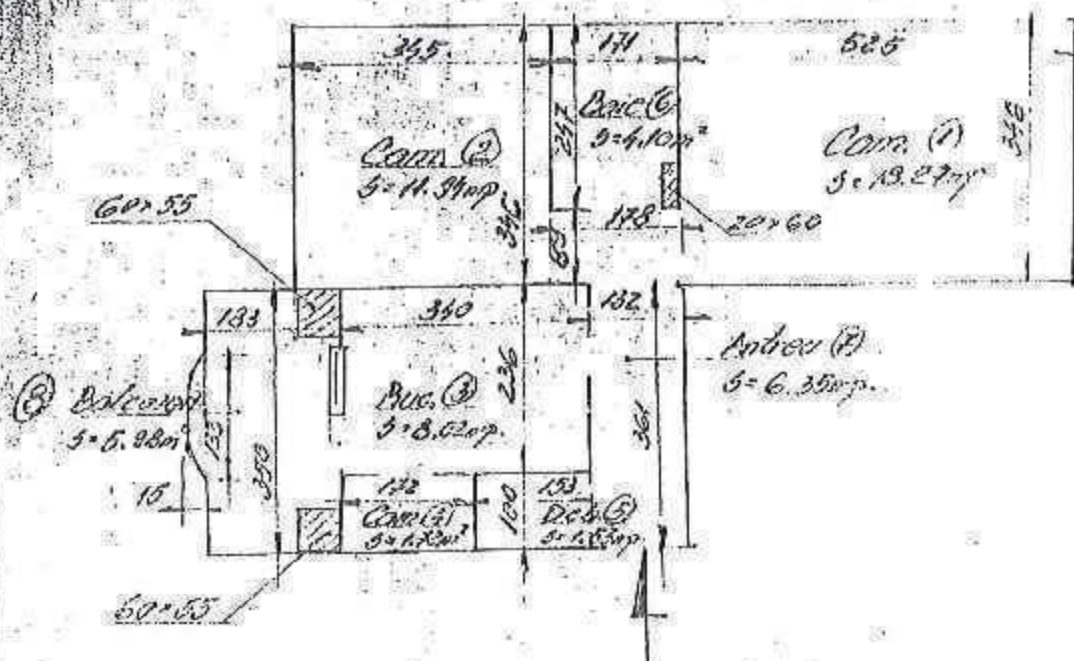
30

# SIRBU MIRCEA

str. Observatorului, nr. 9.

bl. O.S.9, sc. II, etaj II, ap. 22

Regim de înălțime: P+4E



## calculul suprafețelor:

1. Camera	$525 \times 348$	= 183,75 mp.	✓
2. Camera	$345 \times 346$	= 119,37 mp.	✓
3. Bucătărie	$340 \times 236$	= 80,24 mp.	✓
4. Camera	$172 \times 100$	= 17,2 mp.	✓
5. Debora	$153 \times 100$	= 15,3 mp.	✓
6. Bora	$171 \times 247 - [60 \times 55]$	= 41,70 mp.	✓
7. Andreu	$132 \times 361 + 178 \times 89$	= 63,35 mp.	✓
8. Balcon	$183 \times 380 + 133 \times 15 + 2 \times 15 \times 15 - [2 \times 60 \times 55]$	= 51,78 mp.	✓
		<u>1,1193</u>	
		= 3,98 mp.	✓

Intenție  
nr. în suprafa

**DUPLICAT**



*S-a cerut autentificarea prezentului înscris:*

## **PROCURĂ SPECIALĂ**

Subsemnata **SÎRBU AGOTHA-VERONIKA**, cetățean român, născută la data de 05.09.1962, în Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, domiciliată în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, posesoare a C.I. seria \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 06.07.2015 și valabilă până la data de 05.09.2025, având cod numeric personal \_\_\_\_\_ necăsătorită, astfel cum declar pe propria răspundere, prin prezenta o împuternicesc cu depline puteri pe mama mea, numita **HUSZÁR AGATA**, domiciliată în Municipiul Gheorgheni, Județul Harghita, posesoarea C.I. seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Gheorgheni, la data de 04.12.2006 și valabilă până la data de 11.03.2066, având cod numeric personal \_\_\_\_\_ pentru ca în numele meu și pentru mine, să se adreseze oricărui birou notarial competent să-mi justifice interesul în cadrul procedurii succesorale a defunctului meu fost soț, **SÎRBU MIRCEA ȘTEFAN**, decedat la data de 13.06.2015, având cod numeric personal \_\_\_\_\_ cu ultimul domiciliu în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, conform Certificatului de deces seria DC, nr. 490578, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, la data de 16.06.2015.

Menționăm că la momentul decesului, defunctul **SÎRBU MIRCEA ȘTEFAN** era divorțat și nerecăsătorit.

Pentru aducerea la îndeplinire a acestui mandat, mandatară mea este împuternicită să mă reprezinte cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau juridice și a instituțiilor implicate în realizarea prezentului mandat (Primăria competentă – Direcția impozite și taxe locale, ANCP-OCPI competent, ANAF, Casa de Pensii, broker, etc.), să solicite în fața notarului public să solicite deschiderea procedurii succesorale notariale, să participe la dezbaterile succesiunii, să semneze declarația de stabilire cote, putând propune și administra orice probe se vor impune, fiind împuternicită și să încheie actul de ieșire din indiviziune privire la toate bunurile mobile și imobile, dobândite de către mine fostul meu soț, în timpul căsătoriei noastre.

În acest scop, mandatară mea este împuternicită să negocieze clauzele actului, inclusiv cele privind transmiterea proprietății, predarea bunurilor, garanția de evicțiune și vicii, riscul contractului, va face dovada calității mele de proprietar. De asemenea, mandatară mea va achita taxele ce îmi incumbă, va solicita îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, va ridica încheierea de înscriere în cartea funciară și va face o declarație de impunere ca proprietar, pe numele meu.

Pe scurt, mandatară va putea face tot ceea ce aș putea face eu pentru realizarea acestui mandat, fără ca nimeni să poată să-i opună vreo limitare, imprecizie ori imperfecțiune a mandatului.

Dacă pentru îndeplinirea mandatului sau pentru o parte a sa se va invoca necesitatea unui mandat special sau o referire explicită pentru o anumită acțiune, eu, mandatară, declar în mod expres că mandatul cuprinde și asemenea situații.

Pentru realizarea acestui mandat, mandatară mea va putea formula cereri și declarații, va depune și ridica acte și va semna în numele meu și pentru mine, oriunde va fi necesar, semnătura sa fiindu-mi opozabilă în limitele acestui mandat.



Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil, revocabil și valabil până la aducerea lui la îndeplinire.

Eu, **SÎRBU AGOTHA-VERONIKA**, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal conținutul acestuia, pe care l-am înțeles și care corespunde voinței noastre, drept pentru care semnăm mai jos unicul exemplar original și solicităm notarului public autentificarea acestuia, conform legii.

Subsemnatele mandante declarăm că am luat la cunoștință prevederile art. 2.015 Cod Civil, conform cărora durata mandatului încetează în termen de trei ani de la încheierea lui, în lipsă de stipulație contrară, faptul că notarul public instrumentator este operator de date cu caracter personal, în temeiul Legii nr. 677/2001, precum și faptul că prezenta procură face obiectul înregistrării în Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și Revocărilor acestora (RNNEPR).

Redactată și autentificată la Ghile Gabriela – Rodica – Birou Individual Notarial, azi, 05.04.2017, într-un exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial și în două duplicate, din care un exemplar se eliberează mandantelor, iar un exemplar pentru arhiva biroului notarial.

**MANDANTĂ,  
SÎRBU AGOTHA-VERONIKA**



*Urmează în continuare încheierea de autentificare*

**ROMÂNIA**  
**NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**GHILE GABRIELA-RODICA – BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL**  
*Licența de funcționare nr. 484/1170/03.08.2013*  
*Sediul: Cluj-Napoca, Str. Memorandumului, nr.8, etaj I, ap. 8-9, Județul Cluj*  
*E-mail: birounotarial\_gabrielaghile@yahoo.com*  
*Tel/fax:0364108009*

---

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1098**  
Anul 2017 luna APRILIE ziua 05

În fața mea, **GHILE GABRIELA-RODICA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

**SÎRBU AGOTHA-VERONIKA**, cetățean român, domiciliată în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, identificată cu C.I. seria \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 06.07.2015 și valabilă până la data de 05.09.2025, având cod numeric personal \_\_\_\_\_ în nume propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și formă prevăzute de lege, în temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publice și a activității notariale nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare, republicată,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariu în valoare de 100 lei, achitat cu b.f. nr. 12,14/05.04.2017.

S-a perceput tariful în valoare de 6 lei, pentru serviciul Infonot, achitat cu b.f. nr. 13/05.04.2017.

**NOTAR PUBLIC,**  
**GHILE GABRIELA-RODICA**

*Prezentul duplicat s-a întocmit în două exemplare, de Ghile Gabriela-Rodica, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca și originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.*

NOTAR PUBLIC  
GHILE GABRIELA-RODICA



The image shows a circular notary seal for Gabriela Rodica, a public notary in Cluj-Napoca. The seal contains the text 'ROMANIA', 'NOTAR PUBLIC', 'GHILE GABRIELA-RODICA', and 'CLUJ-NAPOCA'. A handwritten signature is written over the seal.