

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

**privind însușirea Raportului de evaluare a terenului reprezentând cota de
1164/30000 parte din terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Ghica nr. 3A
și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra acestuia**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a terenului reprezentând cota de 1164/30000 parte din terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Ghica nr. 3A și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra acestuia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 767361/1/28.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 767495/45/30/28.09.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a terenului reprezentând cota de 1164/30000 parte din terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Ghica nr. 3A și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra acestuia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. (2), 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 9 din Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, precum și ale art. 5 alin. (1) și 6 alin. (1) din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Ghica nr. 3A, înscris în C.F. nr. 293764 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Marius Șufana, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Ghica nr. 3A, identificat cu nr. cad. 293764, înscris în C.F. nr. 293764 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 1164/30000 parte, Coroiu Ioana Bogdana, în cotă de 13836/30000 mp. și Coroiu Horea-Răzvan, în cotă de 1/2 parte, prin atribuirea cotei de 1164/30000 parte, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea numitei Coroiu Ioana Bogdana, cu plata unei sulte în valoare de 11.640 euro fără T.V.A., potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Marius Șufana.

(2) Coroiu Ioana Bogdana va efectua plata sulte reprezentând contravaloarea cotei de 1164/30000 parte din teren, în valoare de 11.640 euro fără T.V.A., la cursul B.N.R. din data plății, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art. 3. Se mandatează doamna Oláh Emese, viceprimar, pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

Art. 4. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1584/13.04.2021, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, cu privire la bunul imobil ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



RAPORT DE EVALUARE

Nr. raport NCV: 3011 / 28.06.2022

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan situat în UAT Cluj-Napoca

Proprietar : COROIU HOREA-RĂZVAN - cotă actuală 1/2, COROIU IOANA BOGDANA - cotă actuală 13836/30000, și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - cotă actuală 1164/30000

Solicitant : IOANA-BOGDANA COROIU

Destinatar : IOANA-BOGDANA COROIU, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Evaluator : S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.



membru corporativ ANEVAR

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ioana Bogdana Coroiu'.



- Iunie 2022 -

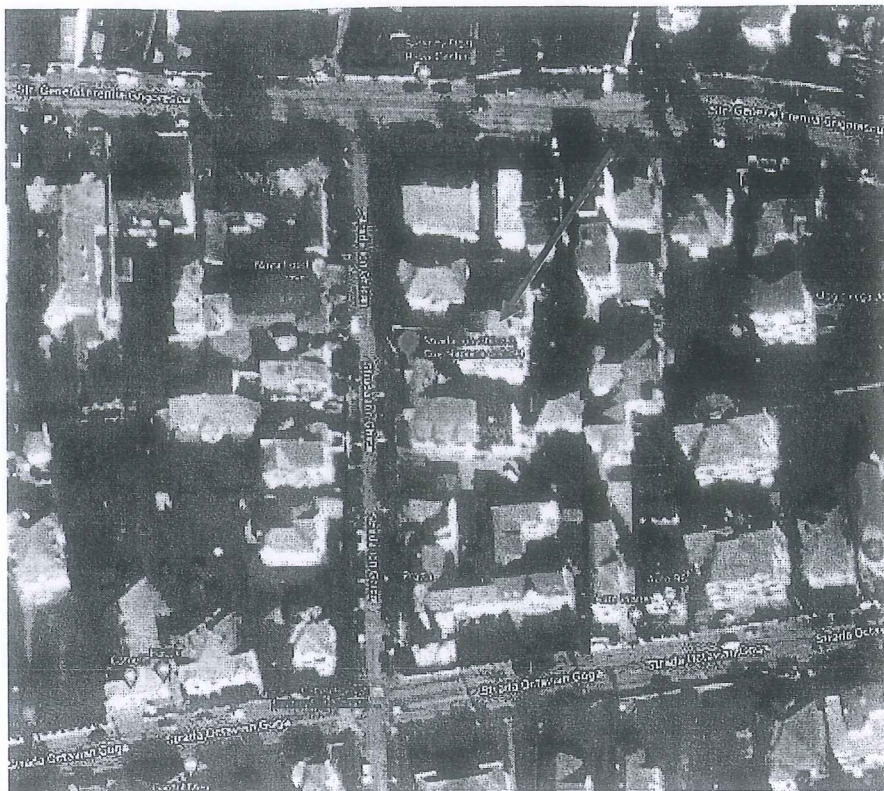
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, al destinatarilor și al solicitantului IOANA-BOGDANA COROIU.

SINTEZA EVALUĂRII

La cererea dumneavoastră, noi Neoconsult Valuation ("NCV"), am estimat valoarea de piață a terenului, prezentat în acest raport de evaluare, conform documentelor anexate.

Scopul evaluării	Scopul prezentului raport este de informare a clientului cu privire la valoarea de piață a terenului de 300 mp (înscris în Extrasul de CF nr. 293764 Cluj-Napoca, având nr. cadastral 293764) și de asistare a clientului în vederea achiziționării prin sultă la prețul pieței a cotei de 11,64/300 mp, reprezentând proprietatea Municipiului Cluj-Napoca din terenul aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Ghica, nr. 3/A. Prezenta lucrare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alt scop decât cel precizat, rezultatul obținut fiind asimilabil unei valori juste, valabilă doar în cazul părților implicate în eventuala tranzacție.					
Numele clientului/solicitantului	IOANA-BOGDANA COROIU					
Nume proprietar/i	COROIU HOREA-RĂZVAN - cotă actuală 1/2, COROIU IOANA BOGDANA - cotă actuală 13836/30000 MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - cotă actuală 1164/30000					
Data inspecției	23.06.2022					
Data evaluării	24.06.2022					
Tipul-proprietății	Teren parțial împrejmuit cu pereții construcției pe latura de nord și cu gard de plasă de sârmă pe latura de est și sud. Pe teren se regăsește o construcție – Construcția C1 înscrisă în CF 293764-C1					
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Ion Ghica, nr. 3/A, Jud. Cluj, cod poștal 400306					
Descriere conform CF -uri (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara):						
Nr. crt.	Nr. CF	Nr. Cad. / Top.	Adresa	Descriere conform CF	Proprietar(i)	Suprafața (mp)
I	293764 Cluj-Napoca	293764	Loc. Cluj-Napoca, str. Ion Ghica, nr. 3/A, Jud. Cluj	Construcția C1 înscrisă în CF 293764-C1; Teren parțial împrejmuit cu pereții construcției pe latura de nord și cu gard de plasă de sârmă pe latura de est și sud	COROIU HOREA-RĂZVAN, cotă actuală 1/2, COROIU IOANA BOGDANA, cotă actuală 13836/30000, și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cotă actuală 1164/30000	300
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA deține 11,64 mp din cei 300 mp - Evaluarea s-a realizat cu scopul de a determina valoarea de revine MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA pentru cei 11,64 mp deținuți.						

Lista actelor puse la dispoziție	Contract de vânzare-cumpărare nr. 2114 din 15.12.2020 Contract de vânzare-cumpărare nr. 1198 din 01.07.2021 Extras de CF nr. 293764 Cluj-Napoca Certificat de urbanism nr. 467694 din 12.08.2021 Plan de situație existent Plan topografic		
Utilizarea actuală a imobilului	Teren construit – Construcția C1 înscrisă în CF 293764-C1; Casă cu două apartamente și teren (curți construcții)		
Categoria de folosință	Curți construcții		
Caracterul actual	Teren construit situat în intravilanul UAT Cluj-Napoca Regimul economic – Destinația: ZCP_Liu, Zonă de locuință cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban		
Cea mai bună utilizare	Locuințe individuale – rezidențial		
Ipoteze speciale	Nu sunt		
Ocupanți:	Proprietar: ☒	Chirias: ☐	Libera: ☐
Suprafață teren (mp)	300 mp		
Descrierea zonei și a amplasamentului	Proprietatea analizată este de tip: - Teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții inclus în Zona ZCP_Liu (Zonă de locuință cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) Proprietatea evaluată este situată în loc. Cluj-Napoca, str. Ion Ghica, nr. 3/A, jud. Cluj. Zona în care este amplasat terenul este predominant rezidențială, fiind situat în zona mediană a cartierului Grigorescu, cu acces rapid spre zona centrală a localității Cluj-Napoca.		



Vecinatati: case de locuit (predominant vechi), D.G.A.S.P.C. Cluj-Napoca, Grand Hotel Napoca, magazine, cabinete medicale, școli, Parcul 14 Iulie, restaurante, stații de transport în comun etc.

Utilitățile necesare: curent electric, apă, canalizare, gaz metan.

Terenul are ieșire la strada Ion Ghica, drum public, asfaltat, iluminat, cu utilități complete, care dispune de o bandă pe sens.

Descriere teren / Accesul
catre proprietate

Deschidere la strada

Terenul subiect este situat în plan secund – accesul la drumul public se realizează peste un teren privat pentru care este asigurat un drept de servitute de trecere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
79759 / 04/05/2016	
Act Administrativ nr. 110227, din 12/08/2014 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;	
B4	Intabulare, drept de SERVITUTE în favoarea beneficiarilor de totdeauna a dreptului de folosință vesnică a imobilului de subA+1, asupra porțiunii de teren hașurată pe schița din imobilul cu nr.top. 10688/1 înscris în cf 7068, câștigat în rang serial cu nr. 576/09.02.1973
	A1

Utilități edilitare existente în zonă sau pe proprietate.	Tip rețele / instalatii	
Distanța față de utilități.	Electrice	☐ - la limită
	Încălzire	☐ -
	Alimentare cu apă	☐ - la limită
	Alimentare cu gaz metan	☐ - la limită
	Canalizare	☐ - la limită

Abordări în evaluare:	Abordare prin piață	
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ (PENTRU ÎNTREAGA PROPRIETATE) (valoare fără TVA)	RON 1.483.920	Euro 300.000
Valoarea de piață cei îi revine MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA pentru cota de 1164/30000 părți (11,64 mp din cei 300 mp)	57.576	11.640
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,9464	

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, ^{MAA} la nr. de telefon +40 786 130 650.

Cu stimă,

NEOCONSULT
VALUATION



Evaluat de:



MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE
MEMBRU TITULAR, EPI, 19092
Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



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 solicitanților.