

23/11.03.2016
HOTĂRÂRE

1-34 pp.

privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea suprafeței de 47 m.p.
de teren cu destinația de curte situat în municipiul Cluj-Napoca,
str. Inocențiu Micu Klein nr. 18

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea suprafeței de 47 m.p. de teren cu destinația de curte situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Horváth Anna, Constantin Tomoș și Doru Mugurel Stoica;

Analizând Referatul nr. 76493/451/24.02.2016 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune însușirea raportului de evaluare și vânzarea suprafeței de 47 m.p. de teren cu destinația de curte situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18;

Văzând Hotărârea nr. 318/2013, așa cum a fost completată și modificată prin Hotărârea nr. 571/2013, Hotărârea nr. 508/2013 precum și avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit pentru imobilul teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă vânzarea suprafeței de 47 m.p. teren cu destinația de curte, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18, înscris în C.F. nr. 300075 Cluj-Napoca, nr. cadastral 300075, în favoarea domnului Munteanu Mircea Călin, C.N.P. și soției Munteanu Raluca-Ioana, C.N.P.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare a terenului descris la art. 2 al prezentei hotărâri de 167,73 euro/m.p., la care se adaugă T.V.A.

Art. 4. Prețul va fi achitat integral în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri, în caz contrar aceasta își încetează valabilitatea. Acesta va fi achitat în lei, la cursul leu/euro stabilit de Banca Națională a României din ziua plății.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință

Contrasemnează:

Secretarul municipiului,

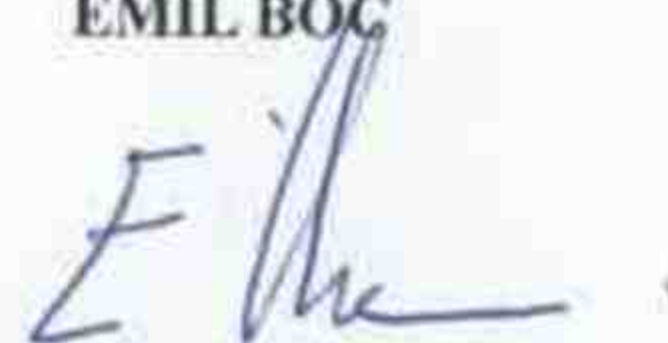
Nr. din

2016

(Hotărârea a fost adoptată cu

voturi)

Jr. Aurora Roșca



REFERAT

privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea suprafeței de 47 m.p.
de teren cu destinația de curte situat în municipiul Cluj-Napoca,
str. Inocențiu Micu Klein nr. 18

Prin Hotărârea nr. 318/2013 deliberativul local a stabilit cadrul legal privind vânzarea terenurilor curți aparținând domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Ulterior, acest act administrativ a suferit modificări conform Hotărârii nr. 571/2013 în sensul extinderii obiectului vânzării și asupra terenurilor curți aferente imobilelor înstrăinate în baza H.G. nr. 505/1998, a Legii nr. 133/1999, a OUG nr. 68/2008 și a Legii nr. 550/2002.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 63312/20.02.2014, domnul Munteanu Mircea Călin a solicitat cumpărarea terenului curte aferent locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18 și a depus documentele necesare demarării procedurii de vânzare.

Pe cale de consecință, această solicitare a urmat procedura prevăzută de Regulamentul aprobat prin Hotărârea nr. 571/2013, respectiv s-a întocmit fișa terenului cu asigurarea existenței tuturor vizelor serviciilor implicate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Comisia de vânzare a terenurilor aferente imobilelor vândute în baza Legii nr. 112/1995, a Decretului-lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, a HG nr. 505/1998, a Legii nr. 133/1999, a OUG nr. 68/2008 și a Legii nr. 550/2002, întrunită în ședința din data de 23.02.2016 a luat act de eligibilitatea suprafeței de teren ce urmează a fi vândută, respectiv de eligibilitatea documentelor prevăzute de regulament.

Astfel, precizăm faptul că domnul Munteanu Mircea Călin, împreună cu soția sa Munteanu Raluca-Ioana au calitatea de cumpărători subsecvenți ai locuinței cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, sunt titularii contractului de închiriere nr. 92352/11.06.2008, cu

termen de valabilitate până la data de 27.06.2019, având ca obiect suprafața de teren curte de 47 m.p. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18, înscris în C.F. nr. 300075 Cluj-Napoca, nr. cadastral 300075, nu figurează cu obligații de plată față de autoritatea locală, iar imobilul teren-curte nu face obiectul legilor speciale în materia revendicării.

Solicitantul a depus un raport de evaluare întocmit în luna februarie 2014 potrivit căruia valoarea imobilului evaluat este de 208 euro/m.p, preț ce include T.V.A.

Raportat la faptul că potrivit cap. IV lit. b alin. 2 din anexa la Hotărârea nr. 571/2013, raportul de evaluare va conține prețul fără T.V.A., s-a procedat la stabilirea valorii imobilului fără T.V.A., sens în care aceasta a rezultat ca fiind de 167,73 eur/m.p. Potrivit opiniei evaluat intern valoarea reprezintă o valoare ancorată în realitățile pieței specifice, cuprinsă în intervalul de valori juste pentru proprietăți similare.

Cu privire la preț învedereăm faptul că potrivit cap. IV lit. b din Anexa la Hotărârea nr. 571/2013, începând cu luna următoare lunii în care este întocmit raportul de evaluare, prețul imobilului teren se va actualiza astfel:

- prin raportarea la cursul euro la data raportului de evaluare, respectiv,
- prin actualizarea cu indicele prețului de consum (IPC total) comunicat de Institutul Național de Statistică.

Astfel, în urma actualizării prețului din raportul de evaluare conform ambelor metode a rezultat că nici una dintre acestea nu excede prețului din raport, sens în care, Comisia a decis însușirea raportului de evaluare a imobilului în discuție, potrivit căruia valoarea de vânzare este de 167,73 euro/m.p., preț la care se adaugă T.V.A.

Față de suprafața terenului precizăm faptul că prin Hotărârea nr. 508/2013 deliberativul local a aprobat rectificarea suprafeței imobilului în discuție de la 58 m.p. - suprafața din acte la 47 m.p. Suprafața rezultată în urma măsurărilor cadastrale.

Precizăm faptul că, domnul Munteanu Mircea Călin, prin procura de cumpărare autenticată sub nr. 3032/C-4708 la data de 27.05.2015 l-a împuternicit pe domnul Munteanu Marian să îl reprezinte în fața instituțiilor publice, instanțelor judecătorești, precum și față de particulari, pentru a-i susține drepturile și interesele în legătură cu cumpărarea unui imobil, teren-curte în suprafață de 47 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18 și întabularea acestuia. De asemenea, mandatarul este împuternicit să facă demersurile necesare pentru transferul de proprietate de pe numele proprietarului pe numele domnului Munteanu Mircea Călin, să îl reprezinte pe acesta la O.C.P.I., la Direcția de Taxe și Impozite din cadrul primăriei competente, la Finanțe Publice, și orice alte instituții unde trebuința o va cere.

Comisia a decis promovarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea suprafeței de 47 m.p. terenului cu destinația de curte situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18 în favoarea domnului Munteanu Mircea Călin și soției sale Munteanu Raluca-Ioana, la prețul de 167,73 euro/m.p., preț la care se adaugă T.V.A.

Reținând declarația domnului Munteanu Marian în calitate de împuternicit, cu privire la modalitatea de plată, depusă la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca la data de 03.06.2015, prețul va fi achitat integral în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii, sub sancțiunea încetării valabilității acesteia și va fi achitat în lei, la cursul leu/euro stabilit de Banca Națională a României din ziua plății.

Văzând cele mai sus expuse, supunem analizei și dezbaterii deliberativului local proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea suprafeței de 47 m.p. de teren cu destinația de curte situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18.

COMISIA DE VÂNZARE A TERENURILOR CURȚI

PREȘEDINTE
HORVÁTH ANNA

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

V I Z A T
Serv. Juridic-contencios
25.02.2016
R. Pusar

S.C. PREV CONSTRUCT SRL
Membru corporativ ANEVAR
Cluj-Napoca, str. Nicolae Titulescu nr. 24/7
tel. 0264/546.366; 0722/285.718
E-mail: prevconstruct@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Cluj-Napoca, str. I. M. Klein nr. 18

Proprietar: Statul Român

Destinatar: Munteanu Mircea Călin

Februarie 2014

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Teren
Localizare	Cluj-Napoca, str. I. M. Klein nr. 18
Proprietari	Statul Român conform dreptului de proprietate înscris în CF nr. 300075 Cluj Napoca nr. cad 300075 eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Cluj Napoca
Scopul evaluării	stabilirea valorii de piață a proprietatii imobiliare în vederea achiziționării
Conditii limitative	din informatiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezulta că terenul nu este ipotecat sau grevat de sarcini.
Terenul	terenul în suprafața de 58 mp nu este ocupat de construcții înscrise în cartea funciara, este cale de acces la construcția de la aceeași adresă
Cea mai bună utilizare	curte
Metode de evaluare utilizate	-metoda comparației directe V= 43.750 RON
Rezultatul evaluării	în opinia evaluatorului, valoarea proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare este :

V= 43.750 RON (~9.780 EUR)

Valoarea de mai sus este inclusiv TVA.

Curs valutar utilizat 4,4754 RON/EUR valabil pentru data de 11.02.2014

Cluj-Napoca
11.02.2014



Evaluator autorizat
ing. Vlad Corneliu



CERTIFICARE

Referitoare la :

Evaluarea proprietății imobiliare- Teren situat în Cluj Napoca, str. I. M. Klein nr. 18, în vederea estimării valorii de piață pentru achiziționare.

Destinatarul lucrării este Munteanu Mircea Călin în calitate de chiriaș.

Față de prezentul raport de evaluare precizăm:

- Prezentul raport de evaluare este valabil numai în exemplar original (ștampile și semnături);
- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2011, respectiv IVS 310 (Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumuturilor) și cu cerințele "Codului deontologic al profesiei de evaluator" anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (ai cărui membri suntem);
- Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internaționale de Practică în Evaluare Ghid de Evaluare GE 1 (Verificarea evaluării);
- În prezent suntem membri ANEVAR, atestați atât pentru secțiunea "evaluarea proprietăților imobiliare", cât și pentru secțiunea "evaluare întreprinderi".
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale la Allianz Tiriac S.A;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

ing. Corneliu Vlad - inginer constructor- evaluator autorizat- membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 17146



RAPORT DE EVALUARE

Cap. 1. Obiectul si scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. I. M. Klein nr. 18, evaluare necesara stabilirii valorii de piata în vederea achiziționării

Cap. 2. Date generale de identificare, vecinatate si localizara

Terenul din Cluj-Napoca, str. I. M. Klein nr. 18 este amplasat în zona centrală a municipiului Cluj Napoca, într-o zona de case vechi ale municipiului. Terenul se află în intravilanul municipiului și se învecinează la nord, est și vest cu alte proprietăți particulare și sud cu str. I. M. Klein. În apropierea amplasamentului se află Catedrala Catolică, Primăria Cluj Napoca, unități bancare, unități comerciale, unități sanitare, de învățământ, etc, cu acces direct la toate zonele și cartierele municipiului.

2.1 Situatia juridica a imobilului

Terenul este proprietatea Statului Român conform CF nr. 300075 Cluj Napoca nr. cad 300075 eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Cluj Napoca. La foaia de avere este înscris teren-curte în suprafață de 47 mp.

Proprietarul casei utilizează în prezent teren în baza Contractului de închiriere nr. 92352/11.06.2008 încheiat cu Consilul local al municipiului Cluj Napoca.

Proprietatea se evaluează în ipoteza că este liberă de sarcini.

2.2. Caracteristici fizice si dotari, vecinatati

Terenul analizat este plan pe întreaga suprafață, are front la stradă de 2,18 m. Terenul are la limită rețele de apa, canalizare, electrice și gaze. Terenul se învecinează la nord, est și vest cu alte proprietăți particulare și sud cu str. I. M. Klein, forma acestuia este poligonală, la stradă are front de 2,18 m și la partea posterioară se lărgeste la 2,87 m.

Terenul este încadrat în PUG-ul municipiului în categoria **CP - ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE**, CP 1 - Zona centrala în care se mentine configuratia tesutului urban traditional. În această zonă se prevede : **CP 1a** - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate (denumita în continuare Cetatea Clujului) considerat rezervatie de arhitectura și **CP 1a** - orice noua interventie va fi necesar sa se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care sa cuprinda întreaga zona centrala protejata, fiind exclusa acordarea autorizatiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate; toate prevederile actualului regulament pentru aceasta subzona vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul ca acestea provin ca cerinte de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;

- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcţiunilor din clădirile cuprinse în limitele Cetăţii Clujului se vor menţine echipamentele publice existente, inclusiv cele aferente nivelului de cartier şi complex rezidenţial deoarece concentrare lor în această arie suplineste deficitul din cartierelor înconjurătoare;
 - se admit conversii şi extinderi pentru funcţiuni publice de interes supramunicipal şi municipal (administrative, culturale de învăţământ etc.) şi pentru funcţiuni de interes general ca funcţiuni terţiare superioare (birouri diverse în special profesionale şi specializate, media, edituri, agenţii), funcţiuni extrateritoriale şi funcţiuni cu caracter comercial şi de loisir (eventual cu o notă de specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanţa fie a unui comerţ de obiecte de artă, bijutieri şi consignaţii, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracţii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociaţii, etc.);
 - se admite extinderea vadrilor comerciale pe toate strazile din cadrul Cetăţii Clujului precum şi utilizarea pentru funcţiuni atractive pentru turism a curţilor clădirilor, a subsolurilor şi a mansardelor;
 - se admite acoperirea cu sticlă a curţilor în vederea transformării lor în spaţii funcţionale interioare;
 - se menţine funcţia de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfăşurată pe ansamblul subzonei şi în cadrul fiecărei operaţiuni urbanistice
- CP 1a** - orice nouă intervenţie va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizaţiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate; toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate şi detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul că acestea provin ca cerinţe de la scara de ansamblu a întregului municipiu şi a întregii zone centrale;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcţiunilor din clădirile cuprinse în limitele Cetăţii Clujului se vor menţine echipamentele publice existente, inclusiv cele aferente nivelului de cartier şi complex rezidenţial deoarece concentrare lor în această arie suplineste deficitul din cartierelor înconjurătoare;
 - se admit conversii şi extinderi pentru funcţiuni publice de interes supramunicipal şi municipal (administrative, culturale de învăţământ etc.) şi pentru funcţiuni de interes general ca funcţiuni terţiare superioare (birouri diverse în special profesionale şi specializate, media, edituri, agenţii), funcţiuni extrateritoriale şi funcţiuni cu caracter comercial şi de loisir (eventual cu o notă de specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanţa fie a unui comerţ de obiecte de artă, bijutieri şi consignaţii, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracţii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociaţii, etc.);
 - se admite extinderea vadrilor comerciale pe toate strazile din cadrul Cetăţii Clujului precum şi utilizarea pentru funcţiuni atractive pentru turism a curţilor clădirilor, a subsolurilor şi a mansardelor;
 - se admite acoperirea cu sticlă a curţilor în vederea transformării lor în spaţii funcţionale interioare;
 - se menţine funcţia de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfăşurată pe ansamblul subzonei şi în cadrul fiecărei operaţiuni urbanistice

Terenul analizat este de fapt curte şi cale de acces pentru construcţia-casă de la nr. 18, este mărginit de casa menţionată şi gardul din zidărie de la nr. 16. Atât caracteristicile fizice, suprafaţă de 47 mp, front la str. I. M. Klein de 2,18 m, front la partea posterioară de 2,87 m, fac ca parcela să nu poată fi teren pentru construcţii, este teren curte.

Cap. 3. Premizele evaluării

3.1. Ipoteze şi condiţii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele prezentate de către beneficiar (extras CF, plan situație).
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor.
- Nu a fost observată de către evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate; evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe potențial periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă considera necesar.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- Posesia acestui raport în original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, stiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a evaluatorului.
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare.
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

3.2. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil numai în formă originală, semnături și ștampile, și numai atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după aceasta data fiind necesară o reevaluare.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru destinatarul lucrării și numai pentru scopul declarat.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

3.3. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările standardelor interne în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.4. Definiția valorii de piață și data evaluării

Valoarea de piață este definită în Standardele Internaționale de Evaluare- IVS Cadru general/2011.

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

Estimarea valorii de piață s-a făcut la data de 11.02.2014 pentru cursul de la BNR de 4,4754 RON/EUR.

Cap.4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definierea pietei, analiza cererii și ofertei

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței, forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul de față proprietatea analizată este un teren-curte, localizat în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca.

Cererea de terenuri pentru construcție este ridicată și aparține agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale în zona centrală, cartierul Zorilor, Buna-Ziua, Manastur, Gheorgheni, Grigorescu, Faget. Tipul de imobile care se pretează pentru aceste zone sunt blocuri de apartamente și locuințe individuale. În ultimele luni această cerere a fost temperată datorită înăsprirea condițiilor de finanțare a băncilor și reducerea posibilității de finanțare și de asemenea datorită situației dificile din punct de vedere economico-financiar pe plan național și mondial. Terenuri de tipul celui analizat, teren-curte de suprafață foarte mică, nu este interesant pentru cumpărători, singurii interesați pentru achiziționare sunt cei pe care îi deservesc, în acest sens fiind o proprietate cu piață foarte restrânsă.

Există oferta de terenuri libere, în special în zonele mediane și periferice ale municipiului, aceasta venind din partea unor persoane fizice sau a unor investitori care au așteptat ca prețul acestora să crească sau unii proprietari cărora li s-au retrocedat vechile proprietăți. Oferta pentru terenuri de tipul celui analizat nu s-au identificat pe piață, totuși există asemenea terenuri care se vând către proprietarii construcțiilor dobândite pe baza Legii 112, potențialii cumpărători fiind proprietarii imobilului de la adresa respectivă.

Ținând cont de cele de mai sus considerăm că în acest moment, piața terenurilor de tipul celui analizat este o piață restrânsă, specială, cu cele două părți angajate direct, Statul Român și proprietarii construcției.

Cap. 5. Legislație și bibliografie folosită la evaluare

*Standarde Internaționale de Evaluare: IVS 2011:

*Evaluarea proprietăților imobiliare-curs ANEVAR

*Ghid practic de evaluare-coordonator Sorin V. Stan- Biblioteca ANEVAR

*Evaluarea proprietatii imobiliare-Appraisal Institute USA (traducere ANEVAR)

Cap. 6. Evaluarea proprietatii imobiliare

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru :

- metoda comparației directe

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:

- terenul are o suprafață 47 mp;
- terenul are acces la rețeaua electrică, rețeaua de gaz, apă și canal;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul-curtă în situația actuală;
- accesul la teren se face direct din str. I. M. Klein care este asfaltată.

6.1. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza ca ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerare, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietatii imobiliare de evaluat, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului-curtă.

Ținând cont de tipul proprietatii imobiliare, de caracteristicile fizice, de dotările existente și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de teren curte a construcției de la aceeași adresă.

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite, rezultă:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă: este dotată cu utilități specifice, capacitățile acestora fiind suficiente, imobilul are acces favorabil;
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietatii să acopere cheltuielile de exploatare, condiție care este îndeplinită;
- maxim productivă, referindu-se la valoarea proprietatii imobiliare în condițiile exploatarei în varianta aleasă.

6.2. Metoda comparației directe

Metoda comparațiilor directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării,

dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, restrictii existente, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat exista oferta de terenuri pentru vanzare, informatiile fiind culese din publicatiile locale si de la agentile imobiliare.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos. La pretul de oferta s-a aplicat o reducere de 10-20%, considerand ca aceasta este marja de negociere.

Proprietatea comparabila A –Vand teren Central

300 EUR/mp



Contact: 0745269750

Vand teren in zona centrala, 700mp cu front 20m, toate utilitatile, POT pentru locuinte 50%, CUT=1,6, regim de inaltime S+D+P+2E+ER, intrari de pe doua strazi,terenul este perfect plan dar cu diferenta de cota intre cele doua strazi de 4m(ceea ce nu implica excavare pentru nivelele subsol si demisol), posibilitate de construire 1800mp arie desfasurata.

12.02.2014 08:15

Cluj-Napoca

Centru

Tip oferta: <u>Vand</u>	Tert: <u>Agentie Imobiliara</u>
Suprafata: <u>700mp</u>	Locatie: <u>Intravilan</u>
Negociabil: <u>Da</u>	Carte funciara: <u>Da</u>
Certificat de urbanism: <u>Nu</u>	Constructie pe teren: <u>Nu</u>
Parcelabil: <u>Nu</u>	Canalizare: <u>Da</u>
Gaz: <u>Da</u>	Apa: <u>Da</u>
Curent: <u>Da</u>	Strada: <u>zona Opera Maghiara</u>
Front: <u>20</u>	

Proprietatea comparabila B –URGENT! vand teren, str Calea Turzii, zona cimitirului central, suprafata 800mp, front 15m, regim de inaltime P+3E, are si casa demolabila, toate utilitatile, ideal reprezentanta, sediu de firma, pret 199000 euro neg
199 000 EUR

Evaluare teren Cluj-Napoca, str. I. M. Klein nr. 18

Contact: 0742020301

URGENT! vand teren, str Calea Turzii, zona cimitirului central, suprafata 800mp, front 15m, regim de inaltime P+3E, are si casa demolabila, toate utilitatile, ideal reprezentanta, sediu de firma, pret 199000 euro neg

23.01.2014 14:12

Cluj-Napoca

Centru

Tip oferta: <u>Vand</u>	Tert: <u>Persoana Fizica</u>
Suprafata: <u>800mp</u>	Locatie: <u>Intravilan</u>
Negociabil: <u>Nu</u>	Carte funciara: <u>Da</u>
Certificat de urbanism: <u>Da</u>	Constructie pe teren: <u>Da</u>
Parcelabil: <u>Nu</u>	Canalizare: <u>Da</u>
Gaz: <u>Da</u>	Apa: <u>Da</u>
Curent: <u>Da</u>	Agentie: <u>Alternativ Imobil</u>
Strada: <u>Calea Turzii</u>	Front: <u>15</u>

Proprietatea comparabila C –Cipariu- C. Turzii

550 EUR/mp

Contact: 0742-037921

Teren 1240 mp, front 22 ml, ideal hotel, birouri, locuinte, pozitie deosebita, toate utilitatile, cf la zi, cadastru, etc

21.01.2014 14:25

Cluj-Napoca

Centru

Tip oferta: <u>Vand</u>	Tert: <u>Agentie Imobiliara</u>
Suprafata: <u>1240mp</u>	Locatie: <u>Intravilan</u>
Negociabil: <u>Nu</u>	Carte funciara: <u>Nu</u>
Certificat de urbanism: <u>Nu</u>	Constructie pe teren: <u>Nu</u>
Parcelabil: <u>Nu</u>	Canalizare: <u>Nu</u>
Gaz: <u>Nu</u>	Apa: <u>Nu</u>
Curent: <u>Nu</u>	Strada: <u>C. Turzii</u>

Proprietatea comparabila D –Vanzare teren in Cluj-Napoca, zona centrala, 1500 mp, Utr-

CM3

Cluj-Napoca, zona Central

400.000 EUR

- Comision: 2%

Evaluare teren Cluj-Napoca, str. I. M. Klein nr. 18

Tip teren: intravilan constructii

Suprafață teren: 1.500 mp

Front stradal: 70 m

Suprafață teren: 1.500 mp

Front stradal: 70 m

Nr. fronturi: 2

Lățime drum acces: ---

Înclinație teren: ---

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Suprafața construită: ---

- Specificații

Modificat la: 01/02/2014

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal
- Vicii: nu sunt
- Vecinătăți: Calea Turzii
- Alte detalii: Incadrarea terenului in PUG este CM3. Terenul este pozitionat excelent, avand accesibilitate foarte buna. Se recomanda pentru constructia unui imobil de locuinte.
- Acte, avize: CF, CU
- Link extern: <http://www.weltimobiliare.ro>
- Date agenție/agent



Mihai Pop Consilier Imobiliar

Element de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C	Proprietatea D
Pret de oferta brut [EUR/mp]		300.00	250.00	550.00	265.00
Pret de vanzare [EUR/mp]		270.00	225.00	440.00	238.50
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		270.00	225.00	440.00	238.50
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		270.00	225.00	440.00	238.50
Conditii ale pietei	Feb-14	Feb-14	Feb-14	Feb-14	Feb-14
Corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		270.00	225.00	440.00	238.50
Localizare		inferior	inferior	inferior	inferior
Corectie		67.50	78.75	22.00	35.78
Pret corectat		337.50	303.75	462.00	274.28
Utilitati	A, C, E, G, Tf	A, C, E, G, Tf	A, C, E, G, Tf	A, C, E, G, Tf	A, C, E, G, Tf
Corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		337.50	303.75	462.00	274.28
Front la strada	2.18	20	15	23	70
Corectie		-50.63	-45.56	-115.50	-68.57
Pret corectat		286.88	258.19	346.50	205.71
Suprafata teren	47	700	800	1,240	1,500
Corectie		-86.06	-77.46	-138.60	-61.71
Pret corectat EUR/mp		200.81	180.73	207.90	143.99
Corectie totala neta		-69.19	-44.27	-232.10	-94.51
Corectie totala neta%		-25.63	-19.68	-52.75	-39.63
Corectie totala bruta		204.19	201.77	276.10	166.06
Corectie totala bruta%		75.63	89.68	62.75	69.63

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, au fost alese valorile corectate ale proprietatii C, unde $V_{comparatii} = 207,90$ EUR/mp, rotund 208 EUR/mp, deoarece in acest caz corectiile brute totale sunt cele mai mici.

$$V_{teren\ comparatii} = 47\ mp * 208\ EUR/mp * 4,4754\ RON/EUR = 43.752\ RON$$

$$V_{teren\ comparatii} = 43.750\ RON$$

6.3. Metoda reziduală

Metoda reziduală se utilizează în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber.

Etapele ce se parcurg sunt:

-se determină construcția ipotetică care reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului, în cazul analizat se consideră posibilă realizarea unor parcuri private, împrejmuite, care se pot închiria pe perioade lungi de locatarii din zonă;

- se determină costurile de construcție;

-se estimează prețul de vânzare al proprietăților luându-se în calcul comparabila identificată.

- Estimarea costurilor de realizare a construcțiilor potențiale

Având în vedere suprafața foarte mică a terenului liber din această proprietate, a frontului la stradă foarte mic, a restricțiilor pentru construire, nu se poate utiliza această metodă.

Cap.7. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valorile obținute prin cele două metode de evaluare sunt:

-metoda comparației directe $V = 43.750 \text{ RON}$

Analizând valorile obținute, în opinia evaluatorului, valoarea de piață este:

$V = 43.750 \text{ RON} (\sim 9.780 \text{ EUR})$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de mai sus este totală;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cluj-Napoca
11.02.2014

Evaluator autorizat
ing. Vlad Corneliu





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	148326
Ziua	02
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Inocențiu Micu Klein, nr. 18

Nr. CF vechi: 8389
Nr. topografic: 455/2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	300075	Din acte: 58; Masurata: 47	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte	
8307 / 15.12.1975				
Decret nr. 223/1974, emis de Cons. Popular Jud. CLUJ, decizie 52/01.12.1975				
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1	(provenita din conversia CF 8389)
	1	STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a		
	2	G.I.G.C.L. JUD. CLUJ		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Inocențiu Micu Klein, nr. 18

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
300075	47	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:47	-	-	455/2	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	5,6
2	3	2,9
3	4	11,9
4	5	1,1
5	6	5,1
6	7	2,2
7	1	11,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. CJ13C42936/02-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 254,

Data soluționării,
30/12/2013

Asistent-registrador,
MANUELA DIANA ALMASAN

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(semnatura)

(data si semnatura)



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației tehnice pentru
înscrierea în cartea funciară a modificării suprafeței imobilului
situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea documentației tehnice pentru înscrierea în
cartea funciară a modificării suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu
Micu Klein nr. 18 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 343430/453/21.10.2013 al Direcției patrimoniul municipiului și
evidența proprietății prin care se propune însușirea documentației tehnice pentru înscrierea în cartea
funciară a modificării suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu
Klein nr. 18;

Reținând prevederile Ordinului Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și
Publicitate Imobiliară nr. 634/2006, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii cadastrului și
publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată;

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. Se aprobă rectificarea suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str.
Inocențiu Micu Klein nr. 18, teren intravilan identificat prin nr. topo. 455/2, înscris în CF nr. 300075
Cluj-Napoca, în proprietatea Statului român, în administrarea operativă a G.I.G.C.L. jud. Cluj, de la 58
mp. - suprafața din acte, la 47 mp. - suprafața rezultată în urma măsurărilor cadastrale.

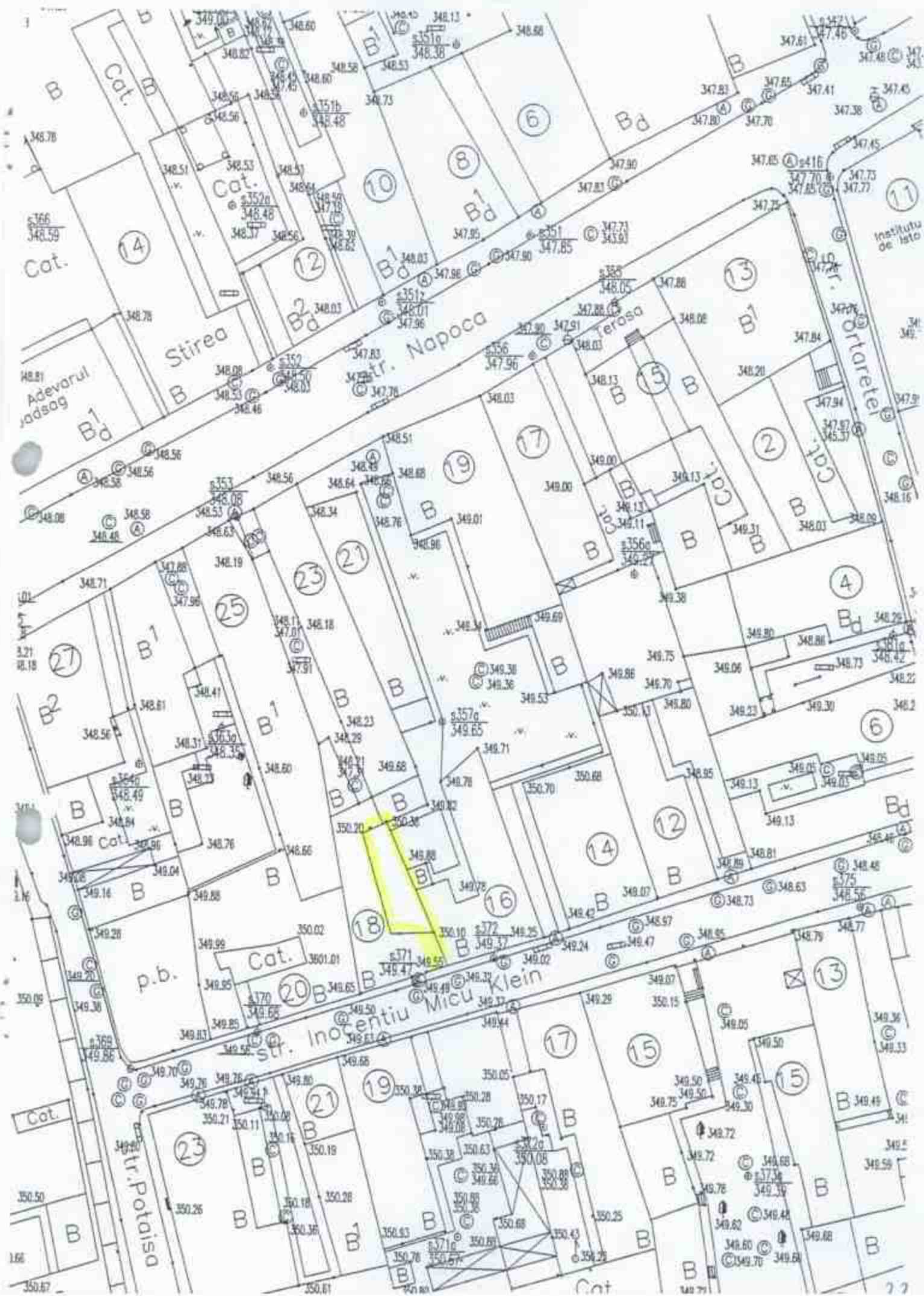
Art. 2. Se însușește documentația tehnică pentru înscrierea în cartea funciară a modificării
suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18, întocmită de
ing. cadastru Buzea Eugen-Cosmin, documentație ce se constituie în Anexă, care face parte integrantă
din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul
municipiului și evidența proprietății.



Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Târnure



Search: 1:200

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 428089 din 19.12.2013

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 92352 din 11.06.2008

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar **EMIL BOC**, în calitate de locator și **MUNTEANU MIRCEA CĂLIN**, CNP _____ cu domiciliul în _____ în calitate de locatar.

Temei: HCL nr. 508/14.11.2013, s-a încheiat prezentul act adițional.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art.1 – Obiectul actului adițional îl constituie modificarea și completarea contractului de închiriere astfel:

1.1 Se modifică art.3 din cap II din contractul de închiriere astfel: Închirierea terenului în suprafață de 47 mp, situat în **STR. INOCENȚIU MICU KLEIN NR.18**, având destinația de curte, proprietatea Statului român, conform CF nr 300075 și topo nr.455/2..

1.2. Se completează art.4 din cap. III din contractul de închiriere cu următoarele aliniate:

-în cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul nu depune niciun document din care să reiasă constatatarea încetării contractului de închiriere/ prelungirea termenului de locațiune, contractul se va considera prelungit pe o perioadă nedeterminată, în condițiile Codului Civil, până la desființarea locațiunii de către una dintre părțile contractante.

-în cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul va depune cerere de prelungire a termenului de locațiune, locatorul, va lua act de aceasta, urmând a proceda la prelungirea locațiunii în condițiile prevăzute de legislația în vigoare la acel moment.

1.3. Se modifică și completează art.7 din cap. IV din contractul de închiriere astfel:

-pentru suprafața închiriată să achite chiria legală, în cuantum de 6,58 lei pe lună începând cu data de 14.11.2013.

-pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului act adițional la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

1.4 Se modifică capitolul V din contractul de închiriere, care va avea următorul conținut:

-rezilierea contractului înainte de termen va putea avea loc oricând pe parcursul derulării contractului în următoarele condiții:

a) la solicitarea locatarului, printr-o cerere temeinic justificată, înregistrată la registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.7;

b) atunci când intervine un interes public, iar locatorul transmite locatarului acest aspect printr-o înștiințare;

c) în cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se concesionează suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere, iar locatorul transmite locatarului o somație, aceasta reprezentând titlu executoriu;

d) în cazul nerespectării de către locatar a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

1.5. Se completează cap. VI din contractul de închiriere cu următoarele aliniate:

-a) se interzice construcția și orice fel de alte amenajări indiferent de natura acestora, atât a celor ce necesită autorizație de construire cât și a celor ce nu necesită autorizație de construire pe suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract,

-b) obiectul prezentului contract de închiriere nu poate face obiectul vreunei subînchirieri;

-c) pentru eventuale daune cauzate de locatar din culpa sa, acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.

1.6. se completează contractul de închiriere cu capitolul VII care va avea următorul conținut:

Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră, în condițiile prevăzute de Codul civil.

Art.2 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Art.3 Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

PRIN
PRIMAR,
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

D.P.M.E.P.
DIRECTOR, IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

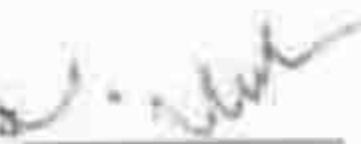
INTOCMIT, RAMONA MIȘ

LOCATAR

NUMELE: MUNTEANU
PRENUMELE: MIRCEA CATALIN

CNP

Semnatura



FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru terenul curte aferent ap. Din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca
str. INOCENȚIU MICU KLEIN nr. 18 AP.1LOCATAR: MUNTEANU MIRCEA CĂLIN
CNP

DATA CHIRIEI: 14.11.2013-19.05.2014

Nr. CRT.	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF	TOTAL
	TEREN CURTE	47	0,04	1,88

COEFICIENT ZONA : A TOTAL MP. 47 TOTAL CHIRIE: $1,88 \times 3,5 = 6,58$ LEI/LUNA

1. Prezenta fișă de calcul face parte integrantă din contractul de închiriere cu numărul de mai sus și nu ține locul acestuia.

2. Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul HG nr. 310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.

3. pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre debitor a obligatiilor de plata se datoreaza, dupa acest termen, majorari de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0,5 % / zi din cuantumul obligatiei neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenta și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

MODIFICARE SUPRAFAȚĂ-MĂSURĂTORI CADASTRALE

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Am luat la cunoștință,

LOCATAR,

NUMELE ȘI PRENUMELE
MUNTEANU MIRCEA CĂLIN

CNP

DUPLICAT

Operator de date cu caracter personal notificat sub nr. 5286
S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

PROCURĂ DE CUMPĂRARE

Subsemnatul MUNTEANU Mircea-Călin, cetățean român, născut la data de 31.12.1980, în mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, cu domiciliul în _____ identificat prin carte de identitate seria _____ emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.01.2006, valabilă până la data de 31.12.2016 având codul numeric personal _____, împuternicesc prin prezenta pe MUNTEANU Marian, cetățean român, născut la data de 29.05.1950, în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul în _____ identificat prin carte de identitate seria _____ având codul numeric personal _____ să mă reprezinte în fața instituțiilor publice, instanțelor judecătorești, precum și față de particulari, pentru a-mi susține drepturile și interesele în legătură cu cumpărarea unui imobil, teren - curte în suprafață de 47mp situat în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. I. M. Klein, nr.18 și intabularea acestuia. -----

De asemenea, mandatarul meu este împuternicit să facă demersurile necesare pentru transferul dreptului de proprietate de pe numele proprietarului pe numele subsemnatului, să mă reprezinte la OCPI, la Direcția de Taxe și Impozite din cadrul primăriei competente, la Finanțe Publice, și orice alte instituții unde trebuința o va cere. -----

Pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, mandatarul meu mă va reprezenta cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau juridice, autorități locale și centrale competente, birouri notariale, administrații financiare, instanțe judecătorești de orice grad etc., va formula cereri, declarații, va solicita, depune și ridica documentația necesară îndeplinirii prezentului mandat, va plăti prețul cu banii mei și va semna în numele meu și pentru mine contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public și oriunde va mai fi necesar, semnătura sa fiindu-mi opozabilă. -----

Totodată, mandatarul meu este împuternicit ca, ulterior cumpărării, să mă reprezinte la Primăria competentă pentru înscrierea în rolul fiscal pe numele meu a bunului imobil ce se va cumpăra. -----

Pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, mandatarul meu va semna pentru mine oriunde va fi necesar, semnătura sa fiindu-mi opozabilă. -----

Prezentul mandat este netransmisibil și valabil până la revocarea mea expresă pe care mă oblig să o comunic mandatarului și tuturor instituțiilor interesate, dar nu mai mult de 3 (trei) ani de la data autentificării, conform art. 2015 Cod Civil. -----

Sunt de acord cu prelucrarea datelor prezentate în conformitate cu Legea nr. 677/2001.---

Redactat și autentificat astăzi, 27.05.2015, la Ambasada României la Bruxelles, într-un exemplar original care rămâne în arhiva oficiului consular și 2 (două) duplicate, dintre care unul rămâne în arhiva oficiului consular și un exemplar se eliberează mandantului. -----

MANDANT,

MUNTEANU Mircea-Călin

Urmează încheierea de autentificare:



AMBASADA ROMÂNIEI
În Regatul Belgiei

Rue Gabrielle 107, Bruxelles 1180
107 Gabriellestraat, 1180 Brussel

Tel: +32 (0)2 347 5338

Fax: +32 (0)2 346 9814

Courriel: consulata@romanieamb.be
<http://bruxelles.mae.ro>
www.mae.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3032/C-4708
Anul 2015, luna mai, ziua 27

În fața mea, **PIȚIGOI Mausela**, secretar I, la sediul ambasadei s-a prezentat **MUNTEANU Mircea-Călin**, cetățean român, născut la data de 31.12.1980, în mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, cu domiciliul în [redacted] identificat prin carte de identitate seria [redacted] emisă de către SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 13.01.2006, valabilă până la data de 31.12.2016 având codul numeric personal [redacted] în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 18 alin. (2) lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a taxat cu suma de 60 euro, din care 3 euro reprezintă tariful de publicitate notarială cuvenit Centrului Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale, potrivit Registrului de acte notariale poziția nr. 3032/C-4708 din data de 27.05.2015, pe baza chitanței nr. A1476103.

SECRETAR I,

PIȚIGOI Mausela

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 (două) exemplare, de **PIȚIGOI Mausela**, secretar I, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă cu originalul.

SECRETAR I,

PIȚIGOI Mausela



Referitor la actele depuse de solicitantul Muntean Mircea Călin în vederea achiziționării terenului-curte închiriat în suprafață de 47 mp, situat în Cluj-Napoca, I.M. Klein nr. 18, facem următoarele mențiuni:

Solicitantul a depus un raport de evaluare în care valoarea opinată este de 208 eur/mp. În opinia mea, această valoare este ancorată în realitățile pieței specifice, cuprinsă în intervalul de valori juste / pentru proprietăți similare. Ca și argument în favoarea celor susținute avem tranzacțiile care s-au efectuat de către Primăria municipiului Cluj-Napoca pentru proprietăți similare (ca localizare și suprafață).

Recomand însușirea raportului de evaluare sub această formă.

Menționez că cele de mai sus reprezintă o opinie, care poate fi susținută de Comisia vânzări terenuri dacă aceasta consideră pertinent punctul de vedere exprimat mai sus, coroborat cu interesele Consiliului local.

Întocmit
Ștefania Cucereanu



Anexa nr.1 la Regulamentul privind procedura

vânzării unor terenuri

FIȘA TERENULUI - CURTE

A. Serviciul ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Adresa terenului: str. I.M. KLEIN nr. 18
 Numărul de înregistrare a cererii de cumpărare: 63312 / 27 - 02 - 2014
 Titularul contractului de închiriere/concesiune MUNTEANU MIRCEA CALIN
 Nr. contractului de închiriere/concesiune: 92352/11.06.2008
 Obsevatii _____

ȘEF SERVICIU

Data _____

INSPECTOR

RADONA

B. Serviciul EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Modul de preluare Statul Român DECRET 223/1974 de la TRIFU PANKIEVICI IUMIRANTE

Exista documentatie de întabulare DA/NU

Nr. C.F. din dosar juridic 8389, din documentatia de întabulare _____ Nr. _____

topo 455 cota indiviza _____

Revendicat/Nerevendicat în baza Legii nr. 501/2002 DA/NU No figura pe lista topografică 10.03

Este înscris în C.F. Col. _____, C.F.ind 300075 nr.topo. 455/4

cota indiviză _____, în favoarea Statul Român de administrare operativă

Alte situații: Consiliul local Cluj Napoca

Proprietari anteriori: dacă este cazul _____

ȘEF SERVICIU

Data 14.05.2014

INSPECTOR

CH

C. SERVICIUL REVENDICĂRI FOND FUNCAR ȘI REGISTRUL AGRICOL

Revendicat/nerevendicat în baza Legii nr. 10/2001 No este revendicat 10/2001

SITUAȚIE NESCHIMBATĂ / 21.04.2015

ȘEF SERVICIU

Data 27.03.2014

INSPECTOR

CH

D. Serviciul JURIDIC-CONTENCIOS

Imobilul face/nu face obiectul vreunui litigiu: DA/NU din evidentele Serv. Juridic nu rezultă

Îndeplinește condițiile juridice de vânzare: DA/NU existența obiectului poses

Data 21.03.2014

ȘEF SERVICIU

E. Direcția URBANISM ȘI STRATEGIE URBANĂ

Reglementări urbanistice în zonă conform certificat de urbanism nr. 145/22.04.2014

DIRECTOR

Data 22.04.2014

ȘEF SERVICIU

INSPECTOR

C. Maclean

F. DIRECȚIA ECONOMICĂ

Titularul/titularii contractului de închiriere/concesiune DA/NU nu figurează cu debite din neachitarea chiriei DA/NU

DIRECTOR O. MOISEAN

Data 06.05.2014

ȘEF SERVICIU M. IOSORUT

INSPECTOR M. HUNREA

G. Discutat în ședința Comisiei de vânzări din data de: _____

H. Aprobata vânzarea prin H.C.L. nr. _____

I. Contract de vânzare-cumpărare nr. _____ din _____

INSPECTOR

DATA: _____



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	148326
Zila	02
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Inocențiu Micu Klein, nr. 18

Nr. CF vechi: 8389
Nr. topografic: 455/2

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	300075	Din acte: 58; Masurata: 47	.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate.			Observatii / Referinte	
B307 / 15.12.1975				
Decret nr. 223/1974, emis de Cons. Popular Jud. CLUJ, decizie 52/01.12.1975				
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1	
	1	STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a	(provenita din conversia CF 8389)	
	2	G.I.G.C.L. JUD. CLUJ		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Inocentiu Micu Klein, nr. 18

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
300075	47	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:- Masurata:47	-	-	455/2	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	5,6
2	3	2,9
3	4	11,9
4	5	1,1
5	6	5,1
6	7	2,2
7	1	11,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. CJ13C42936/02-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 254,

Data soluționării,
30/12/2013

Asistent-registrator,
MANUELA DIANA ALMASAN

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(semnatura)

(data si semnatura)



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației tehnice pentru
înscrierea în cartea funciară a modificării suprafeței imobilului
situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea documentației tehnice pentru înscrierea în
cartea funciară a modificării suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu
Micu Klein nr. 18 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 343430/453/21.10.2013 al Direcției patrimoniul municipiului și
evidența proprietății prin care se propune însușirea documentației tehnice pentru înscrierea în cartea
funciară a modificării suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu
Klein nr. 18;

Reținând prevederile Ordinului Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și
Publicitate Imobiliară nr. 634/2006, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii cadastrului și
publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată;

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. Se aprobă rectificarea suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str.
Inocențiu Micu Klein nr. 18, teren intravilan identificat prin nr. topo. 455/2, înscris în CF nr. 300075
Cluj-Napoca, în proprietatea Statului român, în administrarea operativă a G.I.G.C.L. jud. Cluj, de la 58
mp. - suprafața din acte, la 47 mp. - suprafața rezultată în urma măsurărilor cadastrale.

Art. 2. Se însușește documentația tehnică pentru înscrierea în cartea funciară a modificării
suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Inocențiu Micu Klein nr. 18, întocmită de
ing. cadastru Buzea Eugen-Cosmin, documentație ce se constituie în Anexă, care face parte integrantă
din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul
municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Bence

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Țârnuș