

Nr. proiect/data: 1501 20.10.2025  
Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economică	Serviciul administrativ	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu	Direcția Urbanism și Construirea Teritoriului	Serviciul Administrație Publică Locală	Biroul Resurse Umane
		X	X				X
Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5			
X		X	X	X			

### PROIECT HOTĂRÂRE

*privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare*

Consiliul Local al municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință publică ordinară/extraordinară, în data de \_\_\_\_\_,

**Având în vedere:**

-Adresa nr. 2656/16.09.2025, emisă de către Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda,  
-Nota de fundamentare nr. 2656/1/16.09.2025, emisă de către Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, prin care se solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda,

**Tinând cont de** Nota de fundamentare nr. 34508/ 22.09.2025, emisă de către Serviciul Administrativ, Direcția Economică, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu, Serviciul Administrație Publică Locală din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin care se propune inițierea unui act administrative prin care să se încheie un protocol de colaborare între unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, județul Cluj, și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin

construirea unor hale pentru depozitare pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, luându-se în considerare, între altele, următoarele:

✓ Teatrul Național *Aureliu Manea* Turda, instituție publică de cultură, aflată în subordinea Consiliului Local al municipiului Turda, județul Cluj, își desfășoară activitatea în conformitate cu Legea 53/2003 cu modificările și completările în vigoare, prevederile *O.G. nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte și desfășurarea activității de impresariat artistic, cu modificările și completările ulterioare*, având personalitate juridică, patrimoniu și gestiune proprie, funcționând cu dotările de care dispune, fiind finanțată din venituri proprii și subvenții acordate de la bugetul local, precum și din alte surse, legal constituite,

✓ în derularea activității s-a constatat necesitatea asigurării unor spații proprii, corespunzătoare, pentru depozitarea, conservarea și gestionarea bunurilor de inventar, în condiții optime, aflate în patrimoniul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile legale care impun instituțiilor publice să asigure administrarea, conservarea și evidența bunurilor aflate în domeniul public și privat al acestora, luând în considerare că lipsa unor spații adecvate generează riscuri de deteriorare, pierdere și imposibilitatea utilizării corespunzătoare a bunurilor, cu impact negativ asupra patrimoniului public și asupra interesului comunității, motiv pentru care se propune înființarea unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

✓ în domeniul privat al UAT Municipiul Turda, județul Cluj, a fost identificat imobilul-teren, situat administrativ în municipiul Turda, strada 22 Decembrie 1918, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, în suprafață de 14.628 mp, care poate face obiectul unui protocol de colaborare între unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, județul Cluj, și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

✓ *Certificatul de Urbanism nr. 308/12.09.2025*, emis de Primăria Municipiului Turda, din care rezultă că pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda se pot autoriza construcții cu destinația de depozitare, servicii și anexele aferente, după obținerea în prealabil a documentațiilor urbanistice și a avizelor prevăzute de legislația în vigoare,

✓ prin *Raportul de evaluare nr. 0001/SEAP/22.09.2025*, întocmit de către expert evaluator Cheșa Florin, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 34470/22.09.2025, s-a stabilit valoarea terenului intravilan și a structurii hală,

**Luând în dezbateri:**

*-Proiectul de hotărâre nr. .... privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în*

vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI, -Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. ...., întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune, prin care se propune aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

**Luând în considerare prevederile:**

- art. 129 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019<sup>1</sup>,
- art. 129 alin. 2 lit. e din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ<sup>2</sup>, coroborate cu cele ale art. 129 alin. 9 lit. a din același act normativ<sup>3</sup>,
- art. 129 alin. 14 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ<sup>4</sup>,
- art. 139 alin. 3 lit. f din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ<sup>5</sup>, coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. cc din același act administrativ<sup>6</sup>,

**Tinând cont de dispozițiile:**

- OG nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte, precum și desfășurarea activității de impresariat artistic, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 82 din 02 februarie 2007,
- OUG nr. 189/2008 privind managementul instituțiilor publice de cultură, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 817 din 05 decembrie 2008
- Norma privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii din 09.10.2009, emisă de către Ministerul Finanțelor Publice – MFP, aprobată prin Ordinul nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 704 din 20 octombrie 2009,

<sup>1</sup> Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

<sup>2</sup> Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

<sup>3</sup> În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. e), consiliul local: a) hotărăște, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local ...

<sup>4</sup> Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

<sup>5</sup> Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local: ... f) hotărârile privind asocierea sau cooperarea cu alte autorități publice, cu persoane juridice române sau străine.

<sup>6</sup> În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

-*Legea contabilității nr. 82/1991, republicată (r4) în Monitorul Oficial, Partea I nr. 454 din 18 iunie 2008.*

*Tinând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale *Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda,**

*În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar ...*, propun Consiliului local al municipiului Turda adoptarea următorului,*

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE:**

**Art.1.**Se aprobă încheierea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, având ca obiect realizarea unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare.

**Art.2.**Se aprobă forma protocolului de colaborare, care stabilește drepturile și obligațiile părților, conform *Anexei nr. 1*, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, ulterior urmând a se aproba o hotărâre a autorității deliberative prin care să se pună la dispoziția Teatrului Național „Aureliu Manea” Turda, în temeiul prevederilor art. 297 alin. 1 lit. d, art. 349, art. 362 alin. 1, 3 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, imobilul-teren, situat administrativ în municipiul Turda, strada 22 Decembrie 1918, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, în suprafață de 14.628 mp, identificat conform *Anexei nr. 2*, ce face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.3.**Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda va finanța din surse proprii și va realiza lucrările necesare pentru construirea centrului logistic și va întreprinde toate demersurile pentru obținerea documentațiilor urbanistice, avizelor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare.

**Art.4.**Se însușește *Raportul de evaluare nr. 0001/SEAP/22.09.2025*, întocmit de către expert evaluator Cheșa Florin, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 34470/22.09.2025, prin care s-a stabilit valoarea terenului intravilan și a structurii hală, ce constituie ANEXA nr. 3 a prezentului înscris, parte integrantă a prezentului înscris.

**Art.5.**Se mandatează Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI să semneze în numele și pe seama Municipiului Turda, Județul Cluj, protocolul de colaborare mai sus menționat, precum și orice alte documente necesare pentru ducerea la îndeplinire a prezentului act administrativ.

**Art.6.**Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, prin intermediul Serviciul Urbanism Construirea Teritoriului și

Cadastru și Serviciul Evidența și Administrare Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, Județul Cluj.

**Art.7.**Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.8.a)**Prezenta hotărâre se comunică Serviciului Urbanism Construirea Teritoriului și Cadastru, Serviciului Evidența și Administrare Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, Județul Cluj, Teatrului Național „Aureliu Manea” Turda, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

**b)**Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei municipiului Turda și pe pagina de internet [www.primariaturda.ro](http://www.primariaturda.ro).

**Avizat pentru legalitate,  
Secretarul general al Municipiului Turda, județul Cluj,  
MIHAELA-ELENA MĂRGINEAN**



**PRIMAR**

Nr. ....

**REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE**

**la Proiectul de hotărâre nr. ....**

**referitor la aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare**

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, întocmesc prezentul *Referat de aprobare* la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

**Având în vedere:**

- Adresa nr. 2656/16.09.2025, emisă de către *Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda*,
- Nota de fundamentare nr. 2656/1/16.09.2025, emisă de către *Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda*, prin care se solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda,
- Nota de fundamentare nr. 34508/ 22.09.2025, emisă de către *Serviciul Administrativ, Direcția Economică, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu, Serviciul Administrație Publică Locală* din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin care se propune inițierea unui act administrativ prin care să se încheie un protocol de colaborare între unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, județul Cluj, și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda.

**Luând în considerare prevederile:**

- art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019<sup>7</sup>,

<sup>7</sup> Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

-art. 129 alin. 2 lit. e din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*<sup>8</sup>, coroborate cu cele ale art. 129 alin. 9 lit. a din același act normativ<sup>9</sup>,

-art. 129 alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*<sup>10</sup>,

-art. 139 alin. 3 lit. f din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*<sup>11</sup>, coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. cc din același act administrativ<sup>12</sup>,

**Tinând cont de dispozițiile:**

-*OG nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte, precum și desfășurarea activității de impresariat artistic*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 82 din 02 februarie 2007,

-*OUG nr. 189/2008 privind managementul instituțiilor publice de cultură*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 817 din 05 decembrie 2008

-*Norma privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii din 09.10.2009*, emisă de către Ministerul Finanțelor Publice – MFP, aprobată prin *Ordinul nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii*, publicate în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 704 din 20 octombrie 2009,

-*Legea contabilității nr. 82/1991*, republicată (r4) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 454 din 18 iunie 2008,

-*Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**Retinând că:**

✓ Teatrul Național *Aureliu Manea Turda*, instituție publică de cultură, aflată în subordinea Consiliului Local al municipiului Turda, județul Cluj, își desfășoară activitatea în conformitate cu *Legea 53/2003 cu modificările și completările în vigoare, prevederile O.G. nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte și desfășurarea activității de impresariat artistic, cu modificările și completările ulterioare*, având personalitate juridică, patrimoniu și gestiune proprie, funcționând cu dotările de care dispune, fiind finanțată din

<sup>8</sup> *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

<sup>9</sup> *În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. e), consiliul local: a) hotărăște, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local ...*

<sup>10</sup> *Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.*

<sup>11</sup> *Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local: ... f) hotărârile privind asocierea sau cooperarea cu alte autorități publice, cu persoane juridice române sau străine.*

<sup>12</sup> *În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;*

venituri proprii și subvenții acordate de la bugetul local, precum și din alte surse, legal constituite,

✓ în derularea activității s-a constatat necesitatea asigurării unor spații proprii, corespunzătoare, pentru depozitarea, conservarea și gestionarea bunurilor de inventar, în condiții optime, aflate în patrimoniul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile legale care impun instituțiilor publice să asigure administrarea, conservarea și evidența bunurilor aflate în domeniul public și privat al acestora, luând în considerare că lipsa unor spații adecvate generează riscuri de deteriorare, pierdere și imposibilitatea utilizării corespunzătoare a bunurilor, cu impact negativ asupra patrimoniului public și asupra interesului comunității, motiv pentru care se propune înființarea unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

✓ în domeniul privat al UAT Municipiul Turda, județul Cluj, a fost identificat imobilul-teren, situat administrativ în municipiul Turda, strada 22 Decembrie 1918, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, în suprafață de 14.628 mp, care poate face obiectul unui protocol de colaborare între unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, județul Cluj, și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

✓ *Certificatul de Urbanism nr. 308/12.09.2025*, emis de Primăria Municipiului Turda, din care rezultă că pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda se pot autoriza construcții cu destinația de depozitare, servicii și anexele aferente, după obținerea în prealabil a documentațiilor urbanistice și a avizelor prevăzute de legislația în vigoare,

✓ prin *Raportul de evaluare nr. 0001/SEAP/22.09.2025*, întocmit de către expert evaluator Cheșa Florin, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 34470/22.09.2025, s-a stabilit valoarea terenului intravilan și a structurii hală,

**Propun:** adoptarea *Proiectului de hotărâre nr. .... privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare*, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

În conformitate cu prevederile art. 136 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, inițiez proiectul de hotărâre mai sus menționat, pe care îl înaintez spre analiză, comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului Local al municipiului Turda, după care, spre dezbateră și aprobarea acestuia.

**INIȚIATOR,  
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ  
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI**



NR. 2656/16.09.2025

## C Ă T R E

UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ  
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28  
401184, Turda  
Județul Cluj

*În atenția:*

*Domnului Primar, Cristian-Octavian MATEI*

**Subscrisul** Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, instituție publică de cultură, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Municipiului Turda, județul Cluj, cu sediul în municipiul Turda, strada Republicii, nr. 52, județul Cluj, cod poștal 401095, prin reprezentant legal, manager Cătălin GRIGORAȘ,

**Având în vedere că:**

- ✓ Teatrul Național *Aureliu Manea* Turda, instituție publică de cultură, aflată în subordinea Consiliului Local al municipiului Turda, județul Cluj, își desfășoară activitatea în conformitate cu Legea 53/2003 cu modificările și completările în vigoare, prevederile *O.G. nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte și desfășurarea activității de impresariat artistic, cu modificările și completările ulterioare*, având personalitate juridică, patrimoniu și gestiune proprie, funcționând cu dotările de care dispune, fiind finanțată din venituri proprii și subvenții acordate de la bugetul local, precum și din alte surse, legal constituite,
- ✓ în derularea activității s-a constatat necesitatea asigurării unor spații proprii, corespunzătoare, pentru depozitarea, conservarea și gestionarea bunurilor de inventar, în condiții optime, aflate în patrimoniul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile legale care impun instituțiilor publice să asigure administrarea, conservarea și evidența bunurilor aflate în domeniul public și privat al acestora, luând în considerare că lipsa unor spații adecvate generează riscuri de deteriorare, pierdere și imposibilitatea utilizării corespunzătoare a bunurilor, cu impact negativ asupra patrimoniului public și asupra interesului comunității, motiv pentru care se propune înființarea unui centru logistic prin amenajarea unor hale pentru depozitare,

*Luând în considerare* existența în domeniul privat al UAT Municipiul Turda, județul Cluj, a fost identificat imobilul-teren, situat administrativ în municipiul Turda, strada 22 Decembrie 1918, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, în suprafață de 14.628 mp, care poate face obiectul unui protocol de colaborare între unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, județul Cluj, și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin amenajarea unor hale pentru depozitare, *Tinând cont de Nota de fundamentare nr. 2656/16.09.2025, emisă de către Teatrul „Aureliu Manea” Turda, atașată prezentului înscris,*

*Formulăm prezenta*

**ADRESĂ**

**Prin care vă solicităm să analizați oportunitatea și necesitatea inițierii unui proiect de act administrativ privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul „Aureliu Manea” Turda, în următoarele condiții:**

- ✓ realizarea de către Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, din fonduri proprii a investiției privind proiectarea și construirea unui centru logistic de depozitare, alcătuit din hale pentru depozitare, pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Turda, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp,
- ✓ Municipiul Turda va acorda, pe întreaga durată de viață a construcțiilor edificate, folosința gratuită a terenului identificat mai sus, în condițiile stabilite prin prezentul protocol. Darea în folosință gratuită se va realiza prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Turda, în conformitate cu dispozițiile art. 349–353 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- ✓ ulterior realizării investiției, Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda se obligă să încheie un contract de comodat cu Municipiul Turda, având ca obiect transmiterea, cu titlu gratuit, a folosinței asupra unora dintre halele edificate, pe întreaga durată de viață a acestora, ce vor fi utilizate de Municipiul Turda pentru depozitarea obiectelor de inventar aflate în patrimoniul său, această obligație fiind considerată o obligație principală și esențială, iar, în eventualitatea în care, ulterior și, de îndată ce este finalizată edificarea halelor pentru depozitare, nu se va proceda la încheierea contractului de comodat, în condițiile prezentului protocol, reprezintă motiv de încetare a protocolului și motiv de revocare a dreptului de folosință gratuită a terenului.

✓ Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda își asumă următoarele obligații (care au caracter exemplificativ:

- să realizeze din fonduri proprii sau atrase investiția privind proiectarea și construirea halelor de depozitare, pornind de la detaliile tehnice stabilite în cuprinsul prezentului protocol, cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile;
- să obțină autorizațiile, avizele și acordurile necesare pentru edificarea construcțiilor;
- să administreze și să întrețină, pe durata de viață a construcțiilor, halele edificate, cu respectarea obligațiilor ce decurg din regimul juridic al proprietății publice;
- să încheie, ulterior finalizării investiției, contractul de comodat cu Municipiul Turda, prin care să transmită cu titlu gratuit folosința asupra unora dintre hale, pe toată durata de viață a acestora;
- să suporte cheltuielile de întreținere, reparații curente și utilități pentru halele pe care le utilizează direct.
- de a finaliza lucrările și de a proceda, de îndată ce este posibil potrivit legii, la recepția la terminarea lucrărilor pentru halele edificate.

Pentru orice alte detalii vă stăm la dispoziție.

**Teatrul Național Aureliu Manea Turda  
Manager, Catalin Grigoras**





TEATRUL NAȚIONAL  
AURELIU MĂNEA  
TURDA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
TEATRUL NAȚIONAL AURELIU MĂNEA TURDA  
Str. Republicii, nr 52  
Tel: 0264/311952  
e-mail: secretariat.tnamt@gmail.com  
www.tnamt.ro

Nr. 2656/1/16.09.2025

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**  
**privind amenajarea unor spații de depozitare pentru obiectele de inventar aflate în**  
**patrimoniul Teatrului Național Aureliu Manea Turda**

Subscrisul Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, instituție publică de cultură, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Municipiului Turda, județul Cluj, cu sediul în municipiul Turda, strada Republicii, nr. 52, județul Cluj, cod postal 401095, prin reprezentant legal, manager Cătălin GRIGORAȘ,

Având în vedere necesitatea asigurării unor spații de depozitare pentru obiectele de inventar aflate în patrimoniul Teatrului Național Aureliu Manea Turda, întemeiată pe obligațiile legale prevăzute de Constituția României, Codul administrativ, Codul Civil și normele metodologice aferente, care impun instituțiilor publice să asigure administrarea, conservarea și evidența bunurilor aflate în domeniul public și privat al acestora. Lipsa unor spații adecvate generează riscuri de deteriorare, pierdere și imposibilitatea utilizării corespunzătoare a bunurilor, cu impact negativ asupra patrimoniului public și asupra interesului comunității.

În conformitate cu prevederile

- OG nr. 21/2007, privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte, precum și desfășurarea activității de impresariat artistic,
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- OUG nr.189/2008, privind managementul instituțiilor publice de cultură, actualizată.
- Codul Civil – Legea nr. 287/2009;
- Ordinului nr. 2861/09.10.2009 privind aprobarea Normelor pentru organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii,
- Legii contabilității nr. 82/1991, republicată,

Luând în considerare următoarele:

✓ Situația actuală

- Teatrul Național Aureliu Manea are în repertoriu peste 70 de spectacole. Toate aceste spectacole au adunat în ultimii 10 ani logistică serioasă. Decorurile masive, multitudinea de costume, recuzita și toate celelalte obiecte de inventar utilizate la scenă, în special, intrate în patrimoniul Teatrului, nu mai pot fi depozitate în integralitate în incinta clădirii teatrului.



- Motivele sunt atât de ordin logistic – lipsa unei capacități suficiente pentru depozitare – cât și de ordin tehnic, deoarece spațiile existente nu dispun de condiții corespunzătoare pentru păstrarea și conservarea bunurilor pe termen lung.
- În lipsa unui spațiu dedicat, ca soluție provizorie, bunurile au fost distribuite și depozitate în mai multe locații închiriate distincte, respectiv la fosta Fabrică de Bere, în zona pietonală Turda pe str. Republicii nr 15 și nr 30, în 2 spații de depozitare de pe str. Libertății precum și într-o hală situată în Turda nouă. Această împărțire a bunurilor între diverse locații s-a făcut din necesitate, în lipsa unei alternative viabile, dar ea are un caracter temporar și nu poate asigura o gestionare corespunzătoare a patrimoniului.
- Depozitarea fragmentată generează mai multe probleme practice și juridice. În primul rând, condițiile de păstrare nu sunt uniforme și nu pot garanta protecția bunurilor împotriva deteriorării cauzate de factori de mediu precum umiditatea, variațiile de temperatură sau praful. În al doilea rând, dispersarea obiectelor de inventar în locații multiple îngreunează evidența, controlul și inventarierea periodică, ceea ce poate afecta respectarea obligațiilor legale de administrare a patrimoniului. De asemenea, transportul și manipularea repetată a bunurilor între locații presupun riscuri de deteriorare și costuri suplimentare, care ar putea fi evitate prin centralizarea depozitării într-un spațiu special amenajat.
- Totodată, actuala situație implică și vulnerabilități din punct de vedere al securității. Bunurile nu beneficiază de un regim unitar de pază și protecție, ceea ce crește riscul de sustrageri sau deteriorări accidentale. În plus, accesul la obiectele de inventar este limitat și anevoios, ceea ce reduce posibilitatea utilizării lor eficiente atunci când acestea sunt necesare pentru desfășurarea activităților instituției.
- În lipsa amenajării unor spații de depozitare dedicate și conforme, există riscul ca aceste bunuri să își piardă valoarea de întrebuințare și să genereze pierderi patrimoniale. Astfel, soluția provizorie actuală nu poate fi considerată o opțiune durabilă, ci doar un compromis care subliniază nevoia urgentă de a identifica și amenaja spații corespunzătoare de depozitare.

✓ **Necesitatea și oportunitatea**

- Amenajarea unor spații proprii de depozitare pentru obiectele de inventar aflate în patrimoniul Municipiului Turda se justifică prin obligațiile legale și practice privind administrarea și evidența patrimoniului public și privat al unității administrativ-



Fondat în 1939

TEATRUL NAȚIONAL  
AURELIU MĂNEA  
TURDA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
TEATRUL NAȚIONAL AURELIU MĂNEA TURDA  
Str. Republicii, nr 52  
Tel: 0264/311952  
e-mail: secretariat.tnamt@gmail.com  
www.tnamt.ro

---

teritoriale. Potrivit art. 290 din Codul administrativ (O.U.G. nr. 57/2019), evidența financiar-contabilă a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale trebuie ținută distinct, potrivit legii, de către titularul dreptului de administrare. De asemenea, conform art. 357 din Codul administrativ, autoritățile administrației publice locale au obligația de a întocmi și actualiza inventarul bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, inventar care se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative.

▪ Totodată, dispozițiile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, stabilesc în art. 7 alin. (1) obligația entităților publice de a efectua inventarierea generală a elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii cel puțin o dată în cursul exercițiului financiar, iar OMFP nr. 2861/2009 detaliază că inventarierea anuală se face, de regulă, cu ocazia încheierii exercițiului financiar. Pentru respectarea acestor norme, este esențială existența unor spații de depozitare corespunzătoare, care să permită conservarea bunurilor și evidența lor corectă.

▪ În prezent, depozitarea fragmentată a bunurilor în locații improprii nu asigură condiții corespunzătoare de conservare și securitate. Această situație generează riscul deteriorării sau chiar al pierderii bunurilor, ceea ce ar conduce la prejudicii patrimoniale și la imposibilitatea valorificării acestora în interesul comunității. Prin amenajarea unor spații de depozitare adecvate se va putea garanta protecția bunurilor împotriva factorilor de mediu, precum și păstrarea lor într-o stare care să permită utilizarea ulterioară în scopul pentru care au fost dobândite.

▪ Totodată, existența unor spații special amenajate va permite gestionarea unitară a obiectelor de inventar, facilitând activitățile de evidență contabilă și de inventariere. Astfel, se va îmbunătăți controlul administrativ asupra bunurilor, reducându-se riscul unor neconcordanțe între evidența scriptică și situația faptică. Amenajarea unor spații de depozitare reprezintă, de asemenea, o măsură de eficiență economică. Prin asigurarea unor condiții optime de păstrare, se evită costurile generate de reparațiile frecvente sau de înlocuirea bunurilor degradate, iar resursele municipiului vor putea fi utilizate mai judicios. În plus, centralizarea depozitării contribuie la reducerea cheltuielilor logistice legate de transportul și manipularea repetată a bunurilor între locațiile provizorii actuale.



- Din perspectiva oportunității, amenajarea unor spații de depozitare este o investiție necesară pentru crearea unei infrastructuri administrative moderne și eficiente. Aceasta va asigura nu doar conservarea patrimoniului existent, ci și premisele pentru gestionarea corespunzătoare a bunurilor care vor intra în viitor în patrimoniul Teatrului, fie prin achiziții, fie prin alte modalități de dobândire. În același timp, implementarea unei soluții durabile va demonstra responsabilitatea autorităților locale față de bunurile comunității și va contribui la consolidarea încrederii cetățenilor în modul de administrare a resurselor publice.
- În acest sens, se propune edificarea unui centru logistic de depozitare, alcătuit din hale de depozitare, pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Turda, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp. Terenul dispune de amplasamentul necesar pentru realizarea obiectivului, iar implementarea proiectului va asigura o soluție durabilă și eficientă pentru administrarea patrimoniului, în deplină concordanță cu prevederile legale și cu interesul comunității.

✓ Argumentele economice

- Teatrul produce anual cel puțin 3 spectacole noi. Realizarea de decoruri și costume în special cele de epocă necesită anual sute de mii de lei. Decorurile și costumele rezultate din procesul de producție au nevoie de conservare și îngrijire pentru a nu le reface la fiecare început de stagiune. Construirea unor spații proprii de depozitare pentru păstrarea în bune condiții a obiectelor aflate în patrimoniul Teatrului Național „Aureliu Manea” Turda este imperios necesară pentru eficiența utilizării fondurilor publice, dar și pentru reducerea riscurilor de deteriorare, creșterea eficienței logistice și asigurarea continuității activității artistice.
- Un alt argument economic important îl reprezintă perspectiva de creștere a volumului patrimoniului. În lipsa unor spații proprii corespunzătoare, această evoluție va conduce inevitabil la insuficiența spațiilor provizorii actuale și, pe termen mediu și lung, la necesitatea recurgerii la închirierea altor spații de depozitare. Această soluție ar genera costuri suplimentare constante, cu impact negativ asupra bugetului Teatrului Național Aureliu Manea.
- Prin urmare, realizarea investiției la acest moment nu doar că elimină riscurile și costurile indirecte actuale, dar previne și apariția unor cheltuieli viitoare legate de închirierea de spații. Investiția în construirea unui centru logistic de depozitare este,



astfel, nu doar o măsură de conformare la obligațiile legale, ci și una de eficiență economică, care asigură o gestiune modernă și sustenabilă a patrimoniului pe termen lung.

▪ Un element suplimentar de eficiență economică îl reprezintă modalitatea de implementare a investiției. Municipiul Turda pune la dispoziție terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp, iar Teatrul Național Aureliu Manea va realiza investiția din fonduri proprii sau atrase prin edificarea halelor de depozitare, în condițiile stabilite prin contractul de dare în folosință cu titlu gratuit. Menționăm că Teatrul are în buget sume necesare pentru realizarea investiției.

▪ Această formulă de colaborare aduce un beneficiu economic evident ambelor instituții și comunității în ansamblu, în sensul că bunurile patrimoniului municipal vor fi conservate și gestionate în condiții corespunzătoare, iar investiția se realizează fără presiune financiară suplimentară asupra bugetului local.

✓ **Necesitatea sprijinului instituțional**

▪ Acest sprijin instituțional vine și în întâmpinarea dificultăților de gestionare a bunurilor aflate în proprietatea teatrului. Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, deține un număr uriaș de decoruri, costume, recuzită sau alte materiale necesare desfășurării activităților artistice.

▪ Prin realizarea acestor hale de depozitare nevoile ambelor instituții converg către aceeași soluție, Municipiul Turda are nevoie de spații de depozitare pentru obiectele de inventar aflate în patrimoniul său, iar Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda are nevoie de spații de depozitare pentru decoruri, costume și recuzită. Municipiul dispune de terenul necesar pentru dezvoltarea unei astfel de investiții, dar nu are resursele financiare pentru realizarea acesteia, în timp ce teatrul dispune de resurse financiare pentru investiție, dar nu deține terenul necesar pentru edificarea halelor.

▪ Prin urmare, asocierea resurselor și competențelor celor două instituții oferă o soluție eficientă și echilibrată, Municipiul Turda va contribui prin punerea la dispoziție a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, cu suprafața de 14.628 mp, evaluat conform raportului de expertiză de specialitate, iar Teatrul Național „Aureliu Manea” va contribui prin aportul financiar și logistic pentru ridicarea halelor de depozitare. În acest mod, ambele instituții își rezolvă dificultățile proprii de gestionare a bunurilor, iar



Fondat în 1948

TEATRUL NAȚIONAL  
AURELIU MANEA  
TURDA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
TEATRUL NAȚIONAL AURELIU MANEA TURDA  
Str. Republicii, nr 52  
Tel: 0264/311952  
e-mail: secretariat.tnamt@gmail.com  
www.tnamt.ro

---

comunitatea beneficiază de o investiție utilă și durabilă, realizată printr-o colaborare instituțională responsabilă,

**Se poate concluziona că:**

-realizarea unui centru logistic de depozitare este fundamentată, necesară și pe deplin justificată, această soluție fiind cea mai adecvată pentru asigurarea unei gestionări eficiente și conforme cu prevederile legale a patrimoniului Municipiului Turda.

-Investiția propusă răspunde atât nevoilor administrației publice locale, cât și celor ale Teatrului Național „Aureliu Manea” Turda, instituție aflată în subordinea Consiliului Local, prin valorificarea în comun a resurselor disponibile – terenul aflat în proprietatea municipiului și resursele economice ale teatrului. În acest mod se creează o soluție durabilă, prin care se elimină riscurile și cheltuielile generate de soluțiile provizorii și se asigură premisele unei administrări responsabile a bunurilor aflate în domeniul public și privat.

Motiv pentru care vă solicităm să analizați necesitatea și oportunitatea inițierii unor proiecte de acte administrative prin care să se aprobe încheierea **unui protocol de colaborare** între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin amenajarea unor hale pentru depozitare pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, respectiv **aprobarea dării în folosință** a imobilului-teren anterior menționat.

**Teatrul Național Aureliu Manea Turda**  
**Manager, Catalin Grigoras**





**SERVICIUL ADMINISTRATIV  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU  
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ**

**NR. 34508/22.09.2025**

**APROBAT,  
PRIMAR UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ  
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI**

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

*privind amenajarea unor spații de depozitare pentru bunurile aflate în patrimoniul UAT Municipiul Turda*

Subsemnații:

- Crinela TULAI, Șef Serviciu, Serviciul administrativ,
- Liliana Vonica, Director, Direcția Economică,
- Dan CISMAȘ, Șef Serviciu, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu,
- Sorina-Felicia MUNTEANU, Șef Serviciu, Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL),  
din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda,  
Județul Cluj,

**Având în vedere:**

- Adresa nr. 2656/16.09.2025, emisă de către Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda,
- Nota de fundamentare nr. 2656/1/16.09.2025, emisă de către Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, prin care se solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin amenajarea a patru (4) hale pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda,

**Luând în considerare** necesitatea asigurării unor spații de depozitare pentru bunurile aflate în patrimoniul UAT Municipiul Turda, întemeiată pe obligațiile legale prevăzute de Constituția României, Codul administrativ, Codul Civil și normele metodologice aferente, care impun autorităților administrației publice locale să asigure administrarea, conservarea și evidența bunurilor aflate în domeniul public și privat al unității administrativ-teritoriale. Lipsa unor spații adecvate generează riscuri de deteriorare, pierdere și imposibilitatea utilizării corespunzătoare a bunurilor, cu impact negativ asupra patrimoniului public și asupra interesului comunității.

**Tinând cont de** aspectele invocate de reprezentantul TNAMT în cuprinsul documentelor menționate supra, respectiv:

✓ **Situația actuală**

▪ Teatrul Național Aureliu Manea are în repertoriu peste 70 de spectacole. Toate aceste spectacole au adunat în ultimii 10 ani logistică serioasă. Decorurile masive, multitudinea de costume, recuzita și toate celelalte obiecte de inventar utilizate la scenă, în special, intrate în patrimoniul Teatrului, nu mai pot fi depozitate în integralitate în incinta clădirii teatrului.

▪ Motivele sunt atât de ordin logistic – lipsa unei capacități suficiente pentru depozitare – cât și de ordin tehnic, deoarece spațiile existente nu dispun de condiții corespunzătoare pentru păstrarea și conservarea bunurilor pe termen lung.

▪ În lipsa unui spațiu dedicat, ca soluție provizorie, bunurile au fost distribuite și depozitate în mai multe locații închiriate distincte, respectiv la fosta Fabrică de Bere, în zona pietonală Turda pe str. Republicii nr 15 și nr 30, în 2 spații de depozitare de pe str. Libertății precum și într-o hală situată în Turda nouă. Această împărțire a bunurilor între diverse locații s-a făcut din necesitate, în lipsa unei alternative viabile, dar ea are un caracter temporar și nu poate asigura o gestionare corespunzătoare a patrimoniului.

▪ Depozitarea fragmentată generează mai multe probleme practice și juridice. În primul rând, condițiile de păstrare nu sunt uniforme și nu pot garanta protecția bunurilor împotriva deteriorării cauzate de factori de mediu precum umiditatea, variațiile de temperatură sau praful. În al doilea rând, dispersarea obiectelor de inventar în locații multiple îngreunează evidența, controlul și inventarierea periodică, ceea ce poate afecta respectarea obligațiilor legale de administrare a patrimoniului. De asemenea, transportul și manipularea repetată a bunurilor între locații presupun riscuri de deteriorare și costuri suplimentare, care ar putea fi evitate prin centralizarea depozitării într-un spațiu special amenajat.

▪ Totodată, actuala situație implică și vulnerabilități din punct de vedere al securității. Bunurile nu beneficiază de un regim unitar de pază și protecție, ceea ce crește riscul de sustrageri sau deteriorări accidentale. În plus, accesul la obiectele de inventar este limitat și anevoios, ceea ce reduce posibilitatea utilizării lor eficiente atunci când acestea sunt necesare pentru desfășurarea activităților instituției.

▪ În lipsa amenajării unor spații de depozitare dedicate și conforme, există riscul ca aceste bunuri să își piardă valoarea de întrebuințare și să genereze pierderi patrimoniale. Astfel, soluția provizorie actuală nu poate fi considerată o opțiune durabilă, ci doar un compromis care subliniază nevoia urgentă de a identifica și amenaja spații corespunzătoare de depozitare.

✓ **Necesitatea și oportunitatea**

▪ Amenajarea unor spații proprii de depozitare pentru obiectele de inventar aflate în patrimoniul Municipiului Turda se justifică prin obligațiile legale și practice privind

administrarea și evidența patrimoniului public și privat al unității administrativ-teritoriale. Potrivit art. 290 din Codul administrativ (O.U.G. nr. 57/2019), evidența financiar-contabilă a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale trebuie ținută distinct, potrivit legii, de către titularul dreptului de administrare. De asemenea, conform art. 357 din Codul administrativ, autoritățile administrației publice locale au obligația de a întocmi și actualiza inventarul bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, inventar care se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative.

▪ Totodată, dispozițiile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, stabilesc în art. 7 alin. (1) obligația entităților publice de a efectua inventarierea generală a elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii cel puțin o dată în cursul exercițiului financiar, iar OMFP nr. 2861/2009 detaliază că inventarierea anuală se face, de regulă, cu ocazia încheierii exercițiului financiar. Pentru respectarea acestor norme, este esențială existența unor spații de depozitare corespunzătoare, care să permită conservarea bunurilor și evidența lor corectă.

▪ În prezent, depozitarea fragmentată a bunurilor în locații improprii nu asigură condiții corespunzătoare de conservare și securitate. Această situație generează riscul deteriorării sau chiar al pierderii bunurilor, ceea ce ar conduce la prejudicii patrimoniale și la imposibilitatea valorificării acestora în interesul comunității. Prin amenajarea unor spații de depozitare adecvate se va putea garanta protecția bunurilor împotriva factorilor de mediu, precum și păstrarea lor într-o stare care să permită utilizarea ulterioară în scopul pentru care au fost dobândite.

▪ Totodată, existența unor spații special amenajate va permite gestionarea unitară a obiectelor de inventar, facilitând activitățile de evidență contabilă și de inventariere. Astfel, se va îmbunătăți controlul administrativ asupra bunurilor, reducându-se riscul unor neconcordanțe între evidența scriptică și situația faptică. Amenajarea unor spații de depozitare reprezintă, de asemenea, o măsură de eficiență economică. Prin asigurarea unor condiții optime de păstrare, se evită costurile generate de reparațiile frecvente sau de înlocuirea bunurilor degradate, iar resursele municipiului vor putea fi utilizate mai judicios. În plus, centralizarea depozitării contribuie la reducerea cheltuielilor logistice legate de transportul și manipularea repetată a bunurilor între locațiile provizorii actuale.

▪ Din perspectiva oportunității, amenajarea unor spații de depozitare este o investiție necesară pentru crearea unei infrastructuri administrative moderne și eficiente. Aceasta va asigura nu doar conservarea patrimoniului existent, ci și premisele pentru gestionarea corespunzătoare a bunurilor care vor intra în viitor în patrimoniul Teatrului, fie prin achiziții, fie prin alte modalități de dobândire. În același timp, implementarea unei soluții durabile va demonstra responsabilitatea autorităților locale față de bunurile comunității și va contribui la consolidarea încrederii cetățenilor în modul de administrare a resurselor publice.

▪ În acest sens, se propune construirea unui centru logistic de depozitare, alcătuit din hale de depozitare, pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Turda, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp. Terenul dispune de amplasamentul necesar pentru realizarea obiectivului, iar implementarea proiectului va asigura o soluție durabilă și eficientă pentru administrarea patrimoniului, în deplină concordanță cu prevederile legale și cu interesul comunității.

✓ **Argumentele economice**

▪ Teatrul produce anual cel puțin 3 spectacole noi. Realizarea de decoruri și costume în special cele de epocă necesită anual sute de mii de lei. Decorurile și costumele rezultate din procesul de producție au nevoie de conservare și îngrijire pentru a nu le reface la fiecare început de stagiune. Construirea unor spații proprii de depozitare pentru păstrarea în bune condiții a obiectelor aflate în patrimoniul Teatrului Național „Aureliu Manea” Turda este imperios necesară pentru eficiența utilizării fondurilor publice, dar și pentru reducerea riscurilor de deteriorare, creșterea eficienței logistice și asigurarea continuității activității artistice.

▪ Un alt argument economic important îl reprezintă perspectiva de creștere a volumului patrimoniului. În lipsa unor spații proprii corespunzătoare, această evoluție va conduce inevitabil la insuficiența spațiilor provizorii actuale și, pe termen mediu și lung, la necesitatea recurgerii la închirierea altor spații de depozitare. Această soluție ar genera costuri suplimentare constante, cu impact negativ asupra bugetului Teatrului Național Aureliu Manea.

▪ Prin urmare, realizarea investiției la acest moment nu doar că elimină riscurile și costurile indirecte actuale, dar previne și apariția unor cheltuieli viitoare legate de închirierea de spații. Investiția în construirea unui centru logistic de depozitare este, astfel, nu doar o măsură de conformare la obligațiile legale, ci și una de eficiență economică, care asigură o gestiune modernă și sustenabilă a patrimoniului pe termen lung.

▪ Un element suplimentar de eficiență economică îl reprezintă modalitatea de implementare a investiției. Municipiul Turda pune la dispoziție terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp, iar Teatrul Național Aureliu Manea va realiza investiția din fonduri proprii sau atrase prin construirea halelor de depozitare, în condițiile stabilite prin contractul de dare în folosință cu titlu gratuit. Menționăm că Teatrul are în buget sume necesare pentru realizarea investiției.

▪ Această formulă de colaborare aduce un beneficiu economic evident ambelor instituții și comunității în ansamblu, în sensul că bunurile patrimoniului municipal vor fi conservate și gestionate în condiții corespunzătoare, iar investiția se realizează fără presiune financiară suplimentară asupra bugetului local.

✓ **Necesitatea sprijinului instituțional**

▪ Acest sprijin instituțional vine și în întâmpinarea dificultăților de gestionare a bunurilor aflate în proprietatea teatrului. Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, deține un număr uriaș de decoruri, costume, recuzită sau alte materiale necesare desfășurării activităților artistice.

▪ Prin realizarea acestor hale de depozitare nevoile ambelor instituții converg către aceeași soluție, Municipiul Turda are nevoie de spații de depozitare pentru obiectele de inventar aflate în patrimoniul său, iar Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda are nevoie de spații de depozitare pentru decoruri, costume și recuzită. Municipiul dispune de terenul necesar pentru dezvoltarea unei astfel de investiții, dar nu are resursele financiare pentru realizarea acesteia, în timp ce teatrul dispune de resurse financiare pentru investiție, dar nu deține terenul necesar pentru construirea halelor.

▪ Prin urmare, asocierea resurselor și competențelor celor două instituții oferă o soluție eficientă și echilibrată, Municipiul Turda va contribui prin punerea la dispoziție a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, cu suprafața de 14.628 mp, evaluat conform raportului de expertiză de specialitate, iar Teatrul Național „Aureliu Manea” va contribui prin aportul financiar și logistic pentru ridicarea halelor de depozitare. În acest mod, ambele instituții își rezolvă dificultățile proprii de gestionare a bunurilor, iar comunitatea beneficiază de o investiție utilă și durabilă, realizată printr-o colaborare instituțională responsabilă,

**Însușindu-ne pe deplin concluziile expuse, respectiv că:**

-realizarea unui centru logistic de depozitare este fundamentată, necesară și pe deplin justificată, această soluție fiind cea mai adecvată pentru asigurarea unei gestionări eficiente și conforme cu prevederile legale a patrimoniului Municipiului Turda.

-Investiția propusă răspunde atât nevoilor administrației publice locale, cât și celor ale Teatrului Național „Aureliu Manea” Turda, instituție aflată în subordinea Consiliului Local, prin valorificarea în comun a resurselor disponibile – terenul aflat în proprietatea municipiului și resursele economice ale teatrului. În acest mod se creează o soluție durabilă, prin care se elimină riscurile și cheltuielile generate de soluțiile provizorii și se asigură premisele unei administrări responsabile a bunurilor aflate în domeniul public și privat.

**În temeiul prevederilor:**

*-Codul administrativ OUG 57/2019,*

*-Codul Civil – Legea nr. 287/2009,*

*-Ordinului nr. 2861/09.10.2009 privind aprobarea Normelor pentru organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii,*

*-Legii contabilității nr. 82/1991, republicată,*

**vă solicităm să analizați necesitatea și oportunitatea inițierii unor proiecte de acte administrative prin care să se aprobe încheierea unui protocol de colaborare între Unitatea**

Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin amenajarea unor hale pentru depozitare pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, **respectiv aprobarea dării în folosință** a imobilului-teren anterior menționat.

**SERVICIUL ADMINISTRATIV,  
Șef Serviciu, Crinela TULAI**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
Director Executiv, Liliana VONICA**



**SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU,  
Șef Serviciu, Dan CISMAȘ**



**SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ (SAPL),  
Șef Serviciu, Sorina-Felicia MUNTEANU**



Întocmit, Compartiment Contecios Administrativ, consilier juridic Elena *Cosmina* BULGARU





**SERVICIUL ADMINISTRATIV,  
DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU,  
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ  
NR. 35072/25.09.2025**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

*la Proiectul de hotărâre nr. ....*

*privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială  
Municipiul Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui  
centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare*

**În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din OUG nr. 57/2019 privind Codul  
administrativ**, subsemnații:

- Crinela TULAI, Șef Serviciu, Serviciul administrativ,
- Liliana Vonica, Director, Direcția Economică,
- Dan CISMAȘ, Șef Serviciu, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu,
- Sorina-Felicia MUNTEANU, Șef Serviciu, Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL),  
din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul  
Turda, Județul Cluj, întocmim prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre  
susmenționat, inițiat de Primarul unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, domnul  
Cristian-Octavian MATEI, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019  
privind Codul administrativ, potrivit cărora proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar,

**Având în vedere:**

- Adresa nr. 2656/16.09.2025, emisă de către Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda,
- Nota de fundamentare nr. 2656/1/16.09.2025, emisă de către Teatrul Național „Aureliu  
Manea” Turda, prin care se solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea unui  
protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Turda și Teatrul  
Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea  
unor hale pentru depozitare pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda,
- Nota de fundamentare nr. 34508/ 22.09.2025, emisă de către Serviciul Administrativ, Direcția  
Economică, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu, Serviciul Administrație Publică  
Locală din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj,  
prin care se propune inițierea unui act administrative prin care să se încheie un protocol de  
colaborare între unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, județul Cluj, și Teatrul

Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda,

**Luând în considerare că:**

✓ Teatrul Național *Aureliu Manea* Turda, instituție publică de cultură, aflată în subordinea Consiliului Local al municipiului Turda, județul Cluj, își desfășoară activitatea în conformitate cu Legea 53/2003 cu modificările și completările în vigoare, prevederile *O.G. nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte și desfășurarea activității de impresariat artistic, cu modificările și completările ulterioare*, având personalitate juridică, patrimoniu și gestiune proprie, funcționând cu dotările de care dispune, fiind finanțată din venituri proprii și subvenții acordate de la bugetul local, precum și din alte surse, legal constituite,

✓ în derularea activității s-a constatat necesitatea asigurării unor spații proprii, corespunzătoare, pentru depozitarea, conservarea și gestionarea bunurilor de inventar, în condiții optime, aflate în patrimoniul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile legale care impun instituțiilor publice să asigure administrarea, conservarea și evidența bunurilor aflate în domeniul public și privat al acestora, luând în considerare că lipsa unor spații adecvate generează riscuri de deteriorare, pierdere și imposibilitatea utilizării corespunzătoare a bunurilor, cu impact negativ asupra patrimoniului public și asupra interesului comunității, motiv pentru care se propune înființarea unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

✓ în domeniul privat al UAT Municipiul Turda, județul Cluj, a fost identificat imobilul-teren, situat administrativ în municipiul Turda, strada 22 Decembrie 1918, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, în suprafață de 14.628 mp, care poate face obiectul unui protocol de colaborare între unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, județul Cluj, și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

✓ *Certificatul de Urbanism nr. 308/12.09.2025*, emis de Primăria Municipiului Turda, din care rezultă că pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda se pot autoriza construcții cu destinația de depozitare, servicii și anexele aferente, după obținerea în prealabil a documentațiilor urbanistice și a avizelor prevăzute de legislația în vigoare,

✓ prin *Raportul de evaluare nr. 0001/SEAP/22.09.2025*, întocmit de către expert evaluator Cheșa Florin, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 34470/22.09.2025, s-a stabilit valoarea terenului intravilan și a structurii hală,

**Analizând:**

*-Proiectul de hotărâre nr. .... privind aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în*

vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,  
-Referatul de aprobare-expunerea de motive nr. ...., întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune, prin care se propune aprobarea unui protocol de colaborare între Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Turda și Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, în vederea înființării unui centru logistic prin construirea unor hale pentru depozitare,

**Luând în considerare prevederile:**

- art. 129 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019<sup>1</sup>,
- art. 129 alin. 2 lit. e din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ<sup>2</sup>, coroborate cu cele ale art. 129 alin. 9 lit. a din același act normativ<sup>3</sup>,
- art. 129 alin. 14 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ<sup>4</sup>,
- art. 139 alin. 3 lit. f din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ<sup>5</sup>, coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. cc din același act administrativ<sup>6</sup>,

**Tinând cont de dispozițiile:**

- OG nr. 21/2007 privind instituțiile și companiile de spectacole sau concerte, precum și desfășurarea activității de impresariat artistic, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 82 din 02 februarie 2007,
- OUG nr. 189/2008 privind managementul instituțiilor publice de cultură, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 817 din 05 decembrie 2008
- Norma privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii din 09.10.2009, emisă de către Ministerul Finanțelor Publice – MFP, aprobată prin Ordinul nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 704 din 20 octombrie 2009,

<sup>1</sup> Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

<sup>2</sup> Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

<sup>3</sup> În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. e), consiliul local: a) hotărăște, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local ...

<sup>4</sup> Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

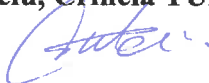
<sup>5</sup> Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local: ... f) hotărârile privind asocierea sau cooperarea cu alte autorități publice, cu persoane juridice române sau străine.

<sup>6</sup> În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

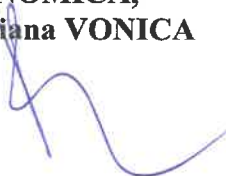
-*Legea contabilității nr. 82/1991, republicată (r4) în Monitorul Oficial, Partea I nr. 454 din 18 iunie 2008,*

**Apreciem** că sunt îndeplinite condițiile legale pentru supunerea spre dezbatere a proiectului de hotărâre mai sus menționat, competența adoptării aparținând autorității deliberative, respectiv Consiliului Local al Municipiului Turda, în temeiul prevederilor *O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ.*

**SERVICIUL ADMINISTRATIV,  
Șef Serviciu, Crinela TULAI**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
Director Executiv, Liliana VONICA**



**SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ (SAPL),  
Șef Serviciu, Sorina-Felicia MUNTEANU**



**SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU,  
Șef Serviciu, Dan CISMAȘ**



*Întocmit, Compartiment Contecios Administrativ, consilier juridic Elena Cosmina BULGARU*



**PROTOCOL DE COLABORARE**

**privind înființarea unui centru logistic prin amenajarea unor hale pentru depozitare**

**Cap. I. PĂRȚILE**

**UAT MUNICIPIUL TURDA**, cu sediul în Municipiul Turda, strada Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, județul Cluj, prin reprezentant legal prin domnul Cristian-Octavian MATEI – în calitate de primar,

și

**TEATRUL NAȚIONAL AURELIU MANEA TURDA**, cu sediul în Municipiul Turda, strada Republicii, nr. 52, județul Cluj, prin reprezentant legal, manager Cătălin Grigore,

**Cap. II. TEMEIUL LEGAL**

**Art. 1.** Prezentul Protocol de colaborare are ca temei legal prevederile:

- Codul administrativ – OUG 57/2019;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Normele de punere în aplicare și normele metodologice aferente dispozițiilor legale menționate anterior, cât și normativele

**Cap. III. OBIECTIVUL PROTOCOLULUI DE COLABORARE**

**Art. 2.** Obiectivul prezentului Protocol de Colaborare îl constituie crearea cadrului legal pentru realizarea de către Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda, a investiției privind proiectarea și construirea unui centru logistic de depozitare, alcătuit din mai multe hale pentru depozitare, pe terenul aflat în proprietatea UAT Municipiul Turda, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp.

**Art. 3.** Municipiul Turda va acorda, pe întreaga durată de viață a construcțiilor edificate, folosința gratuită a terenului identificat mai sus, în condițiile stabilite prin prezentul protocol, precum și prin actul administrativ prin care se va acorda dreptul de folosință gratuită asupra imobilului-teren menționat la art. 2, în conformitate cu dispozițiile art. 349–353 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**Art. 4.** Ulterior realizării investiției, Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda se obligă să respecte în integralitate angajamentele ferme asumate prin *Adresa nr. 2656/16.09.2025*.

**Art. 5.** Obligația Municipiului Turda de a da în folosință gratuită terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp, respectiv obligația Teatrului Național „Aureliu Manea” asumată prin *Adresa nr. nr. 2656/16.09.2025* de a pune la dispoziția UAT Municipiul Turda, județul Cluj, cu titlu gratuit, a uneia/unora dintre halele edificate sunt considerate obligații principale și esențiale. În eventualitatea în care Municipiul Turda refuză/ din motive obiective nu se va proceda la darea în folosință gratuită a terenului, prezentul protocol de colaborare încetează de drept. În eventualitatea în care, ulterior și de îndată ce este finalizată edificarea halelor, Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda nu își va respecta obligația asumată prin *Adresa nr. 2656/16.09.2025*, de a pune la dispoziția UAT Municipiul Turda, județul Cluj, cu titlu gratuit, a uneia/unora dintre halele edificate, reprezintă motiv de încetare a protocolului și motiv de revocare a dreptului de folosință gratuită a terenului.

**Cap. IV. DURATA PROTOCOLULUI DE COLABORARE**

**Art. 6.** Prezentul Protocol de Colaborare se încheie pe o perioadă de 1 an, calculată de la data semnării și aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Turda, sau până la aducerea la îndeplinire a obiectului protocolului, oricare dintre aceste termene intervine mai întâi.

**Art. 7.** Durata protocolului poate fi prelungită prin acordul expres al părților, prin act adițional, în cazul în care se constată necesitatea continuării colaborării pentru finalizarea investiției ori pentru stabilirea unor măsuri privind administrarea și exploatarea comună a halelor de depozitare.

**Cap. V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE PĂRȚILOR**

**Art. 8.** UAT Municipiul Turda are următoarele obligații:

- a. să pună la dispoziția Teatrului „Aureliu Manea” Turda terenul înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp, prin darea în folosință gratuită

aprobată prin hotărâre a Consiliului Local, conform dispozițiilor art. 349–353 din Codul administrativ;

b.să asigure transmiterea folosinței terenului pe toată durata de viață a construcțiilor edificate, în condițiile stabilite prin protocol și prin hotărârea Consiliului Local;

c.să utilizeze, ulterior edificării investiției, halele primite în folosință conform *Adresei nr. 2656/16.09.2025* exclusiv pentru depozitarea obiectelor de inventar aflate în patrimoniul său;

d.să respecte toate obligațiile prevăzute de lege cu privire la bunurile proprietate publică și la dreptul de folosință gratuită;

e.să suporte cheltuielile de întreținere, reparații curente și utilități pentru spațiile primite în comodat.

**Art. 9. Teatrul „Aureliu Manea” Turda are următoarele obligații:**

a.să realizeze din fonduri proprii sau atrase investiția privind proiectarea și construirea unor hale pentru depozitare, în conformitate cu detaliile tehnice stabilite în cuprinsul prezentului protocol, cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile;

b.să obțină autorizațiile, avizele și acordurile necesare pentru edificarea construcțiilor;

c.să administreze și să întrețină, pe durata de viață a construcțiilor, halele edificate, cu respectarea obligațiilor ce decurg din regimul juridic al proprietății publice;

d.să respecte obligațiile asumate prin *Adresa sa nr. 2656/16.09.2025*;

e.să suporte cheltuielile de întreținere, reparații curente și utilități pentru halele pe care le utilizează direct.

f.de a finaliza lucrările și de a proceda, de îndată ce este posibil potrivit legii, la recepția la terminarea lucrărilor pentru halele de depozitare edificate.

**Art. 10.** În situația în care Municipiul Turda refuză sau, din motive obiective, nu procedează la darea în folosință gratuită a terenului, prezentul protocol încetează de drept, fără alte formalități.

**Art. 11.** Recepția finală constituie o condiție esențială pentru darea în folosință a construcțiilor, iar utilizarea acestora anterior efectuării recepției finale, de oricare dintre părți, este strict interzisă. Nerespectarea acestei obligații atrage aplicarea dispozițiilor art. 17 privind încetarea protocolului și revocarea dreptului de folosință gratuită asupra terenului.

**Art. 12.** În situația în care, ulterior edificării halelor, Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda nu procedează, de îndată, la îndeplinirea obligațiilor asumate prin *Adresa nr. 2656/16.09.2025*, aceasta constituie motiv de revocare a dreptului de folosință gratuită asupra terenului acordat de Municipiul Turda.

**Cap. VI. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR**

**Art. 13.** Părțile răspund pentru îndeplinirea în condiții legale și la termenele convenite a obligațiilor asumate prin prezentul protocol.

**Art. 14.** În cazul neîndeplinirii sau îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul protocol, partea aflată în culpă răspunde față de cealaltă parte potrivit dispozițiilor legale și contractuale aplicabile, precum și prevederilor prezentului protocol.

**Art. 15.** Nerespectarea obligațiilor asumate atrage, după caz:

a. încetarea de drept a protocolului, în condițiile prevăzute la cap. privind „Cauzele de încetare”;

b. revocarea dreptului de folosință gratuită asupra terenului, conform art. 353 din Codul administrativ;

c. aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute la art. 352 din Codul administrativ, dacă fapta nu constituie infracțiune.

**Art. 16.** Părțile convin că neexecutarea obligațiilor asumate prin prezentul protocol poate fi remediată în termen de 15 zile de la primirea notificării scrise de punere în întârziere. În cazul în care neexecutarea persistă și după acest termen, protocolul se consideră reziliat de plin drept, fără alte formalități și fără a fi necesară intervenția instanței de judecată, în condițiile art.19.

**Cap. VII. MODALITĂȚI DE IMPLEMENTARE SI COORDONARE**

**Art. 17.** După aprobarea prezentului protocol prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Turda semnarea lui de către Părți, se va proceda la adoptarea Hotărârii Consiliului Local privind darea în folosință gratuită a terenului prevăzut la art. 2 și la înscrierea dreptului de folosință gratuită în cartea funciară a imobilului.

**Art. 18.** Municipiul Turda va sprijini implementarea proiectului prin adoptarea hotărârilor Consiliului Local necesare pentru punerea în aplicare a prezentului protocol, prin asigurarea cadrului legal și instituțional adecvat pentru realizarea investiției, prin sprijinirea Teatrului „Aureliu Manea” Turda în relația cu instituțiile și autoritățile competente pentru obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de

lege, precum și prin desemnarea unui reprezentant care să participe la activitățile de coordonare și monitorizare a proiectului.

- Art. 19.** Teatrul „Aureliu Manea” Turda va sprijini implementarea proiectului prin adoptarea hotărârilor și măsurilor interne necesare derulării investiției, prin asigurarea includerii în bugetul propriu a sumelor destinate finanțării construcției celor halelor pentru depozitare, prin obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor impuse de legislația aplicabilă,
- Art. 20.** Părțile au determinat de comun acord detaliile tehnice principale privind proiectul, acestea făcând parte la prezentul protocol – anexa nr. 1.
- Art. 21.** Teatrul „Aureliu Manea” Turda este desemnat ca parte responsabilă cu derularea etapelor tehnice și administrative necesare implementării investiției, respectiv:
- elaborarea și/sau contractarea studiului de fezabilitate, a documentației pentru obținerea autorizației de construire, a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție;
  - obținerea avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare;
  - selectarea proiectantului, antreprenorilor și furnizorilor de materiale, cu respectarea cadrului legal aplicabil;
  - coordonarea activităților de proiectare și execuție;
  - realizarea recepției lucrărilor de construcții.
- Art. 22.** Toate deciziile privind aspectele tehnice și operaționale ale construcției (proiect, soluții tehnice, alegerea materialelor, selectarea contractanților) vor fi adoptate de Teatrul „Aureliu Manea” Turda, cu informarea și consultarea prealabilă a Municipiului Turda.
- Art. 23.** Părțile vor organiza periodic întâlniri de coordonare, cel puțin o dată la trei luni sau ori de câte ori este necesar, pentru analizarea stadiului implementării și adoptarea măsurilor corespunzătoare.

#### **Cap. VIII. REGIMUL JURIDICAL CONSTRUCȚIILOR ȘI AL TERENULUI**

- Art. 24.** Terenul identificat în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, cu suprafața de 14.628 mp, rămâne în proprietatea Municipiului Turda, iar dreptul de folosință gratuită se acordă Teatrului „Aureliu Manea” Turda pe întreaga durată de viață a construcțiilor edificate, în condițiile prezentului protocol și ale hotărârii Consiliului Local al Municipiului Turda.

#### **Cap. IX. DISPOZIȚII FINANCIARE**

- Art. 25.** Finanțarea investiției privind proiectarea și edificarea halelor pentru depozitare se asigură de către Teatrul „Aureliu Manea” Turda, din fonduri proprii și/sau atrase, în conformitate cu prevederile bugetului aprobat și cu dispozițiile legale în vigoare.
- Art. 26.** Municipiul Turda sprijină realizarea investiției prin punerea la dispoziție, cu titlu gratuit, a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 55002 Turda, nr. cadastral/topografic 55002, având suprafața de 14.628 mp și valoarea de 881.500 EUR, echivalentul a 4.466.600 lei, conform raportului de expertiză înregistrat sub nr. 34470/22.09.2025, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Cheșa Florin. Dreptul de folosință gratuită se acordă pe întreaga durată de viață a construcțiilor edificate, în condițiile prezentului protocol și în baza hotărârii Consiliului Local al Municipiului Turda.
- Art. 27.** Cheltuielile legate de proiectare, obținerea avizelor și autorizațiilor, execuția lucrărilor, precum și alte cheltuieli conexe necesare realizării obiectivului de investiții, revin exclusiv Teatrului „Aureliu Manea” Turda.
- Art. 28.** Orice alte cheltuieli ocazionate de punerea în aplicare a prezentului protocol se suportă de către fiecare parte, proporțional cu obligațiile asumate prin prezentul act.

#### **Cap. X. CAUZE DE ÎNCETARE A PROTOCOLULUI DE COLABORARE**

- Art. 29.** Următoarele situații duc la încetarea Protocolului de colaborare:
- prin atingerea la termen;
  - prin finalizarea investiției care face obiectul Protocolului de colaborare;
  - oricare dintre părți poate rezilia protocolul de colaborare, după acordarea unui preaviz de 15 zile, fără a mai fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, pentru neexecutarea obligațiilor principale asumate prin prezentul protocol de colaborare sau pentru neexecutarea repetată a celorlalte obligații contractuale.
  - prin acordul scris al părților.
- Art. 30.** În situația în care, în termenul de preaviz acordat, partea pusă în întârziere nu își îndeplinește corespunzător obligațiile, conform notificării primite, prezentul protocol se consideră reziliat de plin

drept, fără îndeplinirea altor formalități și fără a fi necesară intervenția instanței de judecată. Partea aflată în culpă nu va putea pretinde daune, despăgubiri sau orice alte sume în legătură cu încetarea protocolului.

**Cap. XI. NOTIFICĂRI**

**Art. 31.** Orice notificare, cerere sau comunicare între Părți în legătură cu îndeplinirea prezentului protocol se va face în scris și va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin e-mail, la următoarele adrese:

Pentru UAT Municipiul Turda

Adresă:

Persoană de contact:

E-mail:

Tel:

Pentru Teatru:

Adresă:

Persoană de contact:

E-mail:

Tel:

**Art. 32.** Comunicările transmise prin telefon, fax sau e-mail vor produce efecte numai dacă sunt confirmate ulterior în scris, prin una dintre modalitățile prevăzute la art. 18.

**Cap. XII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 33.** Litigiile născute în legătură cu încheierea, executarea, modificarea și încetarea ori alte pretenții decurgând din prezentul protocol vor fi supuse unei proceduri prealabile de soluționare pe cale amiabilă.

**Art. 34.** În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

**Cap. XIII. DISPOZITII FINALE**

**Art. 35.** Toate activitățile derulate ca urmare a acestui protocol de colaborare se desfășoară în conformitate cu legislația în vigoare.

**Art. 36.** Prezentul protocol poate fi modificat sau completat, cu acordul scris al părților semnatare ori de câte ori acestea convin asupra amendamentelor propuse. Partea care are inițiativa amendării prezentului protocol va transmite celeilalte părți, spre analiză, în scris, propunerile respective.

**Art. 37.** Constituie anexă la prezentul protocol Anexa nr. 1 – planșele de propunere de amenajare a centrului logistic.

Prezentul protocol de colaborare s-a încheiat azi \_\_\_\_\_, în două exemplare originale, câte una pentru fiecare parte.

**UAT Municipiul Turda**  
Prin Primarul Municipiului Turda  
Cristian-Octavian MATEI

**Teatrul Național „Aureliu Manea” Turda**  
Prin Manager  
Cătălin GRIGORAȘ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere **38463**  
Ziua **11**  
Luna **09**  
Anul **2025**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55002 Turda



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN**

Nr. CF vechi:14106  
Nr. cadastral vechi:2217/2/1

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55002		14.628	loc viran din acte suprafața de 14628,08 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
<b>27575 / 12/10/2017</b>			
Act Normativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de MUNICIPIUL TURDA; Act Administrativ nr. 21075, din 12/10/2017 emis de MUNICIPIUL TURDA;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT			

**C. Partea III. SARCINI .**

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

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în acest Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
11/09/2025, 11:23

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://lepay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

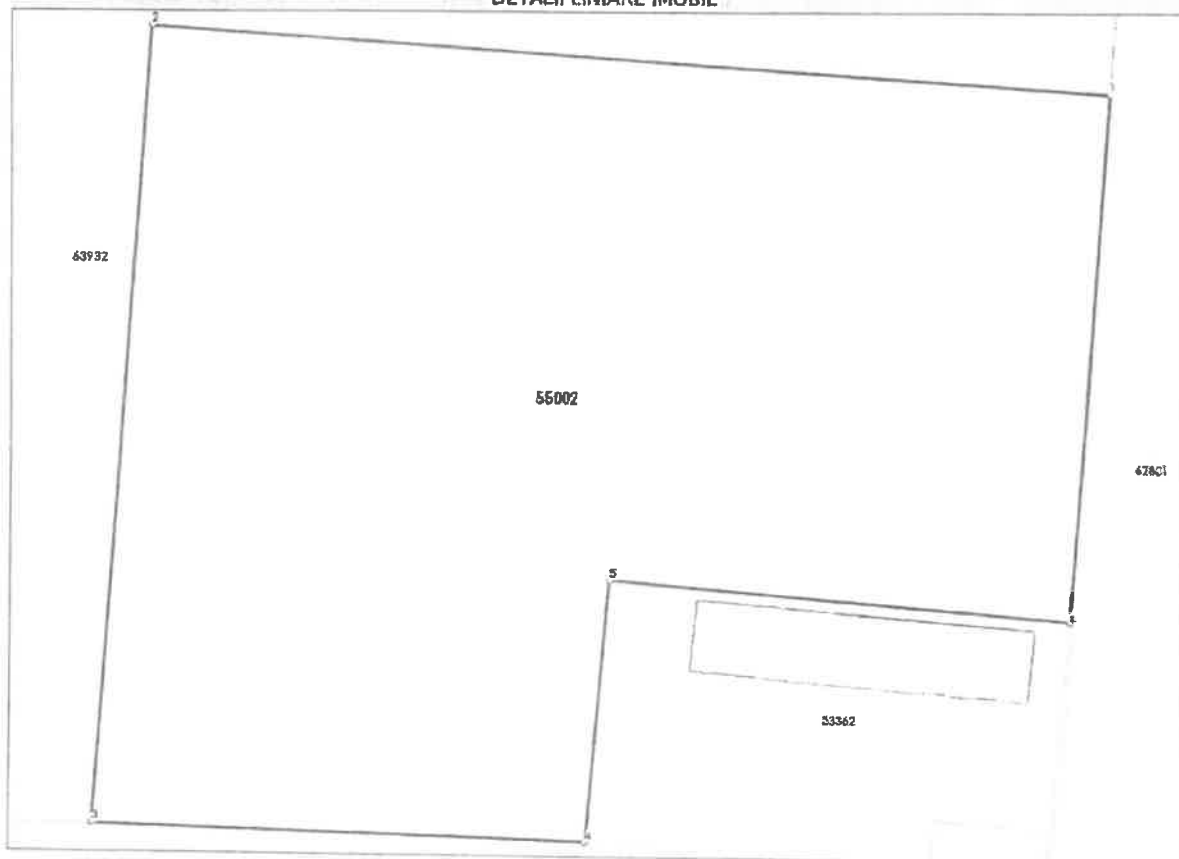
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55002	14.628	loc viran din acte suprafața de 14628,08 mp.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viran	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	14.628	-	-	-	loc viran din acte suprafața de 14628,08 mp.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	145.097
2	3	122.149
3	4	74.785
4	5	40.003
5	6	70.003
6	1	80.01

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTARIRE

**privind darea in administrare a domeniului privat al mun.Turda**

Consiliul Local al municipiului Turda, intrunit in sedinta ordinara din data de 19.12.2002;

Luind in dezbatere Proiectul de hotarire darea in administrare a domeniului privat al mun.Turda , elaborat din initiativa primarului mun.Turda, ing.ec. Virgil Blasiu;

Avind in vedere Raportul de specialitate al serv.urbanism si amenajarea teritoriului nr. 1193 din 11.12.2002

Tinind cont de avizul Comisiei de specialitate nr. 3 ( pentru urbanism si amenajarea teritoriului, investitii administrarea domeniului public si privat, protectia mediului) a Consiliului Local al mun. Turda;

In baza art. 38, alin.2 lit.f , a art. 46, alin.1, 2 si 5 , art. 125 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala si a Regulamentului de functionare al Consiliului Local;

### HOTARASTE:

**ART.1.** Se aproba inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniului privat al mun. Turda conform anexei 1 care face parte integranta din prezenta hotarire.

**ART.2 .** Se aproba darea in administrare a domeniului privat al mun.Turda conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezenta hotarire.

**ART.3.** Predarea catre viitorii administratori se va face pe baza de protocol ce se va incheia in termen de 30 zile de la intrarea in vigoare din prezenta hotarire.

**ART.4.** Cu comunicarea si indeplinirea prezentei hotariri se incredinteaza Primarul Municipiului Turda, secretarul Consiliului Local, SUAT, SAPI, SAPL, Directia eocnomica si administratorii nominalizati in anexa.

**PRESEDINTE DE SEDINTA**  
**Ec. SAMOILA**



**CONTRASEMNE**  
**SECRETARUL MUNICIPIULUI TURDA**  
**Jr. LIVIU BODEA**

**Nr. 187/19.**

**NOTA:** Problemele de mai sus au fost analizate si avizate de Comisia de specialitate nr. 3 a Consiliului Local al mun.Turda, prin presedintele acesteia, dl.ing. DARDAI EMIL .

**VOTURI: Pentru: - 21**  
**Impotriva: - 2**  
**Abtineri: -**

**Numărul total al consilierilor Consiliului Local Municipal Turda: 23.**

## Inventarul bunurilor ce alcatuiesc domeniul privat al municipiului Turda

Nr. crt	ADRESA	ELEMENTE DE IDENTIFICARE	SITUATIA JURIDICA ACTUALA	ANUL DOBANDIRII SAU DUPA CAZ AL DĂRII IN FOLOSINTA	VALOARE INVENTAR - LEI-
22 Decembrie 1989 fn		Teren în S=40 mp			Valoare teren: 2.600.000 ✓
22 Decembrie 1989 fn (partea dreapta)		Teren în S=141542 mp	CF Turda 8652 top 32131/1/1/1; 1918/2-4691/1	Prin tratatul de pace de la Trianon	Valoare teren 9.200.230.000 ✓
22 Decembrie 1989 nr.10		Imobil cu 14 ap. din care 6 chiriasi Ap.2 Su=45.14 mp. Ap.3 Su=45.25 mp. Ap.7 Su=44.19 mp. Ap.11 Su=26.08 mp. Ap.12 Su=110.44 mp. Ap.14 Su=59.02 mp. Teren inchiriat aferent constructiei. S=210 mp.	Nr top 7306/3/S/II Nr top 7306/3/S/III Nr top 7306/3/S/VII Nr top 7306/3/S/XI Nr top 7306/3/S/XII Nr top 7306/3/S/XIV Nr top 7306/3	1915/20.09.57 Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 1.161.571 lei	
22 Decembrie 1989 nr.12 A		Imobil cu 11 ap. din care 4 vindute Ap.2 Su= 44.16mp. Ap.3 Su=32mp. Ap.4 Su= 25.33mp. Ap.8 Su= 29.52mp. Ap.9 Su= 38.72mp. Ap.10 Su=52.29 mp. Ap.11 Su= 40.16mp. Teren aferent la 7 ap. S=240 mp.	Nr top 7306/4/S/II Nr top 7306/4/S/III Nr top 7306/4/S/IV Nr top 7306/4/S/VIII Nr top 7306/4/S/IX Nr top 7306/4/S/X Nr top 7306/4/S/XI Nr top 7306/4	1912/11.01.198 Valoare teren: 13.650.000 Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 1.581.196 lei	
22 Decembrie 1989 nr.14		Imobil cu 7 Ap. din care 5 vindute Su=41.76 mp. ap.4 Ap.7 Su=41.61 mp. Teren aferent apartamente S=101 mp.	Nr top 7307/1/S/IV Nr top 7307/1/S/VII Nr top 7307/1	1914/11.01.198 Valoare teren: 15.600.000 Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 611.111 lei	
22 Decembrie 1989 nr.14-22		Teren in suprafata de S=4780 mp.	CF 2842 Nr top 7307/6		Valoare teren: 6.565.000 ✓ 310.700.000
22 Decembrie 1989 nr.20		Imobil cu ap.4 intr-un imobil cu 7 ap S+P Su=33,43 mp. teren aferent St=43 mp.	Nr. top 7307/4/S/IV Nr. top 7307/4	1911/1 Valoare cladire cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 Valoare teren 2.795.000	
22 Decembrie 1989 nr.22		Imobil casa cu 6 ap. cu teren aferent St=394 mp.	CF Turda Top 7307/5	1917 Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 Valoare teren: 25.610.000	
22 Decembrie 1989 nr.26-28-29		1 ap. la nr 30 S=28.55 mp. teren S=360 mp	Nr top 3213/1/4/1/1		Valoare cladire: 73076

ANEXA NR. 3 LA P.HCL NR. .... / .....



**S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.**  
CIF 36445247  
Înregistrată la RC sub nr. J2/1049/22.08.2016  
<https://www.astraea.ro>



NR: 34470  
DATA: NULL  
COD: OK  
PRIMĂRIA TURDA

PRIMĂRIA TURDA  
Nr. înregistrare 34470  
Ziua 22 luna 09 anul 2025

## Raport de evaluare



Teren intravilan și structură hală

**Chesa  
Florin**

Semnat digital  
de Chesa Florin  
Data: 2025.09.22  
12:27:00 +03'00'

prin Evaluator: Chesa Florin  
nr. Identificare raport:  
0001/SEAP/22.09.2025

17.09.2025



Sinteză

Evaluator

Executant raport de evaluare  
nr. Legitimăție Membru Corporativ ANEVAR  
nr. Identificare raport

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.  
0585  
0001/SEAP/ 22.09.2025

Stampilă / Semnătură



Cheșa Florin  
17909

prin Evaluator Autorizat  
Nr. Legitimăție Membru Titular ANEVAR

Stampilă / Semnătură



Client

MUNICIPIUL TURDA  
Identificat prin 4378930  
Adresa mun. Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, cod poștal 401184, jud. Cluj

Proprietar

MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT  
Identificat prin 4378930  
Adresa mun. Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, cod poștal 401184, jud. Cluj

Destinatar / Utilizator desemnat

MUNICIPIUL TURDA  
Identificat prin 4378930  
Adresa mun. Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, cod poștal 401184, jud. Cluj

Scopul evaluării

Informarea clientului

Data evaluării

17.09.2025

Data inspecției

17.09.2025

Data raportului

22.09.2025

Cursul EUR/RON utilizat

1 € = 5,0670 lei

Adresa proprietății evaluate

mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj

Obiectul evaluării / Rezultatul evaluării

Identificare	Localizare		
CF nr. 55002 Turda	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj		
Teren intravilan și structură hală			
Abordarea prin cost	881.500 €	echivalent a	4.466.600 lei
Valoare de piață	881.500 €	echivalent a	4.466.600 lei



Sinteză

Dreptul de proprietate evaluat	absolut
nr. Carte funciară / Localitate	Nr. 55002 Turda
Proprietatea este liberă de sarcini	da
Cea mai bună utilizare	Industrial - Comercial
Vecinătăți	Mixt – comercial / rezidențial
Utilizarea actuală	coincide cu cea mai bună utilizare
Tipul valorii estimate	valoarea de piață
Date privind zonarea	
Zona	22 Decembrie
Cartier	Zona industrială
Infrastructură	Foarte bună
Utilități	complete (en. el., apă, canalizare, gaz, tele.com.)
Date privind terenul aferent	
nr. Cad. / Top.	Cad: 55002
Suprafață	14.628
Cotă indiviză	nu
Proprietate personală	da
Drept asupra terenului	de proprietate
Front stradal	80,01 ml
Acces	Drum asfaltat, 2 benzi pe sens
Date privind construcțiile	
Anul PIF	2012
Regim înălțime	P
Structură constructivă	Prefabricate beton
Închideri perimetrare	-
Finisaje	-
Branșamente	-
Încălzire	-
Suprafață	SC: 1317 mp SCD: 1317 mp Conform acte furnizate de client, anexate.

Observații

- Având în vedere scopul evaluării (Informarea clientului), caracteristicile fizice ale imobilului, nivelul informațiilor utilizate precum și tendințele pieței imobiliare specifice evaluatorul consideră că valoarea de piață recomandată este cea rezultată din abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe.
- Valorile nu conțin T.V.A.
- Fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- Cursul de schimb EUR/RON folosit în calcule este cel de la data de 17.09.2025.
- Evaluarea prezentă este o opinie asupra unei valori, conformă cu standardele de evaluare ANEVAR în vigoare.
- 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 evaluatorului, clientului și al destinatarului.



## Cuprins

Sinteză .....	1
Cuprins.....	3
Certificare.....	4
<b>1. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>5</b>
1.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	5
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....	5
1.3 Utilizare desemnată .....	5
1.4 Identificarea obiectivelor supuse evaluării.....	5
1.5 Tipul valorii .....	6
1.6 Data evaluării.....	6
1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	6
1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea .....	7
1.9 Ipoteze și ipoteze speciale .....	7
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	9
1.11 Declararea conformității evaluării cu SEV .....	9
1.12 Descrierea raportului .....	10
<b>2. Prezentarea datelor .....</b>	<b>10</b>
2.1 Prezentarea generală a obiectivelor evaluării.....	10
2.2 Descrierea amplasamentului și localizare .....	10
2.3 Descrierea proprietății subiect.....	14
<b>3. Analiza datelor.....</b>	<b>17</b>
3.1 Analiza pieței imobiliare specifice.....	17
3.2 Analiza prețurilor .....	18
3.3 Analiza CMBU .....	19
<b>4. Evaluare .....</b>	<b>20</b>
4.1 Abordarea prin cost.....	20
4.2 Abordarea prin piață .....	24
4.3 Abordarea prin venit .....	24
<b>5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....</b>	<b>25</b>
<b>Anexe.....</b>	<b>26</b>
Fotografii.....	26
Comparabile .....	28
Documente ale proprietății.....	35



## Certificare

Prezenta evaluare este realizată de către S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L., care semnează raportul în calitate de Membru corporativ ANEVAR, prin Cheșa Florin, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 17909 – valabilă 2025.



Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Faptele și afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, neinfluențate de nici un alt factor.
- Nu există nici un interes prezent sau de perspectivă în patrimoniul care face subiectul prezentului raport și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul sau destinatarul raportului de evaluare.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC) și recomandările făcute de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în speță Standardele de Evaluare ANEVAR.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă anuală al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
- La data întocmirii acestui raport, atât Evaluatorul Autorizat, persoana fizică cât și executantul raportului, S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L., persoană juridică, beneficiază de asigurare profesională în domeniul de evaluare în limitele acceptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Prezentul raport de evaluare, înainte de emiterea sa, a fost supus unei proceduri interne de verificare a calității. Această verificare a fost realizată de un alt evaluator autorizat ANEVAR față de semnatarul raportului, astfel asigurându-se conformitatea cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV 2025), obiectivitatea analizei și soliditatea tehnică a concluziilor prezentate.

Evaluator verificator membru titular ANEVAR

Evaluator semnatar membru titular ANEVAR

Rotar Sebastian Raul Cheșa Florin

Cheșa Florin





## 1. Termenii de referință ai evaluării

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator autorizat, membru corporativ ANEVAR

nr. Legitimatie

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

nr. Legitimatie

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.

0585 valabilă la data 22.09.2025

Cheșa Florin

17909 valabilă la data 22.09.2025

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Cheșa Florin) acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

Alte aspecte referitoare la acest subiect sunt prezentate mai sus în raport, la secțiunea „Certificare”.

### 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client

Identificat prin

Adresa clientului

MUNICIPIUL TURDA

4378930

mun. Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, cod poștal 401184, jud. Cluj

Proprietar

Identificat prin

Adresa proprietarului

MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT

4378930

mun. Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, cod poștal 401184, jud. Cluj

Destinatar / Utilizator desemnat

Identificat prin

Adresa destinatar

MUNICIPIUL TURDA

4378930

mun. Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, cod poștal 401184, jud. Cluj

### 1.3 Utilizare desemnată

Prezenta evaluare se realizează în scopul informării clientului, astfel valoare recomandată pentru acea utilizare desemnată este valoare de piață, la data de 17.09.2025, în conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR.

Utilizarea desemnată

Informarea clientului

Conform achiziției S.E.A.P. și CONTRACT DE SERVICII Nr. 33594/16.09.2025

DENUMIRE ACUMULATIVE

expertiza evaluatorie a imobilului teren, proprietatea mun. Turda, in suprafata de 14.000 mp.

DATE ACHIZITIE

Cod unic: DA38871157

Cod si denumire CPV: 79419000-4 - Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)

Autoritatea contractanta: 4378930 MUNICIPIUL TURDA

Data publicare: 15.09.2025 14:31

Data atribuirii: 15.09.2025 14:36

Valoare estimata: 1.200,00 RON (236,85 Euro)

### 1.4 Identificarea obiectivelor supuse evaluării

Proprietar conform CF

nr. Carte funciară / Județ

Adresă

MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT

Nr. 55002 Turda

mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj



Situație conform CF

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:14106  
Nr. cadastral vechi:2217/2/1

TEREN

Adresa: jud. Cluj, UAT Turda

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55002		14.628	loc viran din acte suprafața de 14628,08 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>27575 / 12/10/2017</b>	
Act Normativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de MUNICIPIUL TURDA; Act Administrativ nr. 21075, din 12/10/2017 emis de MUNICIPIUL TURDA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept lege. dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Construcțiile C1 și C2 sunt extratabulare și au fost incluse în misiunea de evaluare conform cererii clientului.

- Conform extraselor de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară nu este grevată de sarcini.
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, a se vedea secțiunea 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale.

Obiectul evaluării

Construcțiile C1 și C2 curs construcții, nefinalizate, constând din structură hală din prefabricate beton regim de înălțime P și teren intravilan aferent in suprafață de 14.628 mp în proprietarului MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT

1.5 Tipul valorii

Tipul valorii

valoarea de piață

Conform scopului evaluării și recomandările standardului aplicabil, SEV 100 Cadrul general – „Estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială.” astfel s-a apelat la estimarea “valorii de piață” precum este definită ea în aceste standarde.

Valoarea de piață:

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

1.6 Data evaluării

Data evaluării	17.09.2025
Curs EURO la data evaluării	5,0670 lei
Data inspecției	17.09.2025
Data raportului	22.09.2025

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor și documentelor furnizate de



către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Informațiile utilizate au fost:

- Date tehnice, economice și juridice referitoare la proprietatea subiect
- Documente (extrase CF, planuri, schițe, etc) care să susțină datele de mai sus și dimensiunile utilizate în calcule
- Informații privind piața imobiliară specifică (tranzacții cu proprietăți imobiliare, respectiv unități comparabile, nivelul costurilor de edificare, potențiale de valorificare, preferințele potențialilor beneficiari etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul proprietarului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile. Persoana prezentă la inspecție dl. Cuibus Vasile.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

## 1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Principalele surse de informații au fost:

- Informații legate de obiectul evaluării:
  - Solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, centralizator costuri investiții, ș.a.m.d.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
  - Preluate cu ocazia inspecției/fișe inspecție
  - Acte de proprietate și alte acte specifice obiectivului anexate la raport.
- Informații legate de piețele specifice subiect:
  - Presa de specialitate și specialiști care își desfășoară activitatea pe piața specifică, articole, documente, analize statistice, publicații privind nivelul și evoluția acestei piețe
  - Informații legate de costurile de edificare/realizare pe piețele specifice subiect având ca surse:
    - Publicații ale IROVAL –privind costurile de înlocuire la clădiri și construcții speciale, Cataloage “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE (Corneliu Schiopu)”
    - Buletine și îndreptare tehnice privind costurile elementelor construcțiilor - publicate de instituții specializate în domeniu
    - Baza de costuri a evaluatorului (baza de devize și statistică a costurilor)
    - Oferte pentru componente de clădiri și construcții preluate de pe platformele electronice ale producătorilor
    - Revista Valoarea – publicație ANEVAR
    - Baza de date a evaluatorului
    - Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică ([www.insse.ro/cms/](http://www.insse.ro/cms/)).
    - Informații furnizate de către agenții imobiliare, respectiv dezvoltatori/participanți pe piața imobiliară locală, privind tranzacții similare cât și oferte prezentate pe site-urile specializate în domeniu.

## 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, ipoteze speciale și condiții limitative, fiind proprii fiecărui amplasament în parte și specifice destinației acestora, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:



### Ipoteze

- Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții lui MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se consideră că datele primite sunt complete fără a fi omise intenționat sau prin eroare unele aspecte care ar altera semnificativ rezultatul acestui raport.
- Evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea (astfel prin prezenta proprietarului își însușește veridicitatea acestor date).
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil în afara cazului în care a fost identificată (indicată de către proprietar) o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică, etc.
- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- În elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a apelat la serviciile și nu s-a utilizat opinia unui specialist extern (precum expert tehnic, inginer topograf, consultant de mediu sau juridic). Toate analizele, ipotezele și concluziile se fundamentează exclusiv pe competența profesională, investigațiile proprii și raționamentul evaluatorului autorizat.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea vor fi cele menționate în documentele precizate anterior sau în anexele prezentului raport. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării. În cazul în care evaluatorul a avut dubii cu privire la aceste suprafețe, a solicitat clarificări și instrucțiuni de la utilizatorul desemnat sau reprezentanții acestuia.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

### Condiții limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.



- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului și sunt menite pentru a fi folosite doar în scopul precizat dpdv contractual.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Utilizarea sau încrederea acordată acestei evaluări sau acestui raport de evaluare, indiferent dacă această utilizare sau încredere este cunoscută sau autorizată de către evaluator, reprezintă confirmarea și acceptarea acestor ipoteze și ipoteze speciale generale, precum și a oricăror ipoteze și ipoteze speciale extraordinare, sau a altor termeni și condiții enunțate în prezentul raport.

### 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior în cadrul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către personalul de specialitate din cadrul MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

Neplata raportului îl face inutilizabil și orice beneficiu provenit din utilizarea lui sub această formă se poate ataca în instanțele de drept comun competente din mun. Arad.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport dată la care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. În acest caz se recomandă reevaluare bunurilor la un interval mai scurt de timp pentru a ține pasul cu dinamica pieței.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

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

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### 1.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

Conform cu standardele de evaluare A.N.E.V.A.R. ediția 2025 :

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)



- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR în vigoare la data prezentului raport, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul este nepărtinitor și nu prezintă nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietățile evaluate, de așa natură ce ar putea influența opiniile conținute în raport.

Rezultatul prezentului raport de evaluare nu este influențat de solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, destinatarului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

## 1.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV. Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 0001/SEAP/22.09.2025 în baza de date a evaluatorului.

## 2. Prezentarea datelor

### 2.1 Prezentarea generală a obiectivelor evaluării

Tipul proprietății	Teren intravilan și structură hală prefabricate beton
Corelarea realității cu documentele juridice	Conform cu CF Nr. 55002 Turda
Situația juridică a proprietății subiect	Prezentate în termenii de referință ai evaluării și anexele raportului

### 2.2 Descrierea amplasamentului și localizare

Municipiul Turda (jud. Cluj) are o poziție strategică în centrul Transilvaniei, la intersecția drumurilor care leagă Cluj-Napoca de Alba Iulia și Târgu Mureș. Din punct de vedere economic, Turda este un centru urban de mărime medie, cu tradiții industriale consolidate încă din perioada comunistă, dar care trece treptat printr-un proces de diversificare și modernizare. Orașul are avantajul proximității de Cluj-Napoca și de autostrada A3, ceea ce îl face atractiv pentru investiții în producție, logistică și servicii.

















Pe partea industrială, Turda a fost cunoscută în trecut pentru industria chimică (Uzina Chimică Turda – una dintre cele mai importante din zonă), industria cimentului și prelucrarea materialelor de construcții, dar și pentru fabrici de mașini-unelte, ceramică și industria textilă. Deși



multe dintre aceste întreprinderi au trecut prin restructurări după 1990, o parte și-au continuat activitatea, iar altele au fost preluate de investitori privați. Zona industrială a orașului a cunoscut, în ultimii ani, o revitalizare prin atragerea de firme mici și mijlocii, dar și prin apariția unor spații industriale și logistice noi.

Un punct forte îl reprezintă Parcul Industrial Turda, aflat în apropierea autostrăzii, care oferă terenuri și facilități pentru companii interesate să investească în producție și distribuție. Acest parc a atras firme din domeniul automotive, construcții metalice, logistică și procesare alimentară, consolidând profilul industrial al municipiului. În plus, poziționarea pe coridorul european de transport și proximitatea față de Aeroportul Internațional Cluj sporesc atractivitatea pentru investitori.

Turda beneficiază și de resurse naturale și turistice importante, precum Salina Turda, care a devenit un reper internațional, generând venituri și locuri de muncă în sectorul turistic. Totuși, economia locală rămâne susținută în mare măsură de activitățile industriale și de serviciile conexe acestora. În perspectivă, municipiul are potențial de creștere economică prin dezvoltarea infrastructurii industriale, extinderea parcului industrial și prin atragerea unor investiții în sectoare cu valoare adăugată mai mare, precum industria prelucrătoare modernă și logistica integrată.

<p><b>Turda</b> <i>Torda</i> <i>Thorenburg</i> — municipiu —</p>   <p>Zona centrală a Turzii</p>  <p>Biserica Rășestilor</p>  <p>Biserica reformată din Turda</p>  <p>Stemă</p>	 <p>Turda (România) Localizarea orașului pe harta României Coordonate:  46°34'15"N 23°46'45"E</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Țară</b></td> <td> România</td> </tr> <tr> <td><b>Județ</b></td> <td> Cluj</td> </tr> <tr> <td><b>SIRUTA</b></td> <td>55259 L<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Atestare</b></td> <td>1202</td> </tr> <tr> <td><b>Reședință</b></td> <td>Turda[*]</td> </tr> <tr> <td><b>Componentă</b></td> <td>Turda[*]</td> </tr> <tr> <td><b>Guvernare</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- <b>Primar</b></td> <td>Cristian-Octavian Matei[*]  (PNL, 2016)</td> </tr> <tr> <td><b>Suprafață</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- <b>Total</b></td> <td>91,43 km²</td> </tr> <tr> <td><b>Altitudine</b></td> <td>315 m.d.m</td> </tr> <tr> <td><b>Populație (2021)</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- <b>Total</b></td> <td>43.319 locuitori</td> </tr> <tr> <td>- <b>Densitate</b></td> <td>609 loc./km²</td> </tr> </table>	<b>Țară</b>	 România	<b>Județ</b>	 Cluj	<b>SIRUTA</b>	55259 L <sup>2</sup>	<b>Atestare</b>	1202	<b>Reședință</b>	Turda[*]	<b>Componentă</b>	Turda[*]	<b>Guvernare</b>		- <b>Primar</b>	Cristian-Octavian Matei[*]  (PNL, 2016)	<b>Suprafață</b>		- <b>Total</b>	91,43 km²	<b>Altitudine</b>	315 m.d.m	<b>Populație (2021)</b>		- <b>Total</b>	43.319 locuitori	- <b>Densitate</b>	609 loc./km²
<b>Țară</b>	 România																												
<b>Județ</b>	 Cluj																												
<b>SIRUTA</b>	55259 L <sup>2</sup>																												
<b>Atestare</b>	1202																												
<b>Reședință</b>	Turda[*]																												
<b>Componentă</b>	Turda[*]																												
<b>Guvernare</b>																													
- <b>Primar</b>	Cristian-Octavian Matei[*]  (PNL, 2016)																												
<b>Suprafață</b>																													
- <b>Total</b>	91,43 km²																												
<b>Altitudine</b>	315 m.d.m																												
<b>Populație (2021)</b>																													
- <b>Total</b>	43.319 locuitori																												
- <b>Densitate</b>	609 loc./km²																												



### Analiza zonei:

Proprietatea evaluată se află în mun. Turda, cartier Zona industrială, zona 22 Decembrie, zonă mediană a localității, având adresa mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj, caracterul edilitar al zonei este unul mixt rezidențial-comercial, în zonă fiind construcții preponderent mixte, cartierul fiind format în mare parte din spații industriale cu regim de înălțime redus și spații comerciale, în zonă se regăsesc și construcții rezidențiale de tip casă unifamilială cu regim de înălțime redus, cel mult P+1E+M, iar majoritatea fiind case unifamiliale vechi și recondiționate.

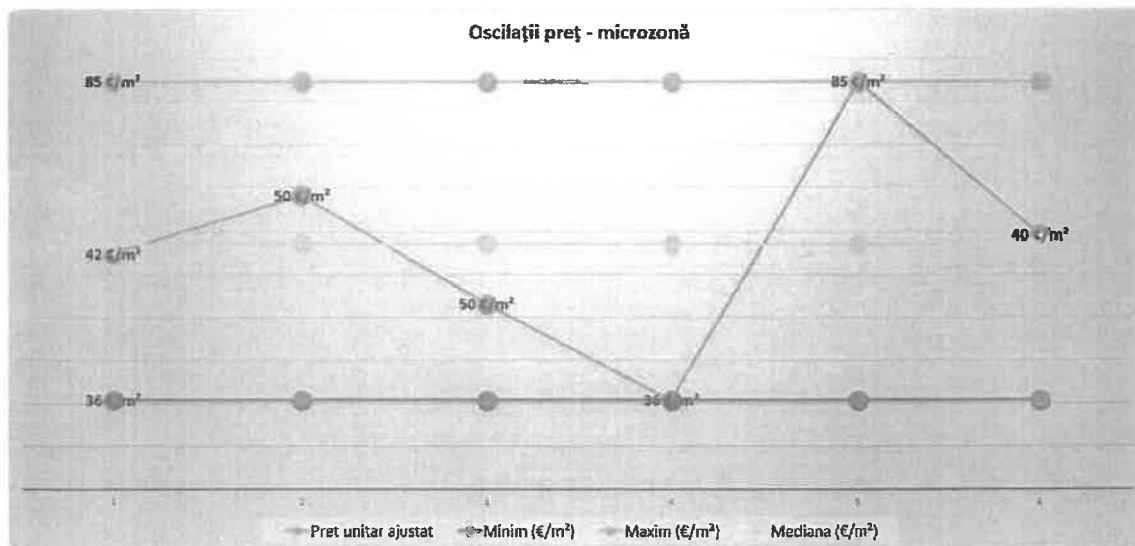
Accesul în zona se face prin artere principale ale localității, drumul la frontul stradal fiind asfaltat, pe strada proprietății noastre drumul fiind recondiționat, relativ nou, strada cu două benzi pe sens, trafic ridicat.

Vârsta construcțiilor în zonă este mixtă, majoritatea construcțiilor datează din anii 1970-1980 dar construcțiile comercial-industriale fiind edificate în mare parte după anii 2000, zona este în continuă dezvoltare și evaluatorul estimează o creștere continuă a zonei și a beneficiilor pentru sectorul industrial și comercial din aria proprietății subiect.

Zona fiind un cartier principal al mun. Turda, are toate utilitățile edilitare disponibile pe amplasament.

### Analiză microzonă

COMPARABILE VÂNZARE - selecție microzone asimilabile												
Nr. Crt.	Sursa	Tip imobil	Localizare	Suprafață (mp)	Utilități	Necesar investit / Construcții demolabile		Construiabil / Front stradal		Pret ofertă / tranzacție	Pret (ajustat cu mașă de negociere)	Pret unitar ajustat
1	ofertă imobiliară	teren intravilan	Turda, exterior SUD	53.385 m <sup>2</sup>	complete	nu	0 €	da	234 ml	2.500.000 €	2.250.000 €	42 €/m <sup>2</sup>
2	ofertă imobiliară	teren intravilan	Zona industrială, DN1	13.000 m <sup>2</sup>	complete	nu	0 €	nu	43 ml	715.000 €	643.500 €	50 €/m <sup>2</sup>
3	ofertă imobiliară	teren intravilan	E60 NORD	24.720 m <sup>2</sup>	complete	nu	0 €	da	148 ml	1.359.600 €	1.223.640 €	50 €/m <sup>2</sup>
4	ofertă imobiliară	teren intravilan	Parc Industrial ARIES	193.820 m <sup>2</sup>	complete	nu	0 €	da	500 ml	7.752.800 €	6.977.520 €	36 €/m <sup>2</sup>
5	ofertă imobiliară	teren intravilan	Cartier Poiana	2.950 m <sup>2</sup>	complete	nu	0 €	da	40 ml	149.000 €	250.000 €	85 €/m <sup>2</sup>
6	ofertă imobiliară	teren intravilan	Parc logistic Bădeni	20.000 m <sup>2</sup>	complete	nu	0 €	da	60 ml	138.000 €	799.999 €	40 €/m <sup>2</sup>





Localizare

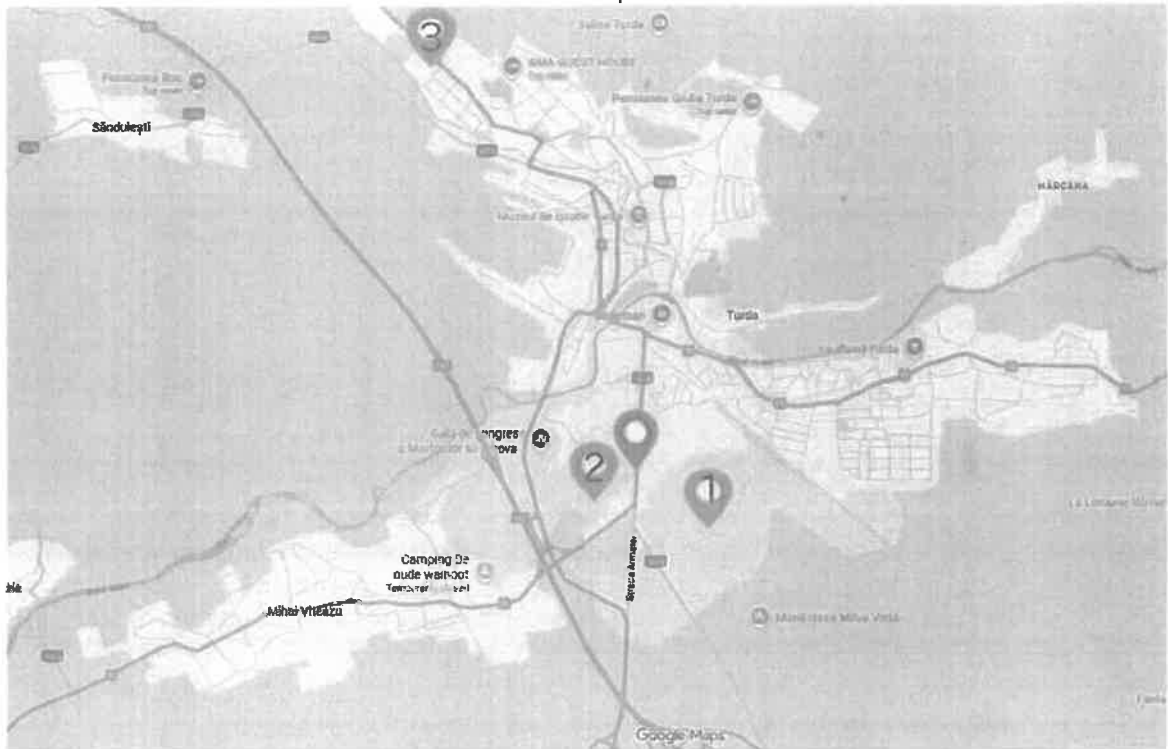
Adresa proprietății

mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj





### Localizarea comparabilelor



#### Concluzii

- În zonă sunt amplasate proprietăți preponderent industrial-comerciale.
- Dotări și rețele edilitare sunt complete.
- Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă.

## 2.3 Descrierea proprietății subiect

#### Descrierea terenului

Identificare	Teren, înscris în CF nr Nr. 55002 Turda; cad: 55002
Tipul	intravilan
Adresă	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj
Utilități/branșamente:	curent electric, apă, canalizare, gaz
Suprafață:	14.628 mp conform cu datele din CF-ul anexat
Proprietate:	Proprietate personală
Front stradal:	1 front stradal – la strada in lungime de aprox. 80,01 ml
Plan:	dreptunghiular, drept
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	

Birouri pavilion H de tip S+P+M	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj
Identificare	Nr. 55002 Turda Top / Cad – Top: 55002
Utilizare prezentă:	Industrial - Comercial
Tip construcție:	Structură hală
Anul construcției:	2012
Suprafața:	SC: 1317 mp



**Date construcție:**

SCD: 1317 mp

\*Conform măsurători anexate

Fundație: tip pahar

Suprastructura: prefabricate beton armat



**Observații:**

Structura a fost expusă timp de 13 ani, ea prezintă semne vizibile de uzură datorată vârstei, dar evaluatorul nu este în măsură să spună gradul uzurii și starea constructivă a clădirilor. Se recomandă o inspecție tehnică realizată de un specialist în domeniul construcțiilor.

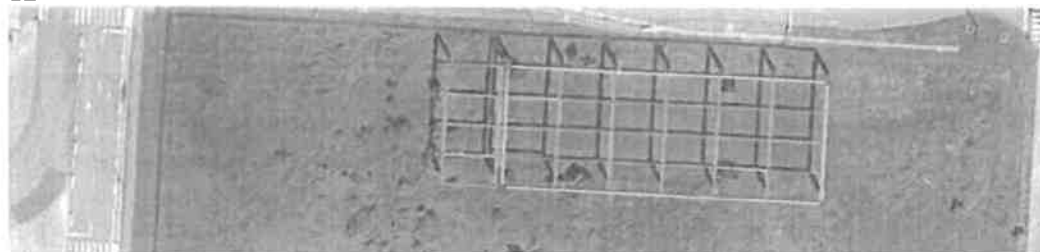
Ce probleme pot apărea după 13 ani de expunere la elemente:

- Carbonatare a betonului → scade protecția față de coroziune a barelor.
- Corodare a armăturii (dacă apa a pătruns) → fisuri, decojire, pierdere de secțiune a armăturii.
- Fisuri vizibile, spalling, îmbinări slab etanșate la elementele prefabricate.
- Depuneri / eflorescențe și puncte cu beton de calitate redusă.
- Aliniament / deplasări cauzate de suprasolicitare sau tasări locale.

Evaluatorul a considerat pentru misiunea de evaluare că structura necesită doar remediere și curățare la nivelul de 25 de euro / mp, un cost total de 32925 euro pentru aducerea ei la stadiul de folosință pentru continuarea lucrărilor. Dacă în urma unei analize specializate se constată că nivelul de deteriorare a clădirilor este mai mare sau chiar total, se recomandă refacerea misiunii de evaluare cu noii parametri disponibili.

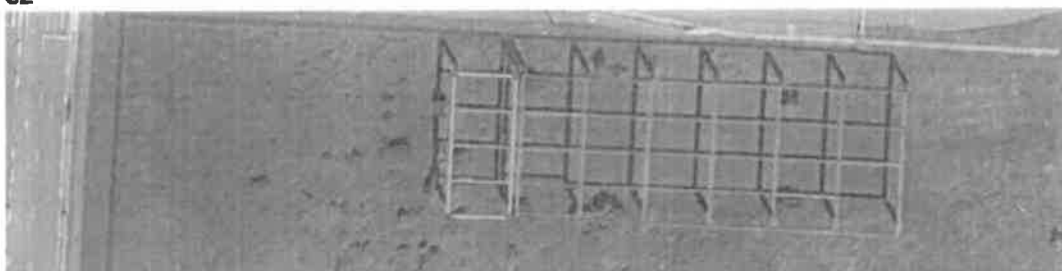
**Identificare construcții**

**C1**





C2



C1+C2



Suprafețe furnizate de către client



**Factorii ESG**

În urma analizei ESG, s-a concluzionat că, pentru tipologia și caracteristicile proprietății evaluate, nu au fost identificați factori ESG specifici care să aibă un impact semnificativ negativ asupra valorii estimate sau asupra vandabilității/inchirialității acestora. Aspectele ESG uzuale sunt considerate a fi deja reflectate în mod implicit în analiza de piață și în prețurile tranzacțiilor comparabile, care provin de la proprietăți cu caracteristici similare.



## 3. Analiza datelor

### 3.1 Analiza pieței imobiliare specifice

#### Definirea pieței

Piața vizată este cea a terenurilor pentru dezvoltare din mun. Turda construcțiile cu potențial mixt de exploatare și alte zone de același rang comparabile.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau a serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențe de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, specializate). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare, cât și de disponibilitatea de monedă din piață.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul optenabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

#### Oferta și cererea de proprietăți similare

Cererea este dorința și capacitatea de a cumpăra sau închiria bunuri și servicii. Deoarece este greu să se mărească într-un interval scurt, oferta de proprietăți imobiliare cu o anumită destinație, în cazul nostru proprietate rezidențială casa și teren aferent, cererea la un moment dat, influențează valoarea. Cererea susținută de puterea de cumpărare are ca rezultat cererea efectivă, acea cerere care este văzută de piață.

În climatul economic în care acest raport de evaluare a fost elaborat, cererea efectivă este influențată în mare parte de lipsa puterii de cumpărare. Deși județul Cluj se afla printre cele mai prospere județe din România, puterea de cumpărare a populației este scăzută. Acest tip de imobil evaluat se adresează persoanelor cu un venit peste medie sau cu posibilități de finanțare. Având în vedere cerințele pentru creditare și nivelul de lichiditate din piață, cererea pentru astfel de proprietăți este medie.

De obicei valoarea proprietății imobiliare variază invers proporțional cu schimbările din domeniul



ofertei. Dacă proprietățile cu o anumită utilizare încep să abunde pe piață, valoarea lor de echilibru scade. Pentru proprietatea noastră subiect piața nu a ajuns într-un punct critic unde oferta să fie atât de abundentă încât să faciliteze scăderea prețurilor, totuși nivelul ofertei pentru acest tip de proprietăți este mai mare decât cererea.

### Echilibrul pieței

Din studiul ofertei și cererii pentru proprietăți similare, ajungem la concluzia că oferta pentru acest tip de proprietate este la un nivel de echilibru relativ cu cererea.

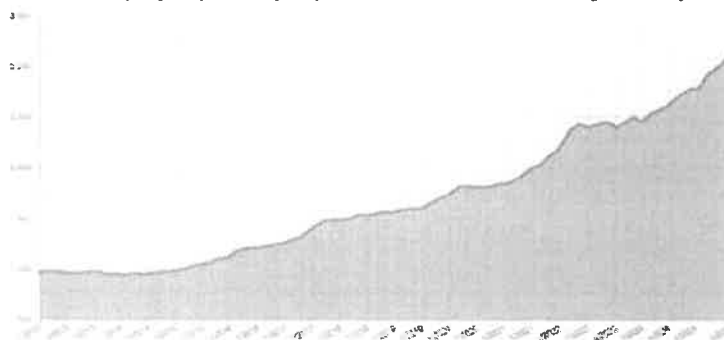
Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în anul 2014 piața a avut un caracter descendent în care oferta a depășit cererea. Din anul 2014 până la evenimentul neprevăzut al pandemiei (COVID-19) de la începutul anului 2020, piața a susținut un trend ascendent de creștere (conform graficului de mai jos). Se anticipează o perioadă de incertitudine pentru proprietățile imobiliare de tip comercial, totul depinde de pachetele de "stimulus" emise de către autoritățile române, europene și internaționale care pentru moment susțin piața la nivele crescute într-un mod sintetic și prin nivelul tot mai mare al inflației. Războiul din Ucraina fiind ultima „lovitură” primită de piețele economice, evaluatorul consideră că stabilitatea prețurilor este într-un balans sensibil în acest sens se recomandă reluarea misiunii de evaluare la orice modificare semnificativă a prețurilor prop. imobiliare care pot apărea "peste noapte".

<b>Da</b>	<b>Piață activă:</b> Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
<b>Nu</b>	<b>Piață în declin:</b> Caracterizată de o scădere a cererii, fenomen însoțit de o ofertă excedentară și implicit o scădere a prețurilor
<b>Nu</b>	<b>Piață a cumpărătorului:</b> O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
<b>Da</b>	<b>Piață a vânzătorului:</b> O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață unde puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor sunt peste media pe economie.

### 3.2 Analiza prețurilor

Ofertă teren / mp	40€ - 85€
Chirii pentru proprietăți comparabile	-
Valoare de piață a proprietăților comparabile / mp	-
Costuri de construcție pentru proprietăți similare	Min: - €/mp Max: - €/mp

Evoluția prețurilor prop. imobiliare 2012-2025 jud. Cluj





### 3.3 Analiza CMBU

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

“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 este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

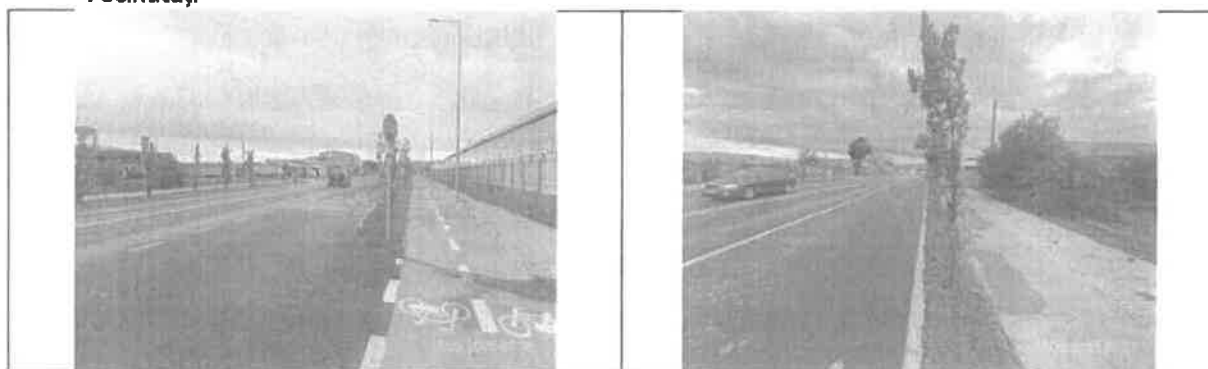
Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- posibilă fizic – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- fezabilă financiar – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- maxim productivă – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

În cazul proprietății noastre CMBU reiese din certificatul de urbanism, clădiri industriale și servicii, producție și depozitare. Această utilizare fiind, din punctul de vedere al evaluatorului, maximă productivă dar și singura permisă din punct de vedere legal.

INDUSTRIAL ȘI SERVICII GRUPATE ÎN INCINTE CU SUPRAFAȚA DE MINIMUM 1,00 ha, NUMAI DUPĂ ELABORAREA ȘI APROBAREA P.U.D. PENTRU FIECARE INCINTĂ. SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, SERVICII ȘI ANEXELE ACESTORA.

Vecinătăți



Astfel, ținând seama de tipul zonei din care face parte construcția, cadrul legal și utilizarea actuală, CMBU este proprietate de tip **Industrial - Comercial** și coincide cu utilizarea actuală.



## 4. Evaluare

### 4.1 Abordarea prin cost

**Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

#### Evaluarea terenului

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia. Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Criteriile și elementele de comparație aferente terenului:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		2.500.000 €	715.000 €	1.359.600 €
Prețul de vânzare / ofertare - unitar		46,83 €/mp	55,00 €/mp	55,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturile de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	intravilan / construibil	intravilan / construibil	intravilan / construibil	intravilan / construibil
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj	mun. Turda, zona industrială exterior SUD, jud. Cluj	mun. Turda, DN1 SUD, jud. Cluj	mun. Turda, E60 NORD, jud. Cluj
Utilități	complete	complete	complete	complete
Zonare	industrial / comercial	similar	similar	similar
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafață totală teren	14.628 m.p.	53.385 m.p.	13.000 m.p.	24.720 m.p.
Front stradal	80	234	43	148
Drum acces	principal / asfalt	secundar / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Topografie	plan / regulat	plan / regulat	plan / regulat	plan / regulat
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Grila de piață:



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj	mun. Turda, zona industrială exterior SUD, jud. Cluj	mun. Turda, DN1 SUD, Jud. Cluj	mun. Turda, E60 NORD, jud. Cluj
<b>PREȚ VÂNZARE / OFERTARE</b>		€ 2.500.000	€ 715.000	€ 1.359.600
Preț de vânzare / mp		46,83 €/mp	55,00 €/mp	55,00 €/mp
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total ajustare		-10% -€ 4,68	-10% -€ 5,50	-10% -€ 5,50
Preț de vânzare corectat		42,15 €/mp	49,50 €/mp	49,50 €/mp
<b>Drepturile de proprietate transmise</b>	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%) / total		0,0% € 0,00	0,0% € 0,00	0,0% € 0,00
Preț ajustat		42,15 €/mp	49,50 €/mp	49,50 €/mp
Tipologie teren	intravilan / construit	intravilan / construit	intravilan / construit	intravilan / construit
Ajustare (%) / total		0% € 0,00	0% € 0,00	0% € 0,00
Preț ajustat		42,15 €/mp	49,50 €/mp	49,50 €/mp
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%) / total		0,0% € 0,00	0,0% € 0,00	0,0% € 0,00
Preț ajustat		42,15 €/mp	49,50 €/mp	49,50 €/mp
Condiții de vânzare	neparținătoare	neparținătoare	neparținătoare	neparținătoare
Ajustare (%) / total		0,0% € 0,00	0,0% € 0,00	0,0% € 0,00
Preț ajustat		42,15 €/mp	49,50 €/mp	49,50 €/mp
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%) / total		0% € 0,00	0% € 0,00	0% € 0,00
Preț ajustat		42,15 €/mp	49,50 €/mp	49,50 €/mp
Localizare	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj	mun. Turda, zona industrială exterior SUD, jud. Cluj	mun. Turda, DN1 SUD, jud. Cluj	mun. Turda, E60 NORD, jud. Cluj
Ajustare (%) / total		15,0% € 6,32	5,0% € 2,48	5,0% € 2,48
Preț ajustat		48,47 €/mp	51,98 €/mp	51,98 €/mp
Utilități	complete	complete	complete	complete
Costuri de substituire utilități		€ 0	€ 0	€ 0
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €/mp	0,0% 0,0 €/mp	0,0% 0,0 €/mp
Preț ajustat		48,47 €/mp	51,98 €/mp	51,98 €/mp
Zonare (CMBU)	Industrial / comercial	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% € 0,00	0,0% € 0,00	0,0% € 0,00
Preț ajustat		48,47 €/mp	51,98 €/mp	51,98 €/mp
Caracteristici fizice				
Suprafață	14.628	53.385	13.000	24.720
Ajustare (%) / total		20,0% 9,69 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	10,0% 5,20 €/mp
Front stradal	80,01 ml	234,0 ml	43,0 ml	148,0 ml
Ajustare (%) / total		-10,0% -€ 4,85	5,0% € 2,60	-5,0% -€ 2,60
Drum acces	principal / asfalt	secundar / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Ajustare (%) / total		5,0% € 2,42	0,0% € 0,00	0,0% € 0,00
Topografie	plan / regulat	plan / regulat	plan / regulat	plan / regulat
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Eliberare teren (cons. demolabile)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Costuri totale eliberare teren		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		55,74 €/mp	54,57 €/mp	54,57 €/mp
Preț ajustat rotunjit		56 €/mp	55 €/mp	55 €/mp
Ajustare netă (%) / absolută		32% 13,6 €/mp	10% 5,1 €/mp	10% 5,1 €/mp
Ajustare totală brută absolută		23,3 €/mp	5,1 €/mp	10,3 €/mp
Ajustare totală brută procentuală		55%	10%	21%

Suprafața  
Opinie - Valoare estimată teren  
Curs de schimb folosit 1 € =

14.628 mp  
804.500 €  
5,0670 lei

Opinie unitara  
echivalent a  
la data de

55 €/mp  
4.076.400 lei  
17-sept.-25

**Explicarea ajustărilor:**

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative. Ajustările cantitative au fost aplicate sub forma procentuală sau valorică.

S-au ajustat comparabilele oferite, aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

<b>Drepturile de proprietate transmise</b>	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate integral.
<b>Tipologie teren</b>	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători.
<b>Condiții de finanțare</b>	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la proprietățile comparabile.
<b>Condiții de vânzare</b>	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări speciale ale cumpărătorului sau vânzătorului sau orice fel de alte constrângeri privind tranzacția.
<b>Condiții de piață</b>	Nu au fost necesare ajustări.
<b>Localizare</b>	Ajustare adusă comparabilelor pentru diferența de localizare în cadrul localității, zone diferite din punct de vedere economic și social. Ajustare provenită din studiul de piață al evaluatorului.
<b>Utilități</b>	Nu au fost necesare ajustări.
<b>Zonare (CMBU)</b>	Nu au fost necesare ajustări.
<b>Caracteristici fizice</b>	
<b>Suprafață</b>	Ajustări procentuale aplicate comparabilelor datorită dimensiunii mai mari/mici față de parcela subiect. Ajustări provenite din studiul de piață al evaluatorului.
<b>Front stradal</b>	Ajustări aduse comparabilelor pentru diferența de front stradal, un beneficiu în caz de dezvoltare sau parcelare în viitor a terenului.
<b>Drum acces</b>	Ajustări aduse comparabilei nr. 1 pentru accesul la un drum secundar, ajustare provenită din pierderea de bonitate în cazul unei dezvoltări industriale conform cu studiul de piață al evaluatorului.
<b>Topografie</b>	Nu au fost necesare ajustări.
<b>Eliberare teren (cons. demolabile)</b>	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

**Costul de înlocuire net**

Pentru estimarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024-2025 (Corneliu Schiopu)" corectate cu un coeficient de corecție "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrări cunoscute de acesta la data evaluării.

Abordarea prin cost presupune de asemenea o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (din cauze externe).

- deteriorarea fizică - o formă a deprecierei în care pierderea de valoare sau utilitate deplină a unei construcții este atribuită cauzelor fizice, cum sunt uzura fizică și expunerea la diverși factori agresivi;
- deprecierea funcțională - o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenți proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);
- deprecierea economică - pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exteriori proprietății (cum ar fi prețuri majorate pentru materii prime, manoperă sau utilități fără creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflația, etc.).



CALCUL ABORDAREA PRIN COST (Structură hală C1+C2)			
<b>Adresa:</b>	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Iud. Cluj		
<b>Date de referință:</b>	Data	17-sept-25	
<b>An construcție / renovare capitală</b>	2012	Curs euro	5,0670 lei
<b>Suprafața construită C1</b>	1.123 mp	<b>Suprafața construită totală</b>	1.317 mp
<b>Suprafața construită C2</b>	194 mp		

CALCUL CIB								
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Cost unitar	coeficient realizat	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare	
Structură hală	6STR1D21H8	46	2.664,6 lei/mp	0,4	1.065,8 lei/mp	210,3 €/mp	228.950,46 €	
<b>Costul de înlocuire brut</b>							<b>228.950,46 €</b>	
<b>Cost de înlocuire brut</b>							<b>1.160.090 lei echivalent</b>	<b>228.950 €</b>

#### 4. Estimarea deprecierei

##### Uzura fizică recuperabilă

Element	Structura constructivă	Finisaje	Instalații	Total
Cost brut	228.950 €	0 €	0 €	228.950 €
Pondere din valoare	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Necesar de reparatii	32925	0 €	0 €	
Uzură fizică recuperabilă	32.925	0 €	0 €	32.925 €
Cost deprețiat	196.025,0 €	0,0 €	0,0 €	196.025 €

S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou.

##### 4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalații	Total
<b>CIB- Uzura fizică recuperabilă</b>	0 €	0 €	0 €
Varsta cronologică (ani)	0	0	
Durață de viață (ani)	30	40	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	0,00%	0,00%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	0 €	0 €	0 €

Deteriorarea elementelor cu viața scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din Informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.

##### 4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare
CIB - Total	228.950 €
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	0 €
Cost element cu viață lungă	228.950 €
Varsta "pe care o arată" construcția (ani)	13 ani
Durață de viață fizică	25 ani
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	52,00%
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	119.054 €

Uzura elementelor cu viața lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.

##### 4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumparator	0 €
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €
<b>Total 1</b>	<b>0 €</b>
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €
Minus valoarea recuperabilă	0 €
<b>Total 2</b>	<b>0 €</b>
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie	0 €
<b>Total 3</b>	<b>0 €</b>
<b>Neadekvare funcțională</b>	<b>0 €</b>

Nu au fost considerate deprecierei funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă

##### 4.d. Deprecierea externă

Chiria maximală / luna	0 € / luna
Chiria obținabilă proprietate / luna	0 € / luna
Pierdere de chirie /anuala	0 € / an
Grad de ocupare	0,0%
Rata de capitalizare	7,0%
Depreciere externă aplicabilă	0 €

A fost estimată prin capitalizarea pierderii din venit în premisa în care proprietatea ar fi închiriată. S-a analizat piața pentru a cuantifica pierderea din venit (lunară), aceasta a fost considerată permanentă, și s-a capitalizat prin aplicarea ratei de capitalizare adecvată

##### Centralizator calcul valori - CIN

Element	Valoare
Total CIB	228.950 €
Uzură fizică recuperabilă	32.925 €
Uzură fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	0 €
Uzură fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	119.054 €
<b>Total uzură fizică</b>	<b>151.979 €</b>
Neadekvare funcțională	0 €
Depreciere externă	0 €
<b>Cost de înlocuire net</b>	<b>76.971 €</b>



Opinia abordării prin cost - construcții					
Valoare construcție C1	65.632 €	echivalent	332.557 lei	unitar	58 €/mp
Valoare construcție C2	11.338 €	echivalent	57.450 lei	unitar	58 €/mp
Valoare construcții C1+C2	76.970 €	echivalent	390.007 lei	unitar	58 €/mp
Valoare totală (rotunjit)	77.000 €	echivalent	390.000 lei		

Opinia abordării prin cost					
Valoare teren (rotunjit)	804.500 €	echivalent	4.076.400 lei	unitar	55 €/mp
Valoare construcții (rotunjit)	77.000 €	echivalent	390.200 lei	unitar	58 €/mp
Valoare totală (construcții+teren)	881.500 €	echivalent	4.466.600 lei		

## 4.2 Abordarea prin piață

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau ofertate pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare), condițiile pieței (data tranzacției/ofertei) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii). Dacă numărul de tranzacții (sau de oferte verificate) este insuficient, aplicabilitatea abordării poate fi limitată.

De regulă, abordarea prin piață oferă indicații de primă relevanță cu privire la valoarea de piață în cazul evaluării proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru potențialul lor de a genera venituri (ca de exemplu o proprietate rezidențială folosită de către proprietar, precum proprietatea care face subiectul acestei evaluări). Pentru a asigura o credibilitate cât mai mare acestei abordări evaluatorul a verificat datele de piață culese.

Datorită discrepanței dintre valoarea terenului și valoarea construcțiilor aferent amplasamentului, tipologia specifică și lipsa construcțiilor asemănătoare ca structură constructivă în curs construcții, abordarea prin piață a fost considerată de evaluator lipsită de precizie, **abordarea prin piață neaplicabilă.**

## 4.3 Abordarea prin venit

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

Datorită discrepanței dintre valoarea terenului și valoarea construcțiilor aferent amplasamentului, tipologia specifică și lipsa construcțiilor asemănătoare ca structură constructivă în curs construcții și piața chiriilor de teren pe mun. Turda fiind suboptimă, abordarea prin venit a fost considerată de evaluator lipsită de precizie, **abordarea prin venit neaplicabilă.**



## 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
<b>Rezultate obținute:</b>			<b>881.500 €</b>
echivalent a (rotunjit) :	<b>Neaplicabilă</b>	<b>Neaplicabilă</b>	<b>4.466.600 lei</b>
În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:			
Adecvarea metodei	bună	rezonabilă	rezonabilă
Precizia	fără precizie	rezonabilă	rezonabilă
Cantitatea informațiilor	insuficientă	insuficientă	suficientă

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

Rezultatele Evaluării			
Identificare	Localizare		
CF nr. 55002 Turda	mun. Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. FN, Jud. Cluj		
Teren intravilan și structură hală			
Abordarea prin cost	881.500 €	echivalent a	4.466.600 lei
<b>Valoare de piață</b>	<b>881.500 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>4.466.600 lei</b>

**Valoarea a fost determinată prin abordarea prin cost – metoda costurilor segregate**

Valoarea nu conține TVA;

Evaluator



Chesa Florin

Executantul raportului

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.

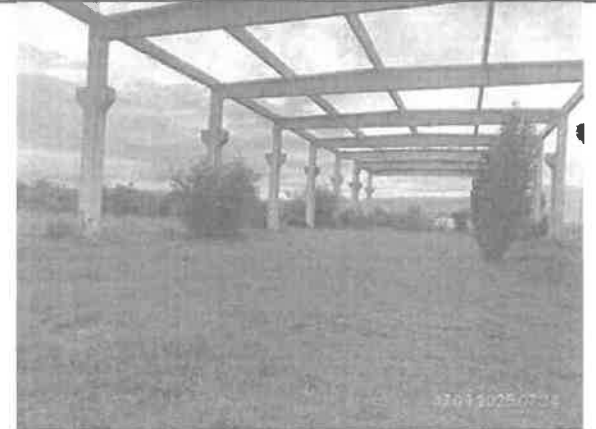
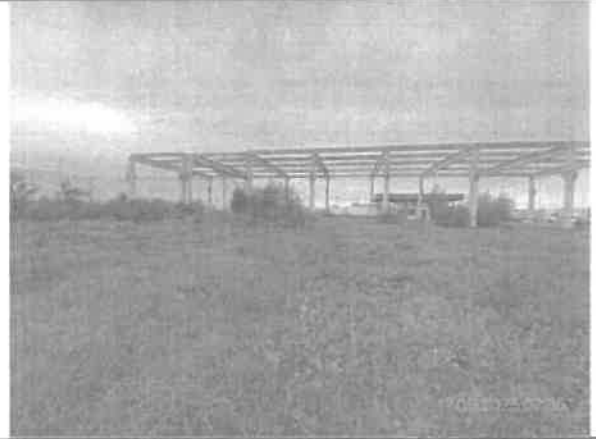
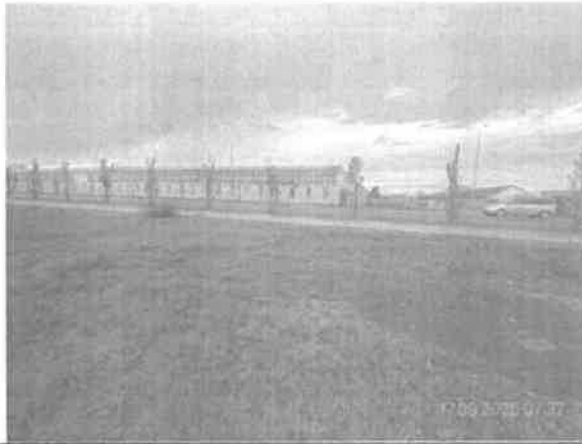




Anexe

Fotografii







## Comparabile

### Comparabile piață teren – verificate telefonic / electronic

#### Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-turda-nord-53385mp-261865829>

**Teren Intravilan 53.385 mp - Turda, Exterior Sud | Oportunitate de Investitie**

**2.500.000 €**

46.85 €/mp

Turda, Judetul Cluj - Web-Harta



Sup. teren: 53.385 mp  
Tip: Construcții

Partener: Imobiliare.ro Finance

**Hello Floresti**  
Mesaj  
4.35 (14) / 5 (1)  
HELLO FLORESTI PRO

0364884654

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunț



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

### Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 53.385 mp, situat in Turda, zona Exterior Sud, cu acces rapid la autostrada. Locatia si caracteristicile urbanistice il fac ideal pentru dezvoltare industriala, logistica sau comerciala. Caracteristici teren: Suprafata totala: 53.385 mp 3 fronturi stradale Dimensiuni: lungime 276 m, adancime 234 m. PUZ aprobat. POT 60% I CUT 2.5. Suprafata maxima construita: 133.462,50 mp. Utilitati disponibile in zona. Avantaje investitionale: Acces rapid la autostrada. Situat in apropierea unor centre industriale si logistice importante: STADA, Saint-Gobain Rigips, Depozit Dedeman. Zona in dezvoltare - viitoarea centura va trece prin apropiere, conectand direct terenul cu autostrada. Oportunitate unica pentru investitori Contacteaza-ne pentru mai multe detalii! ID Extern: P2394

Electricitate    Apă    Gaz    Canalizare

### Detalii teren

ID anunț: XFQF1303B

Actualizat în: 26 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

234 m

Nr. fronturi stradale:

3



## Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-turda-est-13000mp-212252549>

### Teren cu Proiect industrial - Turda- Langa Autostrada- Utilitati

Turda, Judetul Cluj - Vezi Harta

**715.000 € + TVA**  
55 € + TVA / mp

Rate de la 19.527 RON/lună simulează credit



Sup. teren: **13.000 mp** Tip: **Construcții**



**Alexandru DAN**  
Real Estate Advisor  
**GOLD PARK Commercial**  
Real Estate **PRO**



**0770 896 896**

Apelare gratuită

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează abuz



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

## Descriere teren

ID: CP2004764

Teren intravilan de vanzare in Turda, in curs de autorizare, zona accesibila, aproape de Autostrada A3  
Terenul dispune de un proiect si este in curs de Autorizare pentru depozite/constructii industriale.  
Suprafata de 13.000 mp cu front stradal de 56 m

Terenul beneficiaza de toate utilitatile:

- Apa
- Curent
- Gaz
- Canalizare

Pretul de vanzare este de 55 euro/mp + TVA Negociabil

Ai o idee de business si cauti un spatiu care se potriveste perfect? Suna acum! **0770.\*\*\*\***

GOLD PARK / Commercial Real Estate - dedicata exclusiv segmentului comercial. am ajuns sa intelegem cele mai profunde nevoi ale clientilor si sa oferim cele mai bune locatii din piata pentru fiecare business.  
Pentru mai multe oferte asemanatoare, contacteaza-ne acum!

## Detalii teren

ID anunț: X80D13013

Actualizat în: 25 Iulie 2025

Clasificare teren:

**Intravilan** Front stradal.

**43 m**

Nr. fronturi stradale:

**1** Lățime drum acces:

**12 m**



### Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-puz-aprobat-suprafata-de-24720-mp-turda-front-la-e60-148-m-IDDa47>



Teren cu puz aprobat suprafata de 24720 mp Turda front la E60 148 m

**1359 600 €** 55 €/m<sup>2</sup>

Te interesează această proprietate?

[Programează o vizionare](#)

Turda, Cluj

#### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	24720 m <sup>2</sup>
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Card:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	<input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

**David Gabriel Costache**  
BLIND IMOB INVEST SRL  
☎ 0364 808 888

Numă\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administrația noastră este o societate SC BLIND IMOB INVEST SRL Serviciu S.P.L. (Storia) realitate.

[Trimite mesajul](#)

Va oferim spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 24.720 mp cu puz aprobat situat la iesirea din Turda spre Cluj cu front de 148m la drumul european E60.

IN functie de cerintele clientului oferim posibilitatea vanzarii cu PUZ aprobat sau autorizatia de constructie ori in regim built-to -suit pentru una sau mai multe cladiri multifunctionale ( parc retail, showroom, serviciu, statie I.T.P, benzinaria ,hotel, camin de varstnici, sala de evenimente, restaurant , birouri. etc) sau una ori mai multe hale de depozitare,comert,,logistica.etc

.Caracteristici teren, intabulat, CF liber de sarcini ,fara restrictii, sau retele edilitare subterane/ supratereane, PUZ în lucru, terenul se va vande cu puz aprobat. In proximitate se afla retelele edilitare publice( apa, gaz , curent , canalizare,Internet). Statie de autobus in apropiere atat pentru transport in comun cat si pentru transport in Cluj. Caracteristici conform certificatului de urbanism functiune dominanta dotari comerciale, serviciu functiuni complementare; Constructii sociale sedii de firma, comert de toate categoriile, dotari de alimentatie publica ,servicii nepoluante ,locuinte la etajele superioare, inaltime minima 2 niveluri ,maxim 4 niveluri POT max 70% CUT max 1.5. distantele maxime fata de punctele de interes acces autostrada A3 nod Tureni 8 km, 3 km centru Turda, Salina Turda 6km, centru Cluj Napoca



**Alte comparabile**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-turda-sud-est-193820mp-260982525>

**Teren intravilan in Parcul industrial Aries Turda**

Turda, Juceșu-Ciuj - Visz, Hartă

**7.752.800 €**

40 €/mp



Sup. teren: 193.820 mp  
Tip: Construcții

Partener: imobiliare.ro Finance

**Eduard Transilvania-Imobiliare**  
Manager  
Rating: 4.05/10 (review-uri)  
Transilvania-Imobiliare  
PRO

0744999978  
Apelăază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Trimite mesaj

Activează notificările

**Descriere teren**

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata totala de aproximativ 20 de hectare, amplasat in zona estica a Parcului Industrial Aries Turda. Terenul poate fi achizitionat si in loturi mai mici, de minimum 5000 mp, fiind ideal pentru dezvoltari industriale sau comerciale

**Detalii teren:**

- Suprafata totala: 20 hectare (parcelabil in loturi de minimum 5000 mp)
- Statut de Parc Industrial: Beneficii fiscale, inclusiv scutire de taxe si impozite locale
- PUZ aprobat: Plan Urbanistic Zonal valabil
- Utilitati disponibile: Toate retelele necesare sunt deja prezente in zona
- Structura: Terenul cuprinde 7 parcele adiacente
- Localizare si acces:
- Acces rutier: Strada Trascaului, cu legatura directa la DN1
- Proximitate fata de A3: La doar 2 km distanta
- Distanta fata de Cluj-Napoca: 30 km
- Vecinatati notabile. Companii precum STADA M&D SRL, Dedeman, ACS Industries Europe SRL si Saint-Gobain Rigips.
- Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate de investitie datorita pozitionarii strategice si infrastructurii disponibile, fiind potrivita pentru proiecte industriale, logistice sau comerciale.

**Detalii teren**

ID anunț: XF361306N

Actualizat in: 22 August 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

**Utilități**

**Alte caracteristici**

Parcelabil La șosea Acces auto



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-parc-logistic-badeni-IDjC3h7.html>

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLJ**  
**București de Nord și Publicitate Imobiliară Turda**

ESTIMATIA DE PUAZ CADASTRALĂ

pentru amplasă cu Nr. 54602, 1347 Mădărașeni / CLJ, Lot 1347

Suprafață: 20.000 m<sup>2</sup>  
 Teren intravilan  
 Căminșor de locuință nr. Anul: 2000mp  
 Plan: 01/001

**Legenda**

— Strada nr. 1 — Lotul 1  
 — Lotul nr. 1347 — Lotul nr. 1347

**PRIVAT**

**Ion**  
 Pe OLX din iulie 2023  
 Activ pe 12 iulie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 463 9452

Alternativ(e): ☎ 074 516 6899

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

Turda  
 Cluj

Vezi locația pe hartă

## Teren intravilan in Parc logistic Badeni

**799 999 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 20 000 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

- Ofer spre vanzare teren intravilan, pozitie ideala in Parc Logistic Badeni .
- O oportunitate rară de investitie într-una dintre cele mai dinamice zone industriale/ logistice din regiune .
- Localizare strategica avand acces la 2 strazi , acces rapid la nodul de autostrada, vis a vis de Sonaca Aerospace .
- Terenul are o suprafata de 2 hectare avand un front stradal de 60 ml la ambele strazi , ideal pentru acces TIR , circulatie fluentă si flexibilitate in proiectare .
- PUZ aprobat .



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-4ha-intrare-in-turda-dinspre-cluj-retail-logistica-servicii-IDEqY7>



Teren 2.4ha intrare în Turda dinspre Cluj, retail, logistica, servicii

**865 200 €** 35 €/m<sup>2</sup>

Te interesează această proprietate?

[Programează o vizionare](#)

Turda, Cluj

## Teren de vânzare

Suprafață utilă:	24720 m <sup>2</sup>
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	148x167 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> padure <input checked="" type="checkbox"/> lac
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	privat

## Descriere

Proprietar persoană juridică vindem un teren de 24.720 mp situat la intrarea în Turda dinspre Cluj (cartier Turda Nouă) la 8 km de nodul Tureni de acces pe autostrada A3, cu front / deschidere de 148 m direct la drumul european E60 / DN1 (Strada Clujului). La prețuri afișate se adaugă TVA.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-dezvoltare-imobiliara-IDCwPb>



TEREN pentru dezvoltare imobiliara

**250 000 €** 85 €/m<sup>2</sup>

Turda, Cluj

**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	2960 m <sup>2</sup>
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

De vânzare teren destinat dezvoltării imobiliare.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Turda, cartier Polana.

Suprafata 2960 mp.

Situat în imediata vecinătate a noului AQUAPARK.

Te interesează această proprietate?

Programază o vizionare



Moldovan

0745 040 529

Nume\*

Email\*

+40

Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. O.K. Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul



**Documente ale proprietății**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55002 Turda

Nr. cerere: 38463  
Ziua: 11  
Luna: 09  
Anul: 2025

Cod verificare  
100194602544



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 14106  
Nr. cadastral vechi: 2217/2/L

**TEREN**

Adresa: jud. Cluj, UAT Turda

Nr. Ort	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55002	14.628	loc vîran din acte suprafața de 14628,08 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27575 / 12/10/2017	
Act Normativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de MUNICIPIUL TURDA; Act Administrativ nr. 21075, din 12/10/2017 emis de MUNICIPIUL TURDA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE; cu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Carte Funciară Nr. 55002 Comuna/Oraș/Municipiu: Turda

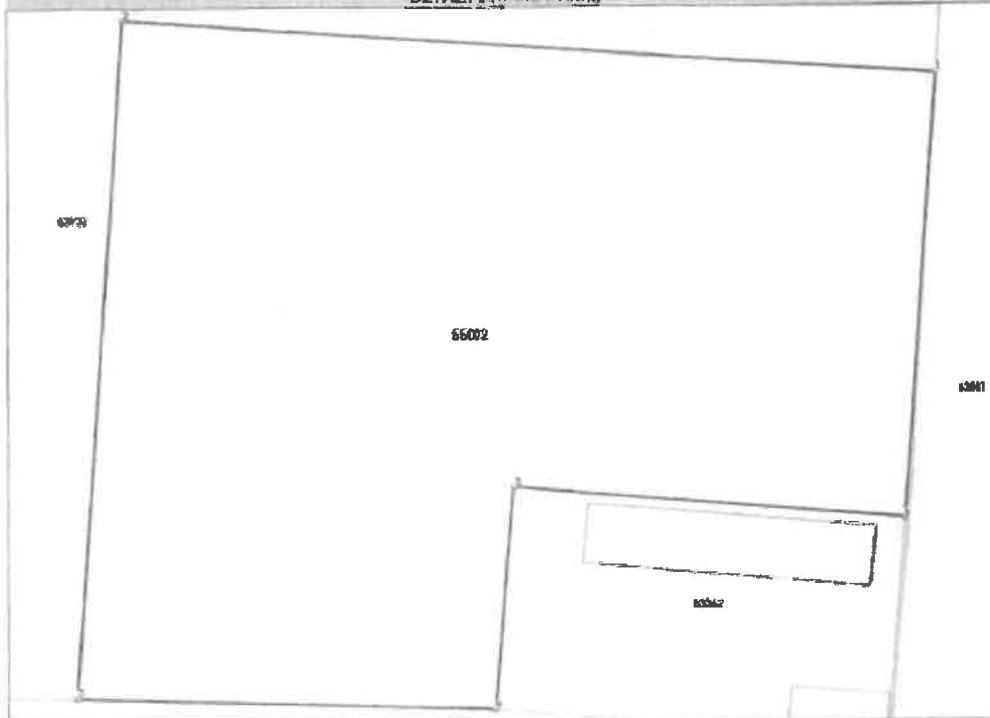
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55002	14.628	loc viran din acte suprafața de 14628,08 mp.

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

## DETALII LINIAR MOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1.	alte		14.628	-	-	-	loc viran din acte suprafața de 14628,08 mp.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	145,097
2	3	122,149
3	4	74,785
4	5	40,003
5	6	70,003
6	1	80,01



**Carte Funciară Nr. 55002 Comuna/Oraș/Municipiu: Turda**

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**  
 11/09/2025, 11:23

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://apay.ancpl.ro>

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

Pagina 3 din 3

Exprave pentru informația online la adresa [apay.ancpl.ro](http://apay.ancpl.ro)

Formular versiunea 1.1



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA  
Nr. 32977 din 11/09/2025



Nr. 32977  
An: 2025  
Cod: A398E

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 308 din 12.09.2025

În scopul **INFORMARE-EVALUARE TEREN**

Cu privire la cererea adresată de **MUNICIPIUL TURDA** cu sediul în poșta CLUJ, municipiul TURDA, sector -, sal -, piața 1 DECEMBRIE 1989 nr. 28 bl -, sc. camera nr.13, et -, ap -, cod poștal 401113, telefon/fax 0264313160, email -, înregistrată la nr. 32977 din 11/09/2025.

pe care înobilul - teren neconstruit - situat în județul CLUJ, municipiul TURDA, strada 22 Decembrie 1989 nr. fa. bl -, sc -, et -, ap -, sau identificat prin Carte funciara nr. 55002 Turda nr. topografic -, nr. cadastral 55002, PLAN CADASTRAL/PLAN TOPOGRAFIC sc 1:5000

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza P.U.G. aprobată prin hotărârea Consiliului Local Turda nr. 160/1998 prelungit cu HCL Turda nr.500/2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind în proprietatea Domeniului privat al municipiului Turda.

**SERVITIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICȚII**

Servituti pentru obiective de utilitate publică aflate în zona: - nu e cazul!

Alte restricții, conform H.C.L. 12/31.01.2013 și H.C.L. 229/30.09.2014 U.T.R., include perimetru protejat cu valoare arheologică și zonală.

Servituti pentru obiective de utilitate publică: - pe raza UAT Turda sunt instituite servituti aeronautice militare în baza unui Ord. al Ministerului Apărării Naționale:

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. zona aparține UTR II, fiind teren agricol.

Folosința actuală: teren liber.

Zona de impozitare: B. Rang localitate: II. Coeficient de corecție: 1,30.

#### 3.1 REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este înscris în C.F. nr.55002 Turda, prevăzut în A1 cu nr. cad.55002.

Terenul are categoria de folosință: **alte Construcții** - Suprafața în acte: 14628 mp.

#### DENUMIREA U.T.R. II

LOCALIZARE: CARTIERUL ZONA INDUSTRIALA

DELIMITĂRI: LIMITELE DE PROPRIETATE ALE INCINTEI I.A.S. MIHAJ VITEAZU, ALE INCINTELOR

INDUSTRIALE ALE S.C. IZOMAC S.A., COOP. POF. AISSA, S.C. ACUSA S.A., ALE PARCURELOR DE

LOCUINȚE DE PE STR. NICOLAE TICU, LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL

MUNICIPIULUI TURDA.

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: TEREN AGRICOL

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: NU ARE

RESPONSABILITĂȚI DE TEREN: TEREN NECONSTRUIT

ELEMENTE PROTEJATE:

MONUMENTE ARHEOLOGICE CU ZONA DE PROTECȚIE

SIT ARHEOLOGIC PROPUNERE ÎNTR-UN U.T.R.

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POA ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUCȚII CU CARACTER



INDUSTRIAL SI SERVICII GRUPEATE IN ÎNCHEIERE DE SUPRAVAHIRE DE MINIMUM 100 ha. SUMAI  
 DUPA ELABORAREA SI APROBAREA PLANULUI DE ÎNCHEIERE ÎN ZONA  
 SE POATE AUTORIZA CONSTRUCȚII PENTRU PRODUCȚIE SI DEPOZITARE, SERVICII SI ANEXELE  
 ACCESORIA  
 RESTRICȚIE  
 SE ÎNTRZIE ÎN AMPLASAREA ÎN ZONA A CONSTRUCȚII (DEZAFECTAREA TERENULI) SAU FUNCȚIUNI  
 COMPLEMENTARE TERENULI  
 SE RECOMANDĂ ELABORAREA SI APROBAREA PROIECTULUI A UNUI PLAN DE ÎNCHEIERE ÎN ZONA  
 TERENULI PENTRU AMPLASAREA ACCESORILOR SI DEZAFECTAREA TERENULI ÎN ZONA  
 ANSAMBLUL ÎNSOTIT DE STUDIUL DE IMPACT  
 SE VA RESPECTA CĂMINUL SI AMPLASAREA PENTRU ZONA PROTEJATA CU VALOARE ARHITECTONICĂ  
 ÎN ZONA DE CONTROL  
 SE VA RESPECTA PLANUL DE ÎNCHEIERE ÎN ZONA PENTRU ÎNCHEIERE CU OBIECTIV ÎN FUNCȚIE DE  
 NECESITĂȚILE TEHNICORAGRE  
 ÎN REGIMUL DE UTILIZARE

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

**INFORMARE-EVALUARE TEREN**

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ÎN ZONA DE CONSTRUCȚII PENTRU AMPLASAREA UNOR OBIECTE DE CONSTRUCȚII

**4. OBLIGAȚII ALE ÎNȚELĂRULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul asigurării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construcții de destinație - solicitantul se va adresa următorilor competenți pentru protecția mediului:

Agencia Pentru Protecția Mediului din Iași cu sediul în Iași, Napoca 1, etaj 1, Nr. 99, Bl. 91B, telefon 0234 401720

În calitate de solicitant, trebuie să prezentați PIAI (planul de evaluare a impactului asupra mediului) pentru proiectul public și să asigurați condițiile necesare pentru Directia de Protecția Mediului din Iași să efectueze evaluarea impactului asupra mediului și să prezenteze raportul de evaluare și proiectul de plan de protecție și remediere în conformanță cu prevederile art. 10 din Legea nr. 612/2007 privind evaluarea impactului asupra mediului și proiectarea și realizarea măsurilor de protecție și remediere necesare pentru evitarea, reducerea și compensarea efectelor negative asupra mediului și asigurarea unei dezvoltări echilibrate și durabile. După caz, solicitantul este obligat să prezinte în baza proiectului și planul de protecție și remediere.

În situația în care solicitantul prezintă un proiect de construcții în zona de protecție și remediere, acesta va prezenta documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în conformanță cu prevederile art. 10 din Legea nr. 612/2007 privind evaluarea impactului asupra mediului și proiectarea și realizarea măsurilor de protecție și remediere necesare pentru evitarea, reducerea și compensarea efectelor negative asupra mediului și asigurarea unei dezvoltări echilibrate și durabile.

În situația în care solicitantul prezintă un proiect de amenajare a terenurilor de protecție și remediere, acesta va prezenta documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în conformanță cu prevederile art. 10 din Legea nr. 612/2007 privind evaluarea impactului asupra mediului și proiectarea și realizarea măsurilor de protecție și remediere necesare pentru evitarea, reducerea și compensarea efectelor negative asupra mediului și asigurarea unei dezvoltări echilibrate și durabile.

Dacă primăria prezintă certificatul de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la substația competentă pentru evaluarea impactului asupra mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și proiectării și realizării măsurilor de protecție și remediere necesare pentru evitarea, reducerea și compensarea efectelor negative asupra mediului și asigurarea unei dezvoltări echilibrate și durabile. În cazul în care solicitantul prezintă un proiect de construcții în zona de protecție și remediere, acesta va prezenta documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în conformanță cu prevederile art. 10 din Legea nr. 612/2007 privind evaluarea impactului asupra mediului și proiectarea și realizarea măsurilor de protecție și remediere necesare pentru evitarea, reducerea și compensarea efectelor negative asupra mediului și asigurarea unei dezvoltări echilibrate și durabile.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: :**

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
  - D.T.A.C.
  - D.T.A.D.
  - D.T.O.E.
- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism
  - d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie)
    - alimentare cu apă
    - canalizare
    - gaze naturale
    - telefonizare
    - alimentare cu energie electrică
    - salubritate
    - alimentare cu energie termică
    - transport urban
  - Alte avize/acorduri
    - d.2) Avize și acorduri privind:
      - securitatea la incendiu
      - protecție civilă
      - sănătatea populației
    - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);
    - d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original);



ex. Primărie

- a) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.
- Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR  
Cristian Octavian Matei

ARHITECT SEF  
Daniela Maria Gajog-Focau

SECRETAR GENERAL  
Elena Mihaela Mărginean

SEF SUATC  
Marin Fântână

Întocmit: Dora Florea  
Număr exemplare: 2



Achitat taxa de 0 lei, conform Citanta nr. SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 47h

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de \_\_\_\_\_



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Piața Decembrie 1918, nr. 28, Muș, Turda, județul Cluj, România  
Tel.: 0254 317 160 | Fax: 0254 317 181 | e-mail: consiliul@primariaturda.ro



S.U.A.T.C.  
Nr. 33994 din 17.09.2025

## Notă de constatare

... înscris în CF 55002 Turda în suprafață ... C1 și C2 în anul 2012.

→ C1 are următoarea descriere: structură de beton cu înălțimea H=8,50 m, formată din 14 stâlpi de susținere cu o înălțime de 20,50 m și grosimea stâlpilor de 0,70/0,50 m.

→ C2 are următoarea descriere: structură de beton formată din 4 stâlpi cu înălțimea H=8,50 m, cu deschiderea de 20,50 m și grosimea stâlpilor de 0,70/0,50 m.

PRIMAR,  
CRISTIAN OCTAVIAN MATE



SECRETAR GENERAL  
ELENA MIHAELA MARGINEAN

ȘEF S.U.A.T.C.  
Fântâna Mari

Intocmit, de  
Emilian Crainic