Primăria Municipiului Turda
www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Nr. proiect/data: 54 / 26.03.2026
Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economică	Serviciul administrativ	Arhitect Șef	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu	Direcția Urbanism și Construirea Teritoriului	Serviciul Administrație Publică Locală	Serviciul Resurse Umane
	X	X	X		X		X

Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5
			X	X

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj

Consiliul Local al Municipiului Turda, judetul Cluj, întrunit în şedinţă publică (extra)ordinară, în data de .....,

***Având în vedere*:**

- Contractul de vânzare-cumpărare cu rezervă a proprietății, încheiat la data de 13.02.2026, prin care Municipiul Turda a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;

- faptul că, potrivit contractului menționat, au fost transferate de drept către Municipiul Turda toate drepturile şi obligațiile rezultate din contractele de închiriere existente asupra imobilului, inclusiv dreptul de a încasa chiria, precum şi prerogativa de a renegocia, actualiza sau stabili nivelul chiriilor în conformitate cu legislația în vigoare;

- extrasul de carte funciară pentru informare emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj, aferent imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;

- necesitatea administrării eficiente, transparente şi responsabile a bunurilor aflate în proprietatea municipiului Turda, în conformitate cu principiile legalității, economicității, eficienței şi eficacității utilizării fondurilor publice, precum şi obligația autorității publice locale de a asigura valorificarea optimă a patrimoniului, astfel încât acesta să contribuie activ la dezvoltarea economică şi la susținerea bugetului local;

- necesitatea stabilirii unui nivel unitar, fundamentat şi actualizat al chiriilor pentru spațiile din imobilul situat în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, având în vedere

caracteristicile acestuia, amplasarea într-o zonă centrală a municipiului Turda, includerea în zona protejată „Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", precum şi evoluţia pieţei imobiliare locale, astfel încât cuantumul chiriei să reflecte valoarea reală de piaţă şi potenţialul economic al acestuia;

- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat sub nr. 10753/26.03.2026, prin care a fost determinat nivelul de piaţă al chiriilor pentru spaţiile din imobil, raport ce fundamentează în mod obiectiv stabilirea cuantumului chiriei, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare;

- faptul că stabilirea unui nivel adecvat al chiriilor reprezintă o măsură necesară pentru prevenirea subevaluării utilizării patrimoniului municipiului, evitarea prejudicierii intereselor financiare ale unităţii administrativ-teritoriale şi asigurarea unei corecte gestionări a resurselor publice;

- oportunitatea valorificării imobilului prin închiriere în condiţii de eficienţă economică şi sustenabilitate, în vederea generării de venituri constante şi predictibile la bugetul local, contribuind astfel la finanţarea serviciilor publice şi a investiţiilor de interes local;

- necesitatea asigurării unui cadru unitar, transparent şi nediscriminatoriu în relaţia cu chiriaşii existenţi şi viitori, prin stabilirea unor niveluri de chirie clare, obiective şi fundamentate, care să permită atât continuitatea activităţilor economice, cât şi atragerea de noi operatori economici în zonă;

- faptul că, prin stabilirea unui nivel corect al chiriei, se creează premisele unei utilizări eficiente a spaţiilor, evitându-se atât neocuparea acestora, cât şi menţinerea unor raporturi contractuale dezechilibrate, în detrimentul interesului public;

Luând în dezbatere:

- *Proiectul de hotărâre nr. ..... Privind aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, judeţul Cluj,* iniţiat de către Primarul Municipiului Turda, Judeţul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI;

- *Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. .....*, întocmit(ă) de iniţiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune *aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, judeţul Cluj;*

Luând în considerare prevederile:

✓ art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,* publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019[1],

✓ art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*[2],

✓ art. 129 alin. 6 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*[3]

✓ art. 129 alin 14 din *OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ* [4],

✓ art.139 alin 3 lit. g din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ[5],

✓ art. 362 alin. (3) din OUG nr. 57/2019, coroborat cu art. 333 alin. (5), alin. (8) – (11) din OUG nr. 57/2019,

Ținând 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 însușirea Raportului de evaluare, nr. 10753/26.03.2026 având ca obiect stabilirea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, proprietatea municipiului Turda, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă nivelul chiriei nete unitare pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, proprietatea municipiului Turda, conform raportului de evaluare.

Art.3. Primarul Municipiului Turda, prin Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP) va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

---

[1] *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.*

[2] *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

[3] *(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:*

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

[4] *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.*

[5] *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;*

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condiţiile şi în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare*.

Art.5.a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP), Direcţiei Economice, Serviciului Administrație Publică Locală (SAPL), precum și Instituției Prefectului – Județul Cluj, în vederea exercitării controlului de legalitate.

b)Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro

Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului Turda, Județul Cluj
Elena-Mihaela MĂRGINEAN

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

PRIMAR
Nr. .....

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE
la *Proiectul de hotărâre nr. .....*
privind aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul admninistrativ*, 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:

- Contractul de vânzare-cumpărare cu rezervă a proprietății, încheiat la data de 13.02.2026, prin care Municipiul Turda a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;

- faptul că, potrivit contractului menționat, au fost transferate de drept către Municipiul Turda toate drepturile și obligațiile rezultate din contractele de închiriere existente asupra imobilului, inclusiv dreptul de a încasa chiria, precum și prerogativa de a renegocia, actualiza sau stabili nivelul chiriilor în conformitate cu legislația în vigoare;

- necesitatea administrării eficiente, transparente și responsabile a bunurilor aflate în proprietatea municipiului Turda, în conformitate cu principiile legalității, economicității, eficienței și eficacității utilizării fondurilor publice, precum și obligația autorității publice locale de a asigura valorificarea optimă a patrimoniului, astfel încât acesta să contribuie activ la dezvoltarea economică și la susținerea bugetului local;

- necesitatea stabilirii unui nivel unitar, fundamentat și actualizat al chiriilor pentru spațiile din imobilul situat în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, având în vedere caracteristicile acestuia, amplasarea într-o zonă centrală a municipiului Turda, includerea în zona protejată „Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", precum și evoluția pieței imobiliare locale, astfel încât cuantumul chiriei să reflecte valoarea reală de piață și potențialul economic al acestuia;

- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat sub nr. 10753/26.03.2026, prin care a fost determinat nivelul de piață al chiriilor pentru spațiile din imobil, raport ce fundamentează în mod obiectiv stabilirea cuantumului chiriei, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare;

- faptul că stabilirea unui nivel adecvat al chiriilor reprezintă o măsură necesară pentru prevenirea subevaluării utilizării patrimoniului municipiului, evitarea prejudicierii intereselor financiare ale unității administrativ-teritoriale și asigurarea unei corecte gestionări a resurselor publice;

- oportunitatea valorificării imobilului prin închiriere în condiții de eficiență economică și sustenabilitate, în vederea generării de venituri constante și predictibile la bugetul local, contribuind astfel la finanțarea serviciilor publice și a investițiilor de interes local;

- necesitatea asigurării unui cadru unitar, transparent și nediscriminatoriu în relația cu chiriașii existenți și viitori, prin stabilirea unor niveluri de chirie clare, obiective și fundamentate, care să permită atât continuitatea activităților economice, cât și atragerea de noi operatori economici în zonă;

- faptul că, prin stabilirea unui nivel corect al chiriei, se creează premisele unei utilizări eficiente a spațiilor, evitându-se atât neocuparea acestora, cât și menținerea unor raporturi contractuale dezechilibrate, în detrimentul interesului public;

***Luând în considerare prevederile*:**

✓ art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,* publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019[6],

✓ art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*[7],

✓ art. 129 alin. 6 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*[8]

✓ art. 129 alin 14 din *OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ* [9],

✓ art.139 alin 3 lit. g din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ[10],

***Propun*:** adoptarea *Proiectului de hotărâre nr. _____ aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj,* inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

---

[6] *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.*

[7] *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

[8] *(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:*

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

[9] *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.*

[10] *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;*

În conformitate cu prevederile art. 136 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, iniţiez proiectul de hotărâre mai sus menţionat, pe care îl înaintez spre analiză, comisiilor de specialitate

✓ *nr. 1, pentru buget – finanţe, prognoze economice,*

✓ *nr. 2, pentru administraţie publică locală, servicii publice, regii, pieţe, comerţ, agricultură, asocieri, relaţii cu publicul, juridic, ordine publică şi apărare,*

din cadrul Consiliului Local al municipiului Turda, după care, spre dezbaterea şi aprobarea acestuia.

INIŢIATOR,
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEŢUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI

Primăria Municipiului Turda
www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU (SEAP)
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ (SAPL)
NR. 10793/26.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul admninistrativ*, subsemnații: Dan CISMAȘ - Șef Serviciu - Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP), Sorina-Felicia ARION - Șef Serviciu - Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL), Elena – Cosmina Bulgaru, Consilier juridic, Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL), Compartimentul Contencios Administrativ, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Turda, județul Cluj, întocmesc prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre mai sus menționat, inițiat de către Primarul municipiului Turda, județul Cluj, 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*:**

-Contractul de vânzare-cumpărare cu rezervă a proprietății, încheiat la data de 13.02.2026, având ca obiect imobilul situat în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;

-contractele de închiriere existente asupra imobilului, preluate de Municipiul Turda ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate, împreună cu toate drepturile și obligațiile aferente;

-extrasul de carte funciară pentru informare emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, aferent imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;

Necesitatea adoptării hotărârii:

-Stabilirea nivelului chiriei pentru imobilul situat în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, se impune ca o măsură necesară în vederea asigurării unei administrări eficiente, transparente și responsabile a patrimoniului municipiului, în concordanță cu obligațiile legale ce revin autorității publice locale.

- Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului, precum și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractele de închiriere existente, generează necesitatea reglementării unui cadru unitar și actualizat privind nivelul chiriilor, astfel încât acestea să fie corelate cu valorile de piață și cu destinația spațiilor din imobil.

-În lipsa unei intervenții administrative, există riscul menținerii unor chirii neactualizate sau nefundamentate economic, ceea ce ar putea conduce la diminuarea veniturilor bugetului local și la o utilizare ineficientă a bunului aflat în proprietatea municipiului.

-Totodată, stabilirea chiriei pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR asigură fundamentarea obiectivă a cuantumului acesteia, eliminând orice element de arbitrar și garantând respectarea principiilor legalității și transparenței în administrarea bunurilor publice/privat ale unității administrativ-teritoriale.

Oportunitatea adoptării hotărârii:

-Adoptarea prezentei hotărâri este oportună în contextul dobândirii recente a imobilului de către Municipiul Turda, moment care impune stabilirea unor reguli clare și actualizate privind utilizarea acestuia, inclusiv din perspectiva valorificării economice prin închiriere.

-Imobilul, situat într-o zonă centrală și cu valoare patrimonială deosebită, oferă un potențial ridicat de utilizare economică, iar stabilirea unui nivel adecvat al chiriilor permite maximizarea veniturilor la bugetul local, fără a afecta echilibrul contractual în relația cu chiriașii.

-De asemenea, prin stabilirea unor chirii corelate cu realitățile pieței, se creează premisele atragerii și menținerii unor activități economice viabile în zonă, contribuind astfel la dinamizarea mediului economic local și la creșterea atractivității zonei centrale a municipiului.

-Totodată, adoptarea acestei hotărâri contribuie la asigurarea unui tratament nediscriminatoriu între chiriași, prin instituirea unor criterii clare, obiective și transparente de stabilire a chiriei, evitându-se situațiile de inechitate sau tratament preferențial.

-În acest context, aprobarea nivelului chiriei reprezintă nu doar o obligație administrativă, ci și o măsură oportună și necesară pentru valorificarea eficientă a patrimoniului municipiului Turda și pentru consolidarea veniturilor bugetului local.

Luând în considerare:

- Proiectul de hotărâre nr. ..... Privind aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul

Cluj, 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 aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj

Luând în considerare prevederile:

✓ art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,* publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019[1],

✓ art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*[2],

✓ art. 129 alin. 6 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*[3]

✓ art. 129 alin 14 din *OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ* [4],

✓ art.139 alin 3 lit. g din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ[5],

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 Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),
Șef Serviciu, Dan CISMAȘ

Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL)
Șef Serviciu, Sorina-Felicia ARION

Compartimentul contencios administrativ
Elena Cosmina BULGARU

---

[1] *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.*

[2] *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

[3] *(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:*
a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

[4] *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.*

[5] *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;*

PRIMĂRIA TURDA
Nr. înregistrare 10753
ziua 26 luna 03 2026

S.C. TEHNOCONCEPTEXPERT
MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
S.C. TC-E SRL
RC: J40/20602/1994 CIF: RO6433712 Tel: 021 410 72 71
Sediu Social : str. Mieilor , nr. 22, bl.224, ap. 92, Sector 2, Bucuresti Fax : 021 410 72 72
IBAN : RO62RNCB0073049958910001 - BCR Sect. 2 Mobil : 0721550393
RO65TREZ7025069XXX003527 - Trezoreria Sect 2 0722237251
Sediu Secundar : Calea 13 Septembrie, nr. 71, bl. 69, parter, Sector 5 Bucuresti e-mail : tehnoconceptexpert@ gmail.com

Nr. raport /data 7994 / 26.03.2026

NR: 10753
DATA: 26/03/2026
COD: 260C2
PRIMĂRIA TURDA

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea valorii de piata a chiriei (interval de valori) pentru spatiile comerciale din „centrul comercial Winmarkt", proprietatea Municipiului Turda, situat in str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI 3

DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 4

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 5

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 5

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI EVALUARII 5

1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI 5

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII 5

1.5. MONEDA EVALUARII 5

1.6. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII 5

1.7. TIPUL SI PREMISA VALORII 5

1.8. DATA INSPECTIEI, DATA EVALUARII, DATA RAPORTULUI 6

1.9. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA 6

1.10. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUATORUL 6

1.11. IPOTEZE SI/SAU IPOTEZE SPECIALE RELEVANTE 7

1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII 7

1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG) 7

1.14. TIPUL RAPORTULUI 8

1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE A RAPORTULUI 8

1.16. STANDARDE APLICABILE. CADRU LEGISLATIV 8

2. PREZENTAREA DATELOR 9

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA 9

2.2. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE 9

2.3. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT 11

2.4. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR 11

2.5. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE 12

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 12

4. EVALUARE 16

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU) 16

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA 16

5. CONCLUZII ASUPRA VALORII 21

6. ANEXE 21

SINTEZA RAPORTULUI

Imobilul evaluat, proprietatea MUNICIPIULUI TURDA, este situat in str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935 si are destinatie de spatiu comercial – "Centrul comercial Winmarkt".

REZULTATELE EVALUARII

Pentru proprietatatea imobilara sptiu comercial – "Centrul comercial Winmarkt", **evaluatorul estimeaza chiria neta de piata la nivel martie 2026 la:**

5 - 8 €/mp/luna Su

Chiria unitara neta variaza in functie de suprafata inchiriata, durata contractului, amplasarea spatiului pe nivel, de vadul comercial - fluxul pietonal si accesibilitatea pe fiecare nivel.

Pentru parter chiria neta unitara de piata se estimeaza a fi sensibil mai mare, situandu-se in plaja 7 – 10 €/mp/luna Su + TVA.

Valorile nu contin TVA

26.03.2026

Administrator
GHEORGHE VITA
evaluator autorizat evaluare proprietati imobiliare
membru ANEVAR nr. 17120

Evaluator
MADALINA IONESCU
evaluator autorizat evaluare proprietati imobiliare
membru ANEVAR nr. 18753

Nota:
Valoarea unitara a chiriei nete de piata estimate va constitui baza de plecare in licitatie/negocieri pentru inchiriere.

DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, sunt analizate, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de evaluare a bunurilor 2025. Evaluatorul a respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat respectand principiile de etica, integritate, obiectivitate, impartialitate, confidentialitate, competenta si profesionalism. Evaluatorul detine competentele, competentele tehnice, are experienta, informatiile si cunostintele necesare pentru a efectua evaluarea in toate aspectele acesteia in mod adecvat. Evaluatorul nu a apelat la sprijinul unui specialiast si nici a unui furnizor extern de servicii pentru realizarea evaluarii. In realizarea evaluarii evaluatorul a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional, fiind atent la la conditiile care ar putea indica o denaturare a informatiilor si a examinat cu prudenta informatiile avute la dispozitie. Luand in considerare utilizarea desemnata, utilizatorul desemnat, activul subiect si complexitatea evaluarii evaluatorul a aplicat procedurile proprii de verificare analizand rationamentele aplicate in timpul evaluarii, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil si a lipsei de subiectivism al acestora in estimarea valorii.

La data elaborarii raportului de evaluare, evaluatorul care semneaza este membru ANEVAR, evaluator autorizat proprietati imobiliare, are incheiata asigurare profesionala la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta intocmirii acestui raport.

Administrator
Gheorghe VITA
evaluator autorizat proprietati imobiliare
membru ANEVAR nr. 17120

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare este elaborata de catre evaluator autorizat Madalina Ionescu, membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 18753 cu competenta in evaluarea proprietatilor imobiliare, prin membru corporativ ANEVAR - TEHNOCONCEPT EXPERT S.R.L. cu nr. certificat 0026/2025 si asigurare profesionala nr. 55171 19.12.2025.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adreseaza MUNICIPIULUI TURDA in calitate de client.

1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza MUNICIPIULUI TURDA in calitate de utilizator desemnat.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII

Proprietatea imobiliara comerciala evaluata, spatiile comerciale din „Centrul comercial Winmarkt", proprietatea Municipiului Turda, este situata in str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj si este identificata cu nr. cad. 51935 .

Identificarea imobilului s-a facut pe baza adresei postale.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate fara a tine seama de eventuale sarcini.

1.5. MONEDA EVALUARII

In raport au fost utilizate valori exprimate in lei si in €. Valorile in € au fost utilizate cu precadere, deoarece valorile de piata sunt exprimate in aceasta moneda, iar conversia acestora in lei se face de obicei la cursul valabil la data tranzactiei sau raportarii. Cursul BNR in data de 25.03.2026 este de 1€ = 5,0951 lei.

1.6. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Utilizarea desemnata a prezentei evaluari este estimarea chiriei unitare de piata pentru inchirierea spatiilor comerciale aflate in imobilul "Centrul comercial Winmarkt" situat in str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, mun. Turda, jud. Cluj.

1.7. TIPUL SI PREMISA VALORII

Valoarea estimata in prezentul raport este valoarea de piata a chiriei.

Valoarea de piata este definita in Standardele de evaluare a Bunurilor 2025:

„Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Chiria de piata

„Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Chiria de piata poate fi utilizata ca tip al valorii la evaluarea unei inchirieri sau a unui drept creat prin inchiriere. In cazurile in care exista contracte de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala iar in alte cazuri chiria de piata."

Raportul de evaluare este intocmit in premisa continuitatii utilizarii curente ca spatii comerciale.

1.8. DATA INSPECTIEI, DATA EVALUARII, DATA RAPORTULUI

Inspectia a fost realizata de Gheorghe Vita si Alexandru Basica, in calitate de evaluatori autorizati ANEVAR. Data evaluarii este 23.03.2026. Data raportului este 26.03.2026.

1.9. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA

Evaluarea s-a realizat la cererea clientului. S-au analizat actele imobilului puse la dispozitie de catre client. S-a identificat imobilul pe baza actelor de proprietate si a documentatiei cadastrale. Cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare evaluate s-au facut fotografii si s-a inspectat locatia (cu exceptia partilor ascunse sau nevizibile) si vecinatatile si s-au facut constatarile starii imobilului ncesare intocmirii raportului de evaluare.

Limitari sau restrictii intampinate la inspectie: nu este cazul.

1.10. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUATORUL

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

- informatii privind istoricul proprietatii, furnizate de catre reprezentantul clientului;
- actele de proprietate, planurile, furnizate de catre proprietar,
- extras de carte funciara nr. 51935 cu nr. cerere 15322/25.03.2026 si documentatie cadastrala
- informatii din piata imobiliara: site-uri imobiliare, agentii imobiliare;

In misiunea sa, evaluatorul s-a limitat la verificarea informatiilor din documentele prezentate de

reprezentantii proprietarului, neefectuand verificari sau masuratori suplimentare. In cazul analizelor de piata, evaluatorul a efectuat o analiza a ofertelor de specialitate cu proprietati similare (inchiriere).

1.11. IPOTEZE SI/SAU IPOTEZE SPECIALE RELEVANTE

Ipotezele de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare:

1. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. Evaluarea s-a intocmit in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini.

2. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare.

3. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii.

4. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte.

5. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.

1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII

Pentru intocmirea raportului de evaluare nu s-a apelat la ajutorul unui specialist.

1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi trebuie luat in considerare in estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie, deoarece factorii ESG pot influenta evaluarile atat din perspectiva calitativa, cat si cantitativa si pot prezenta riscuri sau oportunitati care ar trebui luate in considerare.

S-au analizat factorii ESG care ar putea influenta valoarea imobilului, astfel:

- factori de mediu : nu s-au identificat,
- factori sociali : nu s-au identificat,
- factori de guvernanta : nu s-au identificat.

1.14. TIPUL RAPORTULUI

Prezenta lucrare de evaluare are la baza structura prezentata in Standardele de evaluare a Bunurilor 2025. Prezenta lucrare de evaluare trebuie luata ca un intreg (raport si anexe). Utilizarea divizata sau partiala a continutului poate afecta intelegerea corecta a obiectului, a scopului si al informatiilor din lucrare.

1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru scopul declarat anterior si poate fi utilizat doar de catre client, utilizatorii desemnati sau de catre institutiile abilitate care au relatii directe cu unul dintre cei mentionati.

Continutul acestui raport este confidential pentru client si utilizatorul desemnat. Acest raport nu va putea fi prezentat unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de evaluare a Bunurilor 2025 si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

Detinerea raportului de evaluare nu da dreptul de publicare sau difuzare fara acordul obtinut in prealabil in scris din partea evaluatorului. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in publicatii, articole sau documente, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia.

1.16. STANDARDE APLICABILE. CADRU LEGISLATIV

Standarde aplicabile: Standardele de evaluare a Bunurilor 2025:

SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100),

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101),

SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102),

SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103),

SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104),

SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106),

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400),

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

Ordonanta nr. 294/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor aprobata prin legea 99/2013 cu modificarile si completarile ulterioare.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA

Proprietatea imobiliara comerciala pentru care se stabileste chiria unitara de piata, proprietatea MUNICIPIULUI TURDA, este situata in str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj - „Centrul comercial Winmarkt" .

Conform extrasului de carte funciara prezentat, imobilul nu este grevat de sarcini.

2.2. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE

Extras https://ro.wikipedia.org/wiki/Turda

"Turda (in latina Potaissa, in germana Thorenburg, in maghiara Torda) este un municipiu in judetul Cluj, Transilvania, Romania. Se situeaza la circa 30 km sud-est de municipiul Cluj-Napoca.

Orasul antic Potaissa (pe locul caruia se afla actualul oras Turda) este inscris pe lista monumentelor istorice din judetul Cluj, elaborata de Ministerul Culturii din Romania in anul 2015 (cod LMI CJ-I-m-A-07210.03).

Turda suprapune vechea asezare romana Potaissa (compusa din orasul roman ce a atins rangul de colonia, castrul legiunii V Macedonica si asezarea civila corespunzatoare acestuia - canabae), preluand numele asezarii dacice preromane care nu a fost inca peremtoriu identificatain teren.

Pe aceste locuri s-ar fi descoperit mai multe vestigii paleocrestine.

In Evul Mediu s-au tinut in total la Turda 127 Diete ale Transilvaniei (adunari ale starilor).

Ultimul document scris atestand Universitas Valachorum dateaza din mai 1355, cand adunarea generala (congregatio generalis) a starilor transilvane a fost convocata la Turda.

In 1568 Ioan al II-lea Sigismund Zápolya, principe al Transilvaniei, a emis aici Edictul de la Turda, primul decret de libertate religioasa din istoria moderna a Europei. Din pacate, edictul nu a cuprins prevederi referitoare la romanii majoritari de rit ortodox.

Turda a fost in timpul Regatului Ungariei resedinta Comitatului Turda (Torda vármegye), iar din anul 1876 resedinta Comitatului Turda-Aries (Torda-Aranyos vármegye).

Intre 1925-1950 a fost resedinta judetului Turda.

Turda s-a dezvoltat mai ales pe partea stanga a raului Aries. Altitudinea minima e de 310 m in extremitatea estica, pe valea Ariesului, iar cea maxima se gaseste in nord-estul orasului, pe Dealul Slaninii (436 m). Spre vest, este adapostit de Dealul Viilor, in prelungirea Dealului Cetatii (402 m). In centrul municipiului se unesc Valea Racilor cu Valea Calda Mare.

Orasul a fost compus din 3 zone distincte: Turda Veche (de la podul peste Aries spre nord, cuprinzand zona centrala si terminandu-se la capatul strazii Avram Iancu), Turda Noua (de la strada Avram Iancu spre Cluj) si Oprisani (de la podul peste Aries spre Campia Turzii)."

Extras https://baileturda.ro/

"Resursele turistice naturale ale statiunii Baile Turda, la fel ca si factorii naturali terapeutici de care dispune, sunt in stransa legatura cu zacamantul de sare de la Turda.

Exploatarea potentialului balnear al orasului Turda a inceput inca din secolul al XIX-lea cand, la initiativa si staruinta doctorului Iosif Hanko a fost infiintata statiunea balneara de la Turda – astazi Baile Turda.

In perioada in care s-a pus problema infiintarii statiunii balneare lacurile sarate din zona Durgau – Valea Sarata existau, dar pe versantul nord-vestic al vaii functiona inca exploatarea de sare. De aceea, atentia dr. I. Hanko s-a indreptat spre cealalta zona cu saraturi situata la aproximativ 1,5 km est fata de zona Durgau.

Istoric

1840

In jurul anului 1840, doctorul Iosif Hanko, intelegand rolul terapeutic al bailor sarate si posibilitatile de utilizare in acest scop al lacurilor, a incercat sa puna la dispozitia populatiei localnice, bogatele resurse naturale terapeutice ale zonei.

Bazandu-se pe datele analizelor chimice calitative facute asupra apei lacului Roman, I. Hanko lanseaza ideea infiintarii unei societati pe actiuni care sa construiasca si sa exploateze o serie de instalatii balneare, in jurul lacului Roman, idee impartasita intre anii 1834-1837, de o parte a locuitorilor orasului si sprijinita de catre guvernatorul de atunci al Transilvaniei, arhiducele Ferdinand Carol Iosif de Austria-Este.

In jurul anului 1840, noua societate ridica primele instalatii la marginea lacului Roman, materializate prin doua camere pentru bai, la care, in 1842, se mai adauga sase, iar in 1843 inca opt.

1848

Ulterior, datorita interesului pe care publicul il arata acestor bai, societatea, in plin progres, sporeste numarul camerelor la 25, repartizate astfel: cinci cabine pentru barbati, sase pentru femei, trei vane incalzite cu vapori, opt camere de sticla incalzite in mod natural, trei camere sub cerul liber si un bazin de inot.

Activitatea bailor continua, in ritm sustinut, pana in anul 1848, cand datorita framantarilor sociale si politice din acel an, dezvoltarea lor este incetinita, sau chiar oprita, pentru o buna perioada de timp.

O noua etapa de dezvoltare in evolutia statiunii – dupa ce in anul 1880, aceste bai trec in proprietatea orasului – este legata de numele lui Edmond Velits, primar al Turzii, la initiativa caruia sunt plantati versantii dolinei, este construit un hotel cu 30 de camere, un restaurant, un pavilion de distractii si este marita capacitatea de primire a bailor calde, care ajung astfel sa dispuna de 12 vane.

Aceasta etapa de prefaceri si innoiri, dureaza pana la inceputul secolului al XX-lea, dupa care statiunea stagneaza iarasi si trece printr-o perioada de neglijare ce dureaza aproape 30 de ani.

1931

Incepand cu anul 1931, primaria orasului Turda reluand firul trecutului, isi manifesta din nou interesul pentru punerea in valoare a lacurilor sarate.

Astfel, lacul Roman a fost dragat, au fost consolidate malurile si a fost modernizat stabilimentul de bai calde. Pe malul vestic al lacului a fost construit un careu cu peste 200 de cabine, suprafata dintre laturile acestuia fiind amenajata ca plaja.

Dotarile statiunii au fost completate, in anul 1938, prin darea in folosinta a unui nou hotel, cu 30 de camere.

Perioada razboiului si o buna parte a anilor de dupa acesta au reprezentat pentru statiune o noua etapa de stagnare.

In anii care au urmat, lucrarile de amenajare efectuate au avut ca obiectiv consolidarea, prin betonare, a malurilor lacului Roman, refacerea bailor calde in cladirea vechiului hotel si amenajarea unor spatii de cazare, absolut necesare, in contextul in care hotelul edificat in anul 1938 a fost distrus.

1991

Prin lipsa de interes manifestata de autoritati, dotarile bailor s-au degradat tot mai mult ajungand sa fie inchise la sfarsitul anilor '80, ceea ce a dus la distrugerea lor integrala.

In anul 1991 a fost finalizat si s-a dat in folosinta Hotelul si Baza de tratament „Ariesul".

Initial, factorii naturali de cura valorificati in baza de tratament au fost apele sarate cu caracter clorosodic (sursa lacul Fara Fund) si namolul sapropelic.

Dupa deschiderea bazei de tratament in anul 1991 s-a pus problema valorificarii in cadrul bazei de tratament a unui alt factor natural de cura, microclimatul de salina. Existenta salinei vechi in care activitatea industriala de exploatare a sarii era sistata constituia o premiza favorabila pentru realizarea acestui deziderat.

2010

Salina veche Turda a fost deschisa pentru public in scop turistic in anul 1992. La inceput, se practica turismul de agrement, obiectivul fiind foarte atractiv datorita complexitatii si configuratiei geometrice, unice la nivel mondial, pe care o are.

In perioada 2008-2010 salina a fost modernizata si ulterior, au fost demarat un program intens de cercetare pentru determinarea parametrilor microclimatici, urmat de studii clinice pe animale de laborator si pacienti umani.

In acelasi program de investitii au fost modernizate doua lacuri din zona Durgau Valea Sarata (Lacul Ocnei si Lacul Rotund), rezultand „Strandul Durgau".

In anul 2016 Statiunii Baile Turda i se acorda statutul de „statiune balneoclimatica" prin HG. 926/08.12.2016.

2.3. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

Complexul comercial pentru care se estimeaza chiria unitara de piata in prezentul raport este, amplasat in zona ultracentrala a orasului Turda Piata 1 Decembrie 1918.

2.4. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Centrul comercial cu numele de MAGAZIN WINMARKT BIG a fost edificat in jurul anilor 1980 si este alcatuit din doua corpuri:

- Corpul A – cu regim de inaltime P+2E, cu destinatie de spatii comerciale;
- Corpul B – cu regim de inaltime P+1E, cu destinatie de alimentatie publica si spatii tehnice.

Structura de rezistenta a cladirilor este din cadre din beton armat, pe fundatii din beton armat, cu inchideri si compartimentari din zidarie din caramida si acoperis tip terase necirculabile. Fatada principala este de tip cortina, iar restul sunt placate cu panouri de aluminiu.

Cladirea beneficiaza de toate utilitatile: apa, canalizare, curent electric si gaze. Incalzirea se face cu doua cazane de cate 280kW, alimentate cu gaze naturale, care alimenteaza ventiloconvectorii amplasati pe etaje; ventiloconvectorii sunt prevazuti cu dublu circuit putand asigura racirea spatiilor in anotimpul cald, circuitele de racire fiind alimentate de la un ciller exterior. Cladirea beneficiaza, de asemenea, de sistem de ventilare/climatizare, instalatie de semnalizare incendiu, rezerva de apa pentru incendiu.

Finisajele sunt de calitate medie si constau din: pardoseli cu gresie, faianta in grupurile sanitare, zugraveli cu vopsea lavabila, tavan fals casetat. Alte dotari: tamplarie interioara din pvc/mdf, tamplarie exterioara partial perete cortina, partial din aluminiu cu geam termoizolant, usa de acces in cladire din aluminiu cu geam termoizolant, scari rulante.

2.5. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Imobilul a fost dobandit de primul proprietar prin construire in baza autorizatiei de construire si autorizatiile de luare in folosinta nr. 5/2008.

Imobilul a fost inchiriat in decursul timpului, unele chirii fiind renegociate in perioada pandemiei.

In urma analizei de piata efectuata de catre evaluator, s-a constatat ca pentru proprietati similare situate in zone similare, pretul unitar de oferta la inchiriere este situat intre 5 - 13 €/mp Su/luna + TVA.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara aferenta unei anumite proprietati trebuie analizata ca un ansamblu de oferte de inchitirere (recente) pentru proprietati similare. Scopul analizei pietei este de a stabili daca exista o confirmare adecvata a pietei pentru o proprietate cu o anumita utilizare sau daca exista evidente ale pietei pentru o utilizare propusa in viitor. Informatiile cu privire la tranzactiile existente in piata sunt uneori contradictorii. Jucatori din piata imobiliara si intermediarii acestora, comunica uneori date sau informatii contradictorii cu privire la segmentul de piata urmarit.

Analiza cererii si ofertei competitive

Atat cererea cat si oferta sunt incontestabil legate de piata imobiliara. Piata imobiliara este definita ca fiind interactiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate. Piata imobiliara este influentata de situatia sociala si financiara a celor doi participanti pe piata – vanzatorul si cumparatorul – care determina atitudini, motivatii, cat si interactiuni intre acestea. Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

- fiecare proprietate imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix;
- piata imobiliara este dependenta de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor si nr. locurilor de munca;
- nivelul preturilor, care este influentat de tipul de finantare oferit – valoarea creditului, dobanzile practicate, durata rambursarii si marimea avansului;
- decalaj intre cerere si oferta;
- informatia nu este intotdeauna prompta si sigura, dezinformarea influentand atat vanzatorul cat si cumparatorul;
- proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat.

Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli ce actioneaza fie pe termen scurt, fie pe termen lung. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile generale ale mediului economic si in tendintele de crestere / descrestere ale economiei nationale. Ciclul pe termen scurt depinde in principal de disponibilitatea resurselor de finantare si costul acestora (costul creditului).

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere factori:

- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati comparabile.

Astfel, de multe ori intalnim stiri prea optimiste sau pesimiste privitoare la evolutia pietei imobiliare a spatiilor comerciale, a preturilor de tranzactionare (mai mari/mici in comparatie cu preturile inregistrate in majoritatea tranzactiilor inregistrate) sau a gradului de neocupare.

Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietati similare este scazuta.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de propritate, cererea este medie si vine din partea persoanelor cu venituri ridicate ce doresc inceperea unei noi afaceri sau dezvoltarea unei companii deja existente. Preturile de inchiriere pentru astfel de proprietati sunt cuprinse intre 5 - 13 euro/mp/luna + TVA, in functie de suprafata, vitrina, localizare si finisaje.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este redusa. Majoritatea spatiilor comerciale din zona ultracentrala sunt amplasate la parterul unor blocuri edificate inainte de 1990, mai putin in centre comerciale. De asemenea, in noile ansambluri rezidentiale s-au creat spatii comerciale la parterul blocurilor pentru confortul locatarilor.

In ceea ce priveste inchirierea proprietatilor similare, numarul de oferte de inchiriere este relativ redus, chiria solicitata fiind cuprinsa intre 5 - 13 euro/mp/luna + TVA, in functie de localizare (vad comercial), acces, vitrina, finisaje si modernizari etc.

La nivelul localitatii, la momentul actual, numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este rdus. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca ofertele de inchiriere pentru acest tip de proprietate vor tinde spre o usoara crestere.

Prezentam cateva informatii de pe piata imobiliara:
https://www.sudrezidential.ro/blog/investitiile-in-spatii-comerciale-unul-dintre-cele-mai-stabile-si-predictibile-segmente-ale-pietei-imobiliare/
Adina Dumitru
februarie 8, 2026

Investitiile in spatii comerciale: unul dintre cele mai stabile si predictibile segmente ale pietei imobiliare

Intr-o piata imobiliara aflata intr-un proces accelerat de maturizare, spatiile comerciale moderne continua sa se remarce drept unul dintre cele mai sigure, stabile si eficiente instrumente investitionale, atat pentru investitori institutionali, cat si pentru antreprenori privati.

Analiza activitatii derulate in ultimii ani de SudRezidential, indica un interes constant si bine fundamentat pentru spatii comerciale bine amplasate, eficiente energetic si adaptate nevoilor reale ale pietei.

De ce spatiile comerciale raman atractive pentru investitii

Comparativ cu alte clase de active imobiliare, spatiile comerciale ofera o serie de avantaje structurale clare:

• Randamente mai stabile pe termen mediu si lung, sustinute de contracte de inchiriere ferme
• Grad ridicat de ocupare in cazul spatiilor bine pozitionate si corect dimensionate
• Predictibilitate a veniturilor, in special in zonele urbane sau periurbane cu densitate rezidentiala in crestere
• Adaptabilitate functionala – retail de proximitate, servicii, birouri, clinici, horeca, educatie, wellness

Aceste caracteristici diferentiaza spatiile comerciale moderne de alte forme de investitii imobiliare, mai volatile sau mai dependente de cicluri economice scurte.

Evolutia cererii: de la „simplu spatiu" la produs de clasa A

Un aspect esential observat in piata este schimbarea profilului chiriasilor. Operatorii comerciali nu mai cauta doar suprafata, ci:

• standard tehnic ridicat
• costuri de operare optimizate
• vizibilitate si acces
• flexibilitate de compartimentare
• integrare intr-un ecosistem urban functional

In acest context, spatiile comerciale de clasa A devin un activ rar si extrem de valoros, capabil sa atraga chiriasi stabili si sa isi mentina valoarea in timp.

Piata romaneasca: subofertata pe segmentul modern

Comparativ cu alte capitale europene, Romania ramane subofertata in ceea ce priveste spatiile comerciale moderne de proximitate, in special in noile zone rezidentiale sau in polii urbani aflati in expansiune.

Aceasta realitate creeaza:

• oportunitati reale pentru investitii bine gandite
• presiune pozitiva asupra chiriilor in locatiile premium
• o selectie naturala care favorizeaza proiectele corect dezvoltate

Investitia corecta nu inseamna volum, ci pozitionare

Experienta SudRezidential arata ca succesul investitiilor in spatii comerciale nu este dictat de dimensiune sau de expunere speculativa, ci de:

• amplasare strategica
• analiza realista a cererii locale
• calitatea constructiei
• mixul de functiuni

Spatiile comerciale gandite ca parte integranta a unei comunitati – nu ca elemente izolate – sunt cele care performeaza constant, indiferent de ciclurile economice.

Concluzie: un activ defensiv intr-o piata selectiva

Intr-o perioada in care piata imobiliara penalizeaza improvizatia si recompenseaza profesionalismul, spatiile comerciale moderne raman un activ defensiv, cu potential solid de crestere.

Pentru investitorii care cauta stabilitate, predictibilitate si valoare pe termen lung, acest segment continua sa fie una dintre cele mai inteligente alegeri din piata imobiliara romaneasca.

Piata imobiliara specifica

Avand in vedere proprietatea imobiliara evaluata, au fost luate in considerare proprietati imobiliare comparabile din punct de vedere al destinatiei si al localizarii, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizati diversi factori care au influenta asupra valorii si sunt recunoscuti de piata. In urma analizei efectuate a reiesit faptul ca, in prezent piata imobiliara a spatiilor comerciale este medie, caracterizata de faptul ca pe perioada pandemiei s-a dezvoltat foarte mult comertul on-line. A inceput o normalizare a situatiei.

Din analiza datelor disponibile si a ofertelor de inchiriere a spatiilor comerciale a rezultat ca nivelul chiriilor unitare nete ofertate pentru spatii comerciale similare situate in orasul Turda este cuprins in intervalul **5 - 13 €/mp/luna Su + TVA** in functie de amplasarea imobilului, vecinatati, nivel de finisare, marimea suprafetei etc.

In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii si in special a zonei si subzonei, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Datele de piata au fost centralizate in tabelul urmator:

FISA COLECTARE INFORMATII DE PIATA						
Prezentarea comparabilelor						
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Nr. id		X9PL140C561437128	X9PL140C761437176	X4V314003193814443	274167958	XV0104J2I1174268
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Pret inchiriere (EUR) incl. TVA		2.880	2.580	794	-	3.499
Suprafata utila (mp.)	cca 500	480,00	430,00	82,00	297,00	216,00
Pret/mp. Su (EUR) incl. TVA		6	6	10	9	16,2
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Conditii de finantare	numerar	normale	normale	normale	normale	normale
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat dupa inchiriere	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Conditii de piata	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.
Localitate	Turda	Turda	Turda	Turda	Turda	Turda
Judet	Cluj	Cluj	Cluj	Cluj	Cluj	Cluj
Subzona	ultracentral	ultracentral	ultracentral	central	periferic	central
Localizare	foarte buna	similar	similar	similar	inferioara	similar
Tip constructie de baza	centru comercial	bloc de apart.	bloc de apart.	centru comercial	centru comercial	bloc de apart.
Sistem constructiv	beton armat	similar	similar	similar	metal	similar
Stare tehnica generala	buna	similar	similar	similar	similar	similar
Tip spatiu comercial	P+1/centru comercial	et 1/bloc	P/bloc	1/centru comercial	P/centru comercial	P/bloc
Utilitati	apa, electricitate, gaze, canalizare	similar	similar	similar	similar	similar
Locuri de parcare	fara	similar	similar	similar	da	da
Incalzire	CT complex	CT	CT	AC, ventiloconvectoare	CT	CT
Calitate finisaje	medii	medii, necesita renovare	medii, necesita renovare	superioare	medii	superioare
Componente nonimobiliare	fara	similar	similar	similar	similar	similar
Caracteristici economice	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Sursa	-	Capital Imobiliare	Capital Imobiliare	REMS imobiliare	Adelina Lippitz	Nicoleta Grumaz Proprietar
Website	-	imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro	olx.ro	imobiliare.ro
Nr. telefon ofertant	-	0747 171 753	0747 171 753	737.035.883	078 747 6887	728.307.660

4. EVALUARE

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare este analizata, uzual, intr-una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- sa fie permisibil legala,
- sa fie posibil fizica,
- sa fie fezabil financiara,

Avand in vedere tipul spatiului proiectat ca centru comercial estimarea chiriei se face in ipoteza utilizarii in continuare ca spatiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) Tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;

b) Tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Conceptele de anticipare si schimbare, impreuna cu principiile cererii si ofertei, substitutiei, echilibrului si conditiilor externe, sunt de baza in abordarea prin piata.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, poate fi util sa se ia in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre inchiriere, cu conditia ca relevanta

acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie ajustat pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fata de cele ale activului evaluat.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

In cadrul acestui raport a fost aplicata una dintre *tehnicile calitative*, si anume ***analiza comparatiilor relative***.

Analiza comparatiilor relative este studiul relatiilor indicate de datele pietei fara a recurge la cuantificare. Multi evaluatori utilizeaza aceasta tehnica pentru ca ea reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Pentru a aplica aceasta tehnica, evaluatorul analizeaza oferte comparabile, in scopul de a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare fata de proprietatea evaluata.

Mai jos sunt prezentate cotatii ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Grila comparatiei de piata						
Elemente de comparație	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**	**Comparabila 4**	**Comparabila 5**
Preț de ofertă (€) cu TVA	**-**	**2.880**	**2.580**	**794**	**-**	**3.499**
Preț oferta (€/mp)	**-**	**6**	**6**	**10**	**9**	**16**
Marja de negociere	**0%**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Pret de inchiriere (€/mp) cu TVA		**6,0**	**6,0**	**9,7**	**9,1**	**16,2**
Pret de inchiriere (€/mp) fara TVA		**5,0**	**5,0**	**8,0**	**7,5**	**13,4**
Elemente specifice tranzacționării						
Drept de proprietate trans.	**deplin**	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	**normale**	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de inchiriere	**independent**	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli necesare imediat după inchiriere	**Nu e cazul**	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de piață	**martie 2026.**	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Elemente specifice proprietății						
Localizare	**ultracentral**	**ultracentral**	**ultracentral**	**central**	**periferic**	**central**
Ajustare		similar	similar	similar	inferior	similar
Caracteristici fizice						
Componente non-imobiliare	**fara**	**similar**	**similar**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Arie utilă (mp)	**cca 500**	**480,00**	**430,00**	**82,00**	**297,00**	**216,00**
Ajustare		similar	similar	superior	superior	superior

Sistem constructiv	**beton armat**	**similar**	**similar**	**similar**	**metal**	**similar**
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Tip spatiu comercial	**P+1/centru comercial**	**et 1/bloc**	**P/bloc**	**1/centru comercial**	**P/centru comercial**	**P/bloc**
Ajustare		inferior	inferior	similar	similar	inferior
CMBU	**comercial**	**comercial**	**comercial**	**comercial**	**comercial**	**comercial**
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Calitate finisaje	**medii**	**medii, necesita renovare**	**medii, necesita renovare**	**superioare**	**medii**	**superioare**
Ajustare		inferior	inferior	superior	similar	inferior
Incalzire	**CT complex**	**CT**	**CT**	**AC, ventiloconvectoare**	**CT**	**CT**
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Locuri de parcare	**fara**	**similar**	**similar**	**similar**	**da**	**da**
Ajustare		similar	similar	similar	superior	superior
Caracteristici economice	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Utilizare	**comercial**	**comercial**	**comercial**	**comercial**	**comercial**	**comercial**
Ajustare		similar	similar	similar	similar	similar
Suma ajustari						
inferior		2	2	0	1	2
similar		9	9	9	8	7
superior		0	0	2	2	2
nr. total ajustari		**11**	**11**	**11**	**11**	**11**
		inferior	**inferior**	**superior**	**superior**	**superior**

Proprietatea comparabila	pret euro/mp fara TVA	comparabilitate totala
Comparabila 1	5,0	inferior
Comparabila 2	5,0	inferior
proprietatea subiect		
Comparabila 3	8,0	superior
Comparabila 4	9,2	superior
Comparabila 5	13,4	superior

Conform principiului comparatiilor relative, s-a stabilit un clasament relativ al celor cinci oferte de inchiriere. Comparabilele 3, 4 si 5 au valori mai mari decat proprietatea subiect, iar comparabilele 1 si 2 au valori mai mici decat proprietatea subiect.

Valoarea proprietatii subiect se incadreaza in intervalul **5 - 8 €/mp/luna Su + TVA.**

Chiria unitara neta variaza in functie de suprafata inchiriata, durata contractului de inchiriere, amplasarea spatiului pe nivel etc.. Valoarea chiriei este influentata de vadul comercial - fluxul pietonal si accesibilitatea pe fiecare nivel, pentru parter chiria unitara de piata se estimeaza a fi sensibil mai mare in plaja 7 – 10 €/mp/luna Su + TVA.

Valoarea unitara a chiriei nete de piata estimate va constitui baza de plecare in licitatie/negocieri pentru inchiriere.

5. CONCLUZII ASUPRA VALORII

In concluzie, pentru proprietatea imobiliara comerciala evaluata, proprietatea MUNICIPIULUI TURDA, situata in str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, spatiu comercial – "Centrul comercial Winmarkt", **evaluatorul estimeaza chiria neta de piata la nivel martie 2026 la:**

5 - 8 €/mp/luna Su

Chiria unitara neta variaza in functie de suprafata inchiriata, durata contractului, amplasarea spatiului pe nivel, de vadul comercial - fluxul pietonal si accesibilitatea pe fiecare nivel.

Pentru parter chiria neta unitara de piata se estimeaza a fi sensibil mai mare, situandu-se in plaja 7 – 10 €/mp/luna Su + TVA.

Valorile nu contin TVA

25.03.2026

Administrator
GHEORGHE VITA
evaluator autorizat evaluare proprietati imobiliare
membru ANEVAR nr. 17120

Evaluator
MADALINA IONESCU
evaluator autorizat evaluare proprietati imobiliare
membru ANEVAR nr. 18753

6. ANEXE

Fotografii ale proprietatii
Oferte proprietati comparabile
Acte:

- extras CF nr. 51935 cu nr. cerere 15322/25.03.2026
- documentatie cadastrala

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

Nr. cerere	15322
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205068691

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51935 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:14916
Nr. cadastral vechi:2198

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51935	2.387	Teren de construcţie

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	51935-C1	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scărilor escalatore,casa scărilor ,hol circulaţie Corp A,15 spaţii comerciale,grup sanitar femei grup sanitar handicapaţi şi grup sanitar bărbaţi,coridor cale de evacuare,oficiu, casa scărilor secundare,acces marfă,T.E. de etaj.T.E.G. hol circulaţie corp B,sală alimentaţie pujblică,hol acces marfă,vitrine servire,grup sanitar personal,încălzire preparate,cameră pompe incendiu , dispecerat,grup sanitar ,centrală termică,Su = 1.169,7 mp.Etaj I: Casa scărilor escalatoare ,casa scărilro,hol circulaţii Corp A,16 spaţii comerciale, grup sanitar femei , sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbaţi,casa scărilor secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare ,T.E.etaj,spaţiu birouri,sas grupuri sanitare ,grup sanitar femei ,grup sanitar handicapaţi-cale de evacuare ,grup sanitar bărbaţi,hol cale de evacuare ,ofici birouri,terasă balcon descoperit ,Su=1447,2 mp.ETAJ II:Casa scărilor escalatoare casa scărilor,hol circulaţii corp A, 16 spaţii comerciale, grup sanitar femei ,sas, grupuri anitare ,grup sanitar bărbaţi,casa scărilor secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare,T.E.etaj,oficiu.
A1.2	51935-C2	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C5 -rampă scări construcţiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C6:platformă betonată+alei acces,constr.din beton, compusă din. platformă betonată şi jumătate din lăţimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul , Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C7 trotuar +scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piaţa 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda	C10-trotuar cu Sc=38 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2629 / 12/02/2008		
Act nr. 137/2007 emis de primăria Turda (autorizaţia de construire şi autorizaţiile de luare în folsointă nr. 5/2008 PrimăRIA TURDA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlul anterior de dijvizare cu încheierea nr. 14219/2007, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.8
	1) **SC WIN MAGAZIN SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 14916)	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14504 / 03/04/2025		
Act Administrativ nr. cererea nr. 14504, din 03/04/2025 emis de MUNICIPIUL TURDA;		
B6	se notează respeingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 5731/06,03,2025, formulată de M,unicipiul Turda	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
17617 / 24/04/2025		
Act Normativ nr. Ordin nr. 2182, din 01/07/2005 emis de MINISTERUL CULTURII ŞI CULTELOR; Act Administrativ nr. adeverința de identitate a imobilului nr. 14721, din 24/04/2025 emis de MUNICIPIUL TURDA; Act Administrativ nr. raport nr. 15804/84 conex cu raportul nr. 18561/2012, din 11/07/2014 emis de Municipiul Turda - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului; Act Administrativ nr. aviz nr. 408, din 15/11/2012 emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național; Act Administrativ nr. Lista documentelor istorice, din 01/07/2005 emis de .; Act Administrativ nr. Anexa 3 la hotărârea nr. 229, din 30/09/2014 emis de Consiliul Local al municipiului Turda; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 12, din 31/01/2013 emis de Consiliul Local al municipiului Turda; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 229, din 30/09/2014 emis de Consiliul Local al municipiului turda; Act Administrativ nr. Raport nr. 18562/226, din 06/12/2012 emis de Municipiul Turda Serviciul Urbanism și Amenajare a Teritoriului;		
B7	se notează dreptul de preempțiune asupra imobilului în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin (4) din legea nr. 422/2001 privind protejarea monumetelor istorice	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	1) **MUNICIPIUL TURDA**	
54537 / 18/11/2025		
Act Administrativ nr. 128, din 17/11/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B8	se notează dreptul de preempțiune de cumpărare asupra imobilului de sub A1,conform Hotărârii nr 128 din 17.11.2025,Municipiul Turda	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
7760 / 13/02/2026		
Act Notarial nr. 468, din 13/02/2026 emis de BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN;		
B9	se notează contractul de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății autentificat cu nr. 468 din 13.02.2026 de NP BOLDUŢ DAVID-DOMIŢIAN încheiat între WIN MAGAZIN SA în calitate de vânzător și MUNICIPIUL TURDA-vânzări de bunuri domeniu privat în calitate de în calitate de cumpărător, având ca obiect imobilul din acest cf, pentru suma de 550000 EURO	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

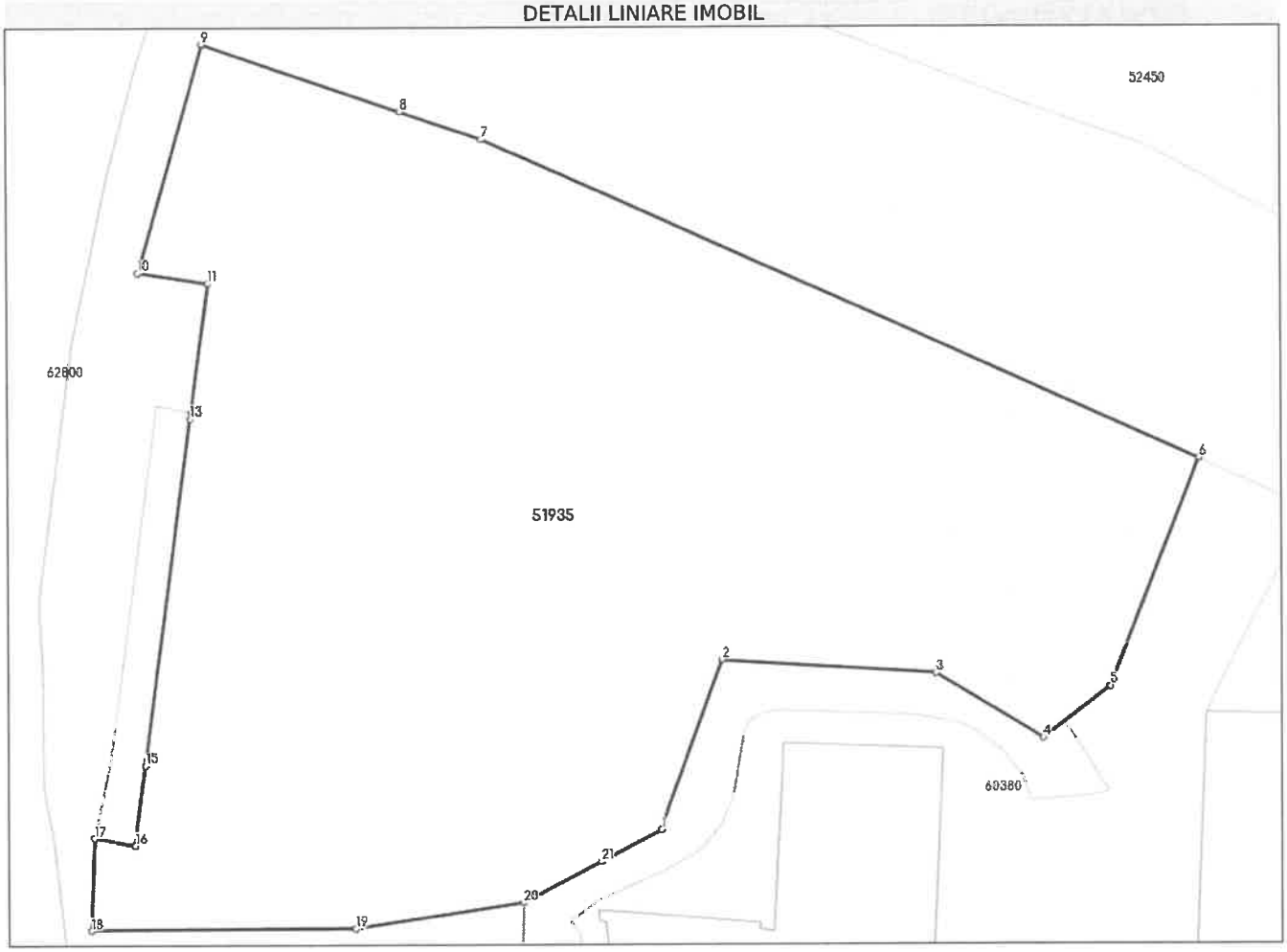
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
51935	2.387	Teren de construcţie

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.387	-	-	-	Teren de construcţie

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	51935-C1	constructii administrative si social culturale	0	Cu acte	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scărilor escalatore,casa scărilor ,hol circulaţie Corp A,15 spaţii comerciale,grup sanitar femei grup sanitar handicapaţi şi grup sanitar bărbaţi,coridor cale de evacuare,oficiu, casa scărilor secundare, acces marfă,T.E. de etaj.T.E.G. hol circulaţie corp B,sală alimentaţie pujblică,hol acces marfă,vitrine servire,grup sanitar personal, încălzire preparate,cameră pompe incendiu , dispecerat,grup sanitar ,centrală termică,Su = 1.169,7 mp.Etaj I: Casa scărilor escalatoare , casa scărilro,hol circulaţii Corp A,16 spaţii comerciale, grup sanitar femei ,sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbaţi,casa scărilor secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare ,T.E. etaj,spaţiu birouri,sas grupuri sanitare ,grup sanitar femei ,grup sanitar handicapaţi-cale de evacuare ,grup sanitar bărbaţi,hol cale de evacuare ,ofici birouri,terasă balcon descoperit ,Su=1447,2 mp.ETAJ II:Casa scărilor escalatoare casa scărilor,hol circulaţii corp A, 16 spaţii comerciale, grup sanitar femei ,sas, grupuri anitare ,grup sanitar bărbaţi,casa scărilor secundare,hol-lift -acces marfă, depozitare,T.E.etaj,oficiu.
A1.2	51935-C2	constructii industriale si edilitare	0	Cu acte	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	constructii industriale si edilitare	0	Cu acte	C5 -rampă scări construcţiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	constructii industriale si edilitare	0	Cu acte	C6:platformă betonată+alei acces,constr.din beton, compusă din. platformă betonată şi jumătate din lăţimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul ,Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	constructii industriale si edilitare	0	Cu acte	C7 trotuar +scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	constructii industriale si edilitare	0	Cu acte	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	constructii industriale si edilitare	0	Cu acte	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	constructii industriale si edilitare	0	Cu acte	C10-trotuar cu Sc=38 mp

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	11.766
3	4	8.138
5	6	15.823
7	8	5.567
9	10	15.353
11	12	8.43
13	14	22.3
15	16	5.198
17	18	5.982
19	20	10.866

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
2	3	13.803
4	5	5.477
6	7	50.701
8	9	13.375
10	11	4.618
12	13	0.401
14	15	0.4
16	17	2.673
18	19	17.129
20	21	5.661

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
21	1	4.387

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	11681	06-03-2026	17-03-2026	Intabulare sau inscriere provizorie

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 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.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
25/03/2026, 10:23

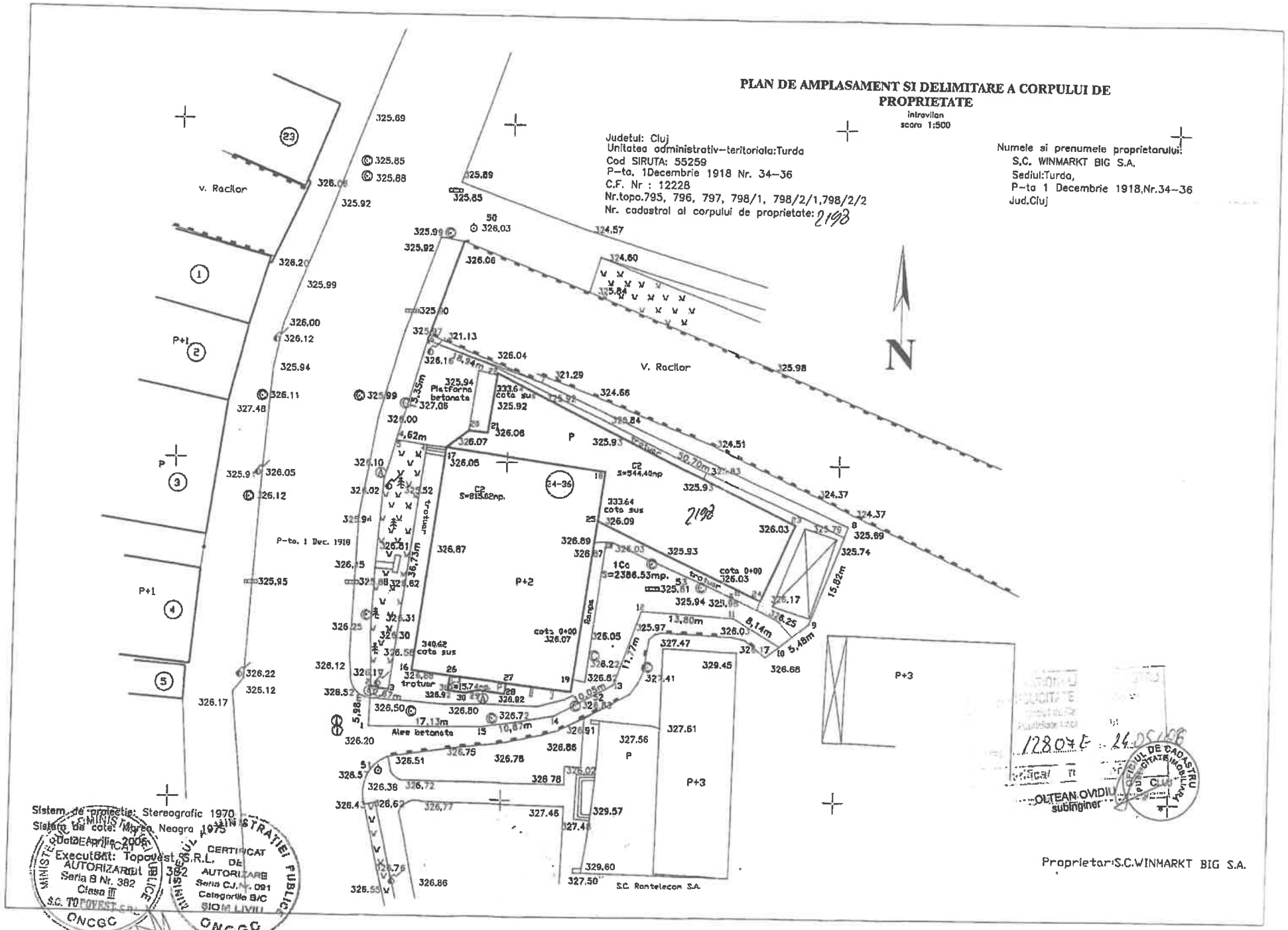
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

intravilan
scara 1:500

Judetul: Cluj
Unitatea administrativ-teritoriala:Turda
Cod SIRUTA: 55259
P-ta. 1Decembrie 1918 Nr. 34-36
C.F. Nr : 12228
Nr.topo.795, 796, 797, 798/1, 798/2/1,798/2/2
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 2198

Numele si prenumele proprietarului:
S.C. WINMARKT BIG S.A.
Sediul:Turda,
P-ta 1 Decembrie 1918,Nr.34-36
Jud.Cluj



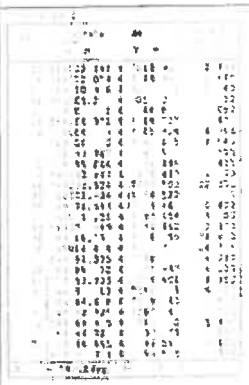
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975
Data: Aprilie 2006
Executat: Topovest S.R.L.
AUTORIZARE Seria B Nr. 382 Clasa III S.C. TOPOVEST S.R.L. 382
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria CJ Nr. 091 Categoria B/C SIO M LIVIU
MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
ONCGC

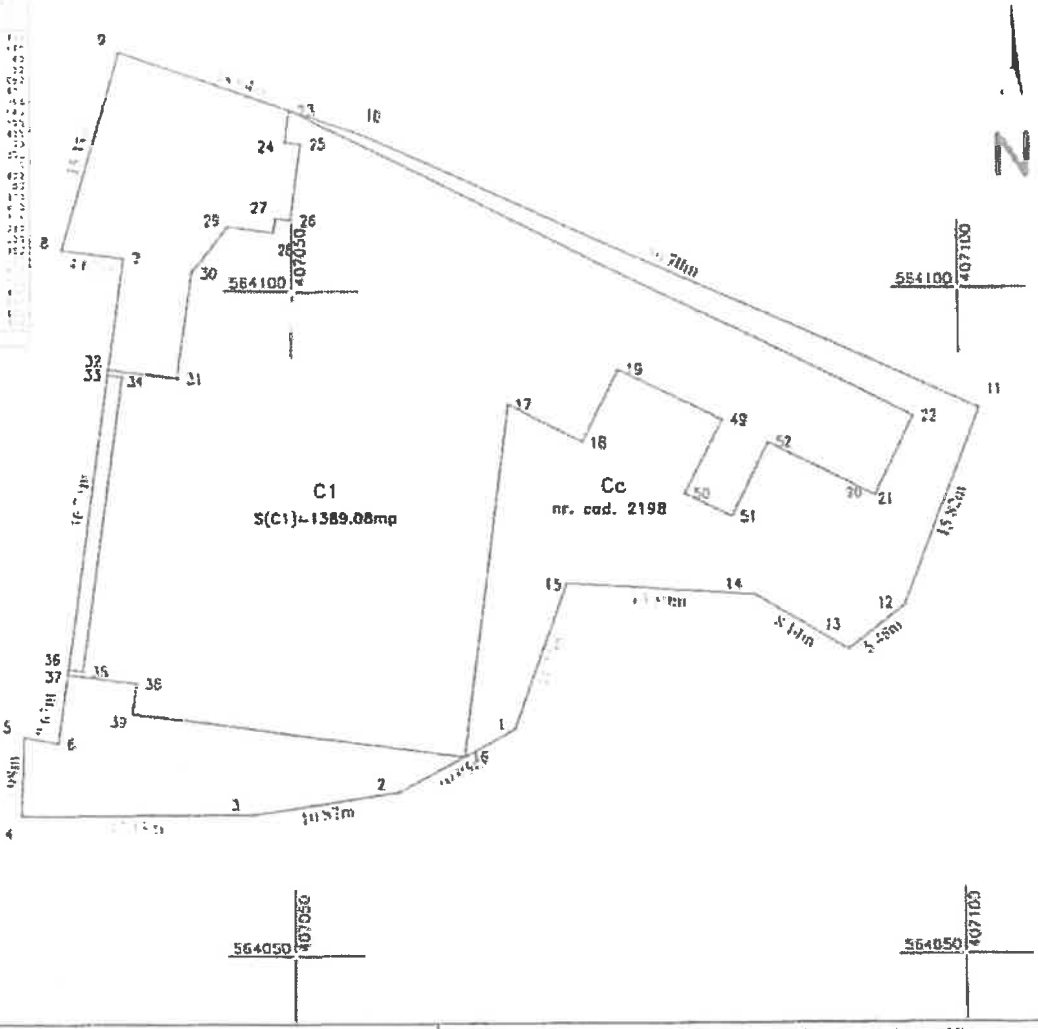
2198
128078 - 24.05.06
OLTEAN OVIDIU
subinginer
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ

Proprietar:S.C.WINMARKT BIG S.A.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
(Intravilan)
Scara 1 : 500

Nr cadastral 2198	Suprafata masurata 2387mp	Adresa imobilului
		Loc. Turda str. P-ta. 1 Decembrie 1918
Carte Funciara Nr. 12228		Nr. 34-36, Com. Turda, Jud. CLUJ
Turda		UAT: Turda





A. Date referitoare la teren					B. Date referitoare la constructii			
Nr parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	Cod constr.	Suprof. construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	S=2387mp		NR.TOP: 795-798/1 796-798/2/1 796-798/2/2	C1	C1=1389mp		
Total		S=2387mp			Total	Ctot=1389mp		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Supraf din teren=2387mp
Supraf din act=2456mp

Data 04.03.2008

Executant,
SC ARCADA GRUP SRL

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

ANEXA 1

C.F. nr.12228
Nr.topo.795, 796, 797, 798/1, 798/2/1,798/2/2

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Judetul Cluj
Unitatea administrativ-teritoriala Turda
Cod SIRUTA 55259
Cod intravilan/extravilan E

din str. P-ta 1 Decembrie 1918 , Nr.34-36

Nomenclatura I-34-60-B-c-1-II
Nr. sector cadastral
Nr. cadastral al corpului de proprietate 2/2
Nr. carte funciara

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 382
Clasa III
SC TOPOVEST S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria CJ.Nr. 091
Categoria B/C
BUCIU LIVIU

Schita pe verso

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
1Cc	Curti constructii	TDI	2386.53			
Total			2386.53			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	Complex comercial	544.40	CIE	
C2	Complex comercial	815.02	CIE	
C3	Magazie	15.74	CA	
Total		1375.16		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire posesor	Domiciliu/Sediu posesor	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau mp)				Mentiuni
						Teren	Constructii	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C. VINHARKT BIG SA	Turda,P-ta 1 Decembrie Nr.34-36 , jud. Cluj	18355480	C.F. nr.12228 din 29.03.2006	P.J.	2456		X		

Intocmit: SC TOPOVEST SRL

Data: Aprilie-2006

Verificat: OLTEAN OVIDIU subinginer

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ