

Nr. proiect/data: 117, 29.09.2025

Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economică	Direcția Impozite și Taxe Locale	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Direcția de Asistență Socială Turda	Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului	Serviciul Administrație Publică Locală	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X	SEAP X	X	X

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

PROIECT HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării terenului cu nr. cadas. 67937, situat în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp și înscrierea acestuia în domeniul public al municipiului, în vederea realizării unor investiții de interes local

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

Având în vedere:

- Adresa nr. 26032/23.07.2024;
- Adresa nr. 306/12.09.2025;
- Adresa nr. 33544/15.09.2025;
- CF nr. 55283Turda, eliberat de OCPI Turda;
- Referatul de admitere nr. 30110/17.07.2025, emis de OCPI Turda;
- Extrasul de plan cadastral si planul de amplasament și delimitate a imobilului cu propunere de dezlipire;
- Raportul de evaluare nr. 1457/03.09.2025, întocmit de evaluator autorizat Alfa Chim Consulting SRL;

Luând în dezbateri:

-Referatul de aprobare nr. 33836/17.09.2025, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune aprobarea cumpărării terenului cu nr. cadas. 67937, situat în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp și înscrierea acestuia în domeniul public al municipiului, în vederea realizării unor investiții de interes local;

Având în vedere prevederile:

- art. 87 alin. 5, art. 129 alin. 2 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit.a), art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare dispozițiile:

- art. 554, art. 557 alin.1, art. 858, art. 859 alin.2, art. 863 lit.d), art. 1172 alin.1, art. 1650 alin.1, din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil;
- art. 291 alin. 1 din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 141/2025, privind unele măsuri fiscal-bugetare;

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 *O.U.G. 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 cumpărarea terenului prevăzut cu nr. cadas. 67937, situat din punct de vedere administrativ în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp.

Art.2. Se aprobă înscrierea terenului prevăzut cu nr. cadas. 67937, situat din punct de vedere administrativ în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp, în domeniul public al Municipiului Turda, la data semnării contractului de vânzare în formă autentică.

Art.3. Imobilul teren va fi destinat implementării proiectului de investiții „*Dezvoltarea unei centrale fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile în vederea asigurării autoconsumului în municipiul Turda, jud. Cluj*”, aprobat prin HCL nr. 246/13.11.2023.

Art.4. Se însușește Raportul de Evaluare a Proprietății Imobiliare nr. 1457/03.09.2025 întocmit de către Alfa Chim Consulting SRL.

Art. 5. Se aprobă prețul de vânzare al imobilului teren de **9.000 euro (fără TVA)**. La acesta sumă se adaugă TVA în cotă de 21 %.

Art.6. Plata se va efectua eșalonat după cum urmează:

- 10% din valoarea de vânzare, va fi achitată în cursul anul 2025, după aprobarea vânzării, urmată de aprobarea rectificării Bugetului Local în acest sens;
- diferența din valoarea de vânzare va fi achitată în cursul primului semestru al anului 2026, după aprobarea Bugetului Național și Local.

Art.7. Plata va fi efectuată în lei, la cursul BNR din ziua plății, de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Art. 8. Se mandatează Primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.9. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Direcției Finanțări Externe, Strategii și Relații Internaționale, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciului Administrație Publică Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, 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.

Avizat pentru legalitate,

Secretarul general al Municipiului TURDA, Județul Cluj

Mihaela-Elena MĂRGINEAN

REFERAT DE APROBARE

la *Proiectul de hotărâre nr.*

privind aprobarea cumpărării terenului cu nr. cadas. 67937, situat în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp și înscrierea acestuia în domeniul public al municipiului, în vederea realizării unor investiții de interes local

Luând în considerare:

- Adresa nr. 26032/23.07.2024;
- Adresa nr. 306/12.09.2025;
- Adresa nr. 33544/15.09.2025;
- CF nr. 55283Turda, eliberat de OCPI Turda;
- Referatul de admitere nr. 30110/17.07.2025, emis de OCPI Turda;
- Extrasul de plan cadastral si planul de amplasament și delimitate a imobilului cu propunere de dezlipire;
- Raportul de evaluare nr. 1457/03.09.2025, întocmit de evaluator autorizat Alfa Chim Consulting SRL;

Având în vedere prevederile:

- art. 87 alin. 5, art. 129 alin. 2 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit.a), art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare dispozițiile:

- art. 554, art. 557 alin.1, art. 858, art. 859 alin.2, art. 863 lit.d), art. 1172 alin.1, art. 1650 alin.1, din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil;
- art. 291 alin. 1 din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 141/2025, privind unele măsuri fiscal-bugetare;

Reținând că:

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea cumpărării terenului cu nr. cadastral 67937, situat în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp de către Municipiul Turda și înscrierea acestuia în evidențele de carte funciară, în domeniul public al municipiului, în vederea realizării unor investiții de interes local.

Imobilul cu nr. cadas. 67937, în suprafață de 3.977 mp este parte din imobilul înscris în CF nr. 55283, în suprafață totală de 8.191 mp, proprietatea HOLCIM ROMÂNIA SA CIMENT TURDA.

Prin cererea înregistrată sub nr. 26032/23.07.2024, Municipiul Turda a comunicat Holcim România SA, intenția identificării, de comun acord, a unei modalități de preluare a terenului în discuție, în vederea implementării proiectului de investiții *„Dezvoltarea unei centrale fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile în vederea asigurării autoconsumului în municipiul Turda, jud. Cluj”*, aprobat prin HCL nr. 246/13.11.2023.

Prin adresa înregistrată sub nr. 306/12.09.2025, Holcim România SA, a comunicat Municipiului Turda faptul că, în urma indicării cu exactitate a suprafeței de teren necesară pentru implementarea proiectului, a procedat la realizarea unei operațiuni de dezmembrare a terenului,

acesta primind nr. cadastral 67937 iar mai apoi, a contactat un expert autorizat ANVAR care a efectuat un raport de expertiză menit să stabilească valoarea de piață a terenului.

Conform Raportului de Evaluare a Proprietății Imobiliare nr. 1457/03.09.2025 întocmit de către Alfa Chim Consulting SRL, valoarea de vânzare a imobilului este de **9.000 euro (fără TVA)**. La acesta sumă se adaugă TVA în cotă de 21 %.

Plata se va efectua eșalonat după cum urmează:

- 10% din valoarea de vânzare, va fi achitată în cursul anul 2025, după aprobarea vânzării, urmată de aprobarea rectificării Bugetului Local în acest sens;

- diferența din valoarea de vânzare va fi achitată în cursul primului semestru al anului 2026, după aprobarea Bugetului Național și Local, potrivit adresei nr. 33544/15.09.2025, comunicată către Holcim România SA.

Plata va fi efectuată în lei, la cursul BNR din ziua plății, de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Se mandatează Primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică. La semnarea contractului de vânzare în formă autentică, terenul va fi înscris în domeniul public al Municipiului Turda.

Menționăm câteva dintre prevederile Legii nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, aplicabile:

- art. 554, alin.1. privitor la proprietatea publică: „Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea. (2) Dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acesta din urmă.”

- art. 557, alin. 1, referitor la dobândirea dreptului de proprietate: „Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.”

- art. 858, care definește dreptul de proprietate publică: „Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.”

- art. 859, alin. 2, referitor la obiectul proprietății publice și delimitarea de domeniul privat: “Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.”

- art. 863 care enumeră printre cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică, convenția: “d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;

- art. 1172, alin. 1 care definește contractul cu titlu oneros și contractul cu titlu gratuit: “contractul prin care fiecare parte urmărește să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate este cu titlu oneros.”

- art. 1650 alin. 1 care definește noțiunea de contract de vânzare: “vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.”

Apoi, menționăm unele prevederi aplicabile din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

-art. 87, alin. 5, privitoare la resursele financiare ale autorităților administrației publice locale, stabilește că „*autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.*”

- art. 129, alin. 2, privitoare la atribuțiile consiliului local care 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, enumeră între categoriile de atribuții și “*b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului.*”

-art. 139, alin. 2, referitoare la adoptarea hotărârilor consiliului local „*prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.*”

-art. 196, alin. 1, lit a) precizează că în exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează: “*consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri*”.

-art. 197, referitoare la comunicarea și aducerea la cunoștință a actelor administrative, precizează:

„(1) *Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale comunică actele administrative prevăzute la art. 196 alin. (1) prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, respectiv emiterii.*

(2) *Hotărârile consiliului local se comunică primarului.*

(3) *Comunicarea, însoțită de eventualele obiecții motivate cu privire la legalitate, se face în scris de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și se înregistrează într-un registru special destinat acestui scop.*

(4) *Hotărârile și dispozițiile se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.*

(5) *Hotărârile și dispozițiile, documentele și informațiile financiare, precum și alte documente prevăzute de lege se publică, pentru informare, în format electronic și în monitorul oficial local care se organizează potrivit procedurii prevăzute în anexa nr. 1.”*

Cota de TVA a fost stabilită potrivit art. 291 alin. 1 din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 141/2025, privind unele măsuri fiscal-bugetare: „*Cota standard se aplică asupra bazei de impozitare pentru operațiunile impozabile care nu sunt scutite de taxă sau care nu sunt supuse cotei reduse, iar nivelul acesteia este 21%.*”

Propun: *adoptarea* Proiectului de hotărâre nr. privind cumpărarea terenului prevăzut cu nr. cadas. 67397, situat în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp, de către Municipiul Turda și înscrierea acestuia în evidențele de carte funciară, în domeniul public al municipiului, în vederea realizării unor investiții de interes local, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu
Nr. 33837/17.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea cumpărării terenului cu nr. cadastral 67937, situat în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp de către Municipiul Turda și înscrierea acestuia în evidențele de carte funciară, în domeniul public al municipiului, în vederea realizării unor investiții de interes local.

Imobilul cu nr. cadas. 67937, în suprafață de 3.977 mp este parte din imobilul înscris în CF nr. 55283, în suprafață totală de 8.191 mp, proprietatea HOLCIM ROMÂNIA SA CIMENT TURDA.

Prin cererea înregistrată sub nr. 26032/23.07.2024, Municipiul Turda a comunicat Holcim România SA, intenția identificării, de comun acord, a unei modalități de preluare a terenului în discuție, în vederea implementării proiectului de investiții „*Dezvoltarea unei centrale fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile în vederea asigurării autoconsumului în municipiul Turda, jud. Cluj*”, aprobat prin HCL nr. 246/13.11.2023.

Prin adresa înregistrată sub nr. 306/12.09.2025, Holcim România SA, a comunicat Municipiului Turda faptul că, în urma indicării cu exactitate a suprafeței de teren necesară pentru implementarea proiectului, a procedat la realizarea unei operațiuni de dezmembrare a terenului, acesta primind nr. cadastral 67937 iar mai apoi, a contactat un expert autorizat ANVAR care a efectuat un raport de expertiză menit să stabilească valoarea de piață a terenului.

Conform Raportului de Evaluare a Proprietății Imobiliare nr. 1457/03.09.2025 întocmit de către Alfa Chim Consulting SRL, valoarea de vânzare a imobilului este de **9.000 euro (fără TVA)**. La acesta sumă se adaugă TVA în cotă de 21 %.

Plata se va efectua eșalonat după cum urmează:

- 10% din valoarea de vânzare, va fi achitată în cursul anul 2025, după aprobarea vânzării, urmată de aprobarea rectificării Bugetului Local în acest sens;
- diferența din valoarea de vânzare va fi achitată în cursul primului semestru al anului 2026, după aprobarea Bugetului Național și Local, potrivit adresei nr. 33544/15.09.2025, comunicată către Holcim România SA.

Plata va fi efectuată în lei, la cursul BNR din ziua plății, de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Se mandatează Primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică. La semnarea contractului de vânzare în formă autentică, terenul va fi înscris în domeniul public al Municipiului Turda.

Menționăm câteva dintre prevederile Legii nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, aplicabile:

- art. 554, alin.1. privitor la proprietatea publică: „Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea. (2) Dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acesta din urmă.”

- art. 557, alin. 1, referitor la dobândirea dreptului de proprietate: „Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.”

- art. 858, care definește dreptul de proprietate publică: „Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.”

- art. 859, alin. 2, referitor la obiectul proprietății publice și delimitarea de domeniul privat: “Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.”

- art. 863 care enumeră printre cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică, convenția: “d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;

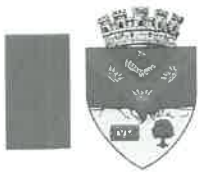
- art. 1172, alin. 1 care definește contractul cu titlu oneros și contractul cu titlu gratuit: “contractul prin care fiecare parte urmărește să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate este cu titlu oneros.”

- art. 1650 alin. 1 care definește noțiunea de contract de vânzare: “vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.”

Apoi, menționăm unele prevederi aplicabile din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

-art. 87, alin. 5, privitoare la resursele financiare ale autorităților administrației publice locale, stabilește că „*autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.*”

- art. 129, alin. 2, privitoare la atribuțiile consiliului local care 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, enumeră între categoriile de atribuții și “*b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului.*”



-art. 139, alin. 2, referitoare la adoptarea hotărârilor consiliului local „*prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.*”

-art. 196, alin. 1, lit a) precizează că în exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează: “*consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri*”.

-art. 197, referitoare la comunicarea și aducerea la cunoștință a actelor administrative, precizează:

„(1) *Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale comunică actele administrative prevăzute la art. 196 alin. (1) prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, respectiv emiterii.*

(2) *Hotărârile consiliului local se comunică primarului.*

(3) *Comunicarea, însoțită de eventualele obiecții motivate cu privire la legalitate, se face în scris de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și se înregistrează într-un registru special destinat acestui scop.*

(4) *Hotărârile și dispozițiile se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.*

(5) *Hotărârile și dispozițiile, documentele și informațiile financiare, precum și alte documente prevăzute de lege se publică, pentru informare, în format electronic și în monitorul oficial local care se organizează potrivit procedurii prevăzute în anexa nr. 1.”*

Cota de TVA a fost stabilită potrivit art. 291 alin. 1 din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 141/2025, privind unele măsuri fiscal-bugetare: „*Cota standard se aplică asupra bazei de impozitare pentru operațiunile impozabile care nu sunt scutite de taxă sau care nu sunt supuse cotei reduse, iar nivelul acesteia este 21%.*”

Raportat la aspectele mai sus menționate, considerăm că propunerea de cumpărare a terenului prevăzut cu nr. cadas. 67397, situat în Turda, jud. Cluj, în suprafață de 3.977 mp, de către Municipiul Turda și înscrierea acestuia în evidențele de carte funciară, în domeniul public al municipiului, în vederea realizării unor investiții de interes local, este oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește cerințele legale.

Șef Serviciu Evidență și Administrare Patrimoniu,
Dan Cismaș

Întocmit/lex/ Ioana Bercea





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Pia. 1 Decembrie 1918 nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România
Tel. 0264 313 160 | Fax 0264 317 081 | email: contacte@primariaturda.ro



SERVICIUL FINANȚĂRI EXTERNE

Nr. *86* 032 / 23.07.2024

CĂTRE

HOLCIM (ROMÂNIA) S.A. BUCUREȘTI –
Punct de lucru Cluj, CUI 14407587
Str. Ștefan cel Mare, nr. 4
401112, Turda
Județul Cluj
Dan Soporan (0744.783.248, dan.soporan@holcim.ro)

Subscrisa UAT Municipiul Turda, cu sediul în Municipiul Turda, strada Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, județul Cluj, cod de înregistrare fiscală 4378930, cont RO57TREZ24A545000202500X, deschis la Trezoreria Turda, prin reprezentant legal, Primarul UAT Municipiul Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

Având în vedere implementarea proiectului de investiții privind „Dezvoltarea unei centrale fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile în vederea asigurării autoconsumului în Municipiul Turda, Județul Cluj”, aprobat prin HCL nr. 246 din data de 13.11.2023 privind aprobarea depunerii și implementării proiectului “Dezvoltarea unei centrale fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile în vederea asigurării autoconsumului în Municipiul Turda, județul Cluj”, adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj,

Luând în considerare că Holcim România S.A. este proprietarul tabular al imobilului-teren situat în intravilanul UAT Municipiul Turda, județul Cluj, înscris în CF 55283 Turda, nr. cadastral 55283, în suprafață de 8191 m², pe care se află o cale de acces/ stradă la nivel de pământ/ piatră,

Vă comunicăm prezenta

ADRESĂ

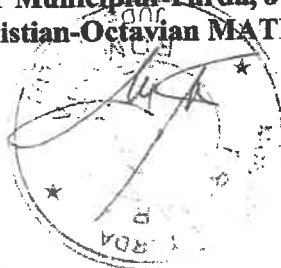
Prin care ne manifestăm intenția identificării, de comun acord, a unei modalități de cedare/preluare a imobilului-teren situat în intravilanul UAT Municipiul Turda, județul Cluj, înscris în CF 55283 Turda, nr. cadastral 55283, în suprafață de 8191 m², aflat în proprietatea Dvs., acesta fiindu-ne necesar în vederea implementării proiectului de investiții mai sus menționat.

În ipoteza preluării/ cedării, UAT Municipiul Turda, județul Cluj, va identifica fondurile necesare asfaltării drumului, asigurând accesul riveranilor în zonă, dar și al utilajelor Holcim S.A. (fără a impune vreo restricție de tonaj).

Anexăm prezentului înscris:

-extrase CF nr. 55283 Turda, nr. cadastral 55283.

**Primar UAT Municipiul Turda, Județul Cluj,
Cristian-Octavian MATEI**



**Secretar General UAT Municipiul Turda, Județul Cluj
Elena-Mihaela MĂRGINEAN**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Elena-Mihaela MĂRGINEAN.

**Director executiv
Adrian FAGADAR**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Adrian FAGADAR.

**consilier superior SFERI
Ștefan CANDREA**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Ștefan CANDREA.

**Întocmit,
consilier juridic
Marian-Bogdan MATEI**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marian-Bogdan MATEI.

Holcim (Romania) SA
Ciment Turda
HOTARARE / RESURSE NR. 306
Data: 12.09.2025

Ciment Turda

Către:	UAT Municipiul Turda
cc:	Dlui Primar Cristian- Octavian Matei
De la:	Cristian Carstoiu
Email:	Cristian.Carstoiu@holcim.ro
Data:	12.09.2025
Subiect:	Ref. adresa dvs. nr. 26032/23.07.2025

Stimate Domnule Primar,

În legatură cu adresa dvs. nr. 26032/23.07.2025, prin care ne solicitați identificarea unei soluții în vederea transferului către Municipiul Turda a unei suprafețe de teren identificate cu nr. Cad 55283, în suprafața de 8.191 mp, prpăietatea spcietății noastre, vă comunicăm următoarele:

1. Specialistii dvs. ne-au indicat cu exactitate care este suprafața de teren de care Municipiul Turda este interesată, pentru a-și realiza proiectul de dezvoltare a unei centrale fotovoltaice.
2. Am identificat și efectuat operațiunile cadastrale de dezmembrare a suprafeței de interes pentru dvs. (lot 2) aceasta obținând **numarul cadastral 67397 Turda**, având **suprafața de 3977 mp**, din care 3904 mp situați în intravilan și 73 mp. situați în extravilan și categoria de folosință *drum*. (anexam documentația de dezmembrare).
3. Conform celor discutate cu reprezentanții dvs. am contactat un expert ANEVAR – Alfa Chim Consulting S.R.L. caruia i-am solicitat efectuarea unei expertize de stabilire a valorii de piață a terenului aratat la pct. 2 de mai sus, valoarea estimată de piață, de către acesta, fiind de **9.000 Euro** (la care se adaugă TVA) conform Raportului de Evaluare a Proprietății Imobiliare Nr. 1457/03.09.2025. (anexam Raportul de evaluare).
4. În măsura în care sunteți de acord cu achiziția terenului la acest preț, rugăm pregătiți documentele necesare realizării operațiunii de vânzare și anunțați-ne, pentru ca și noi la rândul nostru să obținem documentele necesare realizării operațiunii de vânzare (Hotărâre Cons. De Administrație, procură, etc), urmând apoi ca împreună să identificăm un Notar Public la care să ne prezentăm în vederea pregătirii și semnării contractului în forma autentică.

Cu stima,

Cristian Carstoiu
Manager Operațiuni, Ciment Turda



Dan Soporan
Consilier Juridic Senior





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România
Tel.: 0264 313 160 | Fax: 0264 317 081 | email: contact@primariaturda.ro



SERVICIUL FINANȚĂRI EXTERNE
Nr. 33544 / 15.09.2025

CĂTRE

HOLCIM (ROMÂNIA) S.A. BUCUREȘTI -
Punct de lucru Cluj, CUI 14407587
Str. Ștefan cel Mare, nr. 4
401112, Turda
Județul Cluj
Dan Soporan (0744.783.248, dan.soporan@holcim.ro)

Subscrisa UAT Municipiul Turda, cu sediul în Municipiul Turda, strada Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, județul Cluj, cod de înregistrare fiscală 4378930, cont RO57TREZ24A545000202500X, deschis la Trezoreria Turda, prin reprezentant legal, Primarul UAT Municipiul Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

Având în vedere implementarea proiectului de investiții privind „Dezvoltarea unei centrale fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile în vederea asigurării autoconsumului în Municipiul Turda, Județul Cluj”, aprobat prin HCL nr. 246 din data de 13.11.2023 privind aprobarea depunerii și implementării proiectului “Dezvoltarea unei centrale fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile în vederea asigurării autoconsumului în Municipiul Turda, județul Cluj”, adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj,

Luând în considerare Sinteza Raportului de Evaluare comunicata catre Municipiul Turda, de catre SC. Holcim România S.A. ca proprietarul tabular al imobilului-teren situat în intravilanul UAT Municipiul Turda, județul Cluj, înscris în CF 67937, Turda, nr. cadastral 67937, în suprafață de 3977 m², pe care se află o cale de acces/ stradă la nivel de pământ/ piatră, avand o valoare de piata estimata de catre evaluatorul imobiliar, membru ANEVAR, de 9.000 euro fara TVA.

Vă comunicăm prezenta

ADRESĂ

Prin care ne manifestăm intenția și acordul de principiu, de preluare a imobilului-teren situat în intravilanul UAT Municipiul Turda, județul Cluj, înscris în CF 67937, Turda, nr. cadastral 67937, în suprafață de 3977 m², aflat în proprietatea Dvs., acesta fiind-ne necesar în vederea implementării proiectului de investiții mai sus menționat, urmand ca plata sa se faca esalonat in transe, respectiv

10% in cursul anului 2025, dupa aprobarea Acordului in cadrul unei Hotarari de Consiliu Local, urmata mai apoi de aprobarea rectificarii Bugetului Local in acest sens, iar restul platii sa se faca in cursul primului semestru al anului 2026, dupa aprobarea Bugetului National si Local.

**Primar UAT Municipiul Turda, Județul Cluj,
Cristian-Octavian MATEI**



**Secretar General UAT Municipiul Turda, Județul Cluj
Elena-Mihaela MARGINEAN**

**Director executiv
Adrian FAGĂDAR**

**Director executiv
Codruta BUNGARDEAN**

**Director executiv
Liliana VONICA**

**Întocmit,
consilier superior
Ștefan CANDREA**



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55283 Turda

Nr. cerere	40779
Ziua	25
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195126053



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:15623 TURDA
Nr. cadastral vechi:4217

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55283	8.191	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3122 / 26/02/2009 Sentinta Civila nr. 2871/2008 emis de JUDECĂTORIA TURDA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege respectiv construcție proprie cu înch.nr.14118/2000,12973/2000 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC HOLCIM ROMÂNIA SA CIMENT TURDA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 15623 TURDA)
30111 / 17/07/2025 Act Administrativ nr. 30110, din 22/07/2025 emis de OCPI CLUJ;	
B3	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.30110/17.07.2025.

C. Partea III. SARCINI .

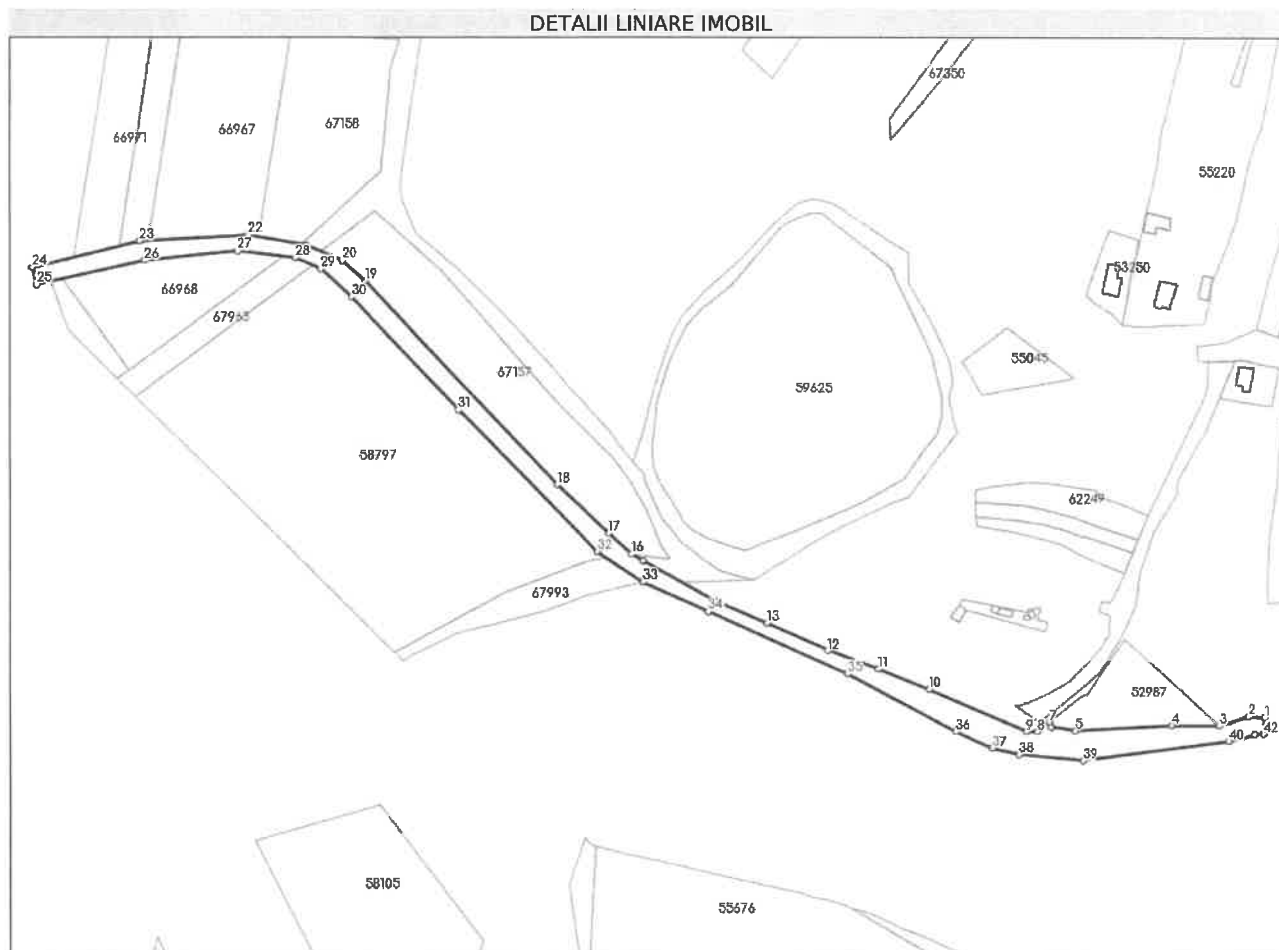
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55283	8.191	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	2.195	-	-	-	imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
2	drum	NU	1.981	-	-	-	imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
3	drum	DA	3.942	-	-	-	imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
4	drum	NU	73	-	-	-	imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.839	2	3	16.779	3	4	25.922
4	5	53.213	5	6	13.493	6	7	2.987
7	8	8.098	8	9	5.931	9	10	57.686
10	11	29.91	11	12	29.337	12	13	35.976
13	14	30.846	14	15	45.199	15	16	7.143
16	17	16.773	17	18	38.442	18	19	151.825
19	20	16.897	20	21	21.491	21	22	31.61
22	23	58.992	23	24	60.211	24	25	9.608
25	26	60.308	26	27	50.675	27	28	31.686
28	29	14.977	29	30	22.704	30	31	84.739
31	32	107.176	32	33	29.907	33	34	39.098
34	35	83.103	35	36	66.809	36	37	21.809
37	38	14.892	38	39	34.857	39	40	81.054
40	41	14.195	41	42	4.924	42	1	9.123

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

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

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 și ora generării,

25/09/2025, 14:09

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>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda
Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str GEORGE COSBUC, Nr. 2

Nr.cerere	30110
Ziua	17
Luna	07
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SOCIETATEA HOLCIM (ROMÂNIA) S.A.
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **30110** din data **17-07-2025**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda având numărul cadastral 55283 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **67936** situat în Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda având suprafața măsurată 4214 mp;
- 2) **67937** situat în Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda având suprafața măsurată 3977 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 22-07-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Corina-Camella Blaga

**Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	drum	DA	2.195			imobil neîmprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
2	drum	NU	1.981			imobil neîmprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
3	drum	DA	3.942			imobil neîmprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
4	drum	NU	73			imobil neîmprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
TOTAL:			8.191			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	CAJ-4217-C1	construcții industriale și edilitare		Cu acte	LINE FERATA cu zona de cale ferată de 4829 mp
2	CAJ-4217-C2	construcții industriale și edilitare		Cu acte	CANTON cu sc de 6 mp
3	CAJ-4217-C3	construcții industriale și edilitare		Cu acte	POD cu sc de 16 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.839	2	3	16.779	3	4	25.922
4	5	53.213	5	6	13.493	6	7	2.987
7	8	8.098	8	9	5.931	9	10	57.686
10	11	29.91	11	12	29.337	12	13	35.976
13	14	30.846	14	15	45.199	15	16	7.143
16	17	16.773	17	18	38.442	18	19	151.825
19	20	16.897	20	21	21.491	21	22	31.61
22	23	58.992	23	24	60.211	24	25	9.608
25	26	60.308	26	27	50.675	27	28	31.686
28	29	14.977	29	30	22.704	30	31	84.739
31	32	107.176	32	33	29.907	33	34	39.098
34	35	83.103	35	36	66.809	36	37	21.809
37	38	14.892	38	39	34.857	39	40	81.054
40	41	14.195	41	42	4.924	42	1	9.123

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

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	30110	17.07.2025	28.07.2025	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 30110 înregistrată la data de 17.07.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	67936	4214	Loc. Turda, Jud. Cluj
2	67937	3977	Loc. Turda, Jud. Cluj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 22-07-2025

Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Corina-Camelia Blaga



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Broul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda
Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str GEORGE COSBUC, Nr. 2

Nr.cerere	30110
Ziua	17
Luna	07
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SOCIETATEA HOLCIM (ROMANIA) S.A.
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **30110** din data **17-07-2025**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda avand numarul cadastral 55283 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **67936** situat in Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda avand suprafata măsurată 4214 mp;
- 2) **67937** situat in Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda avand suprafata măsurată 3977 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 22-07-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

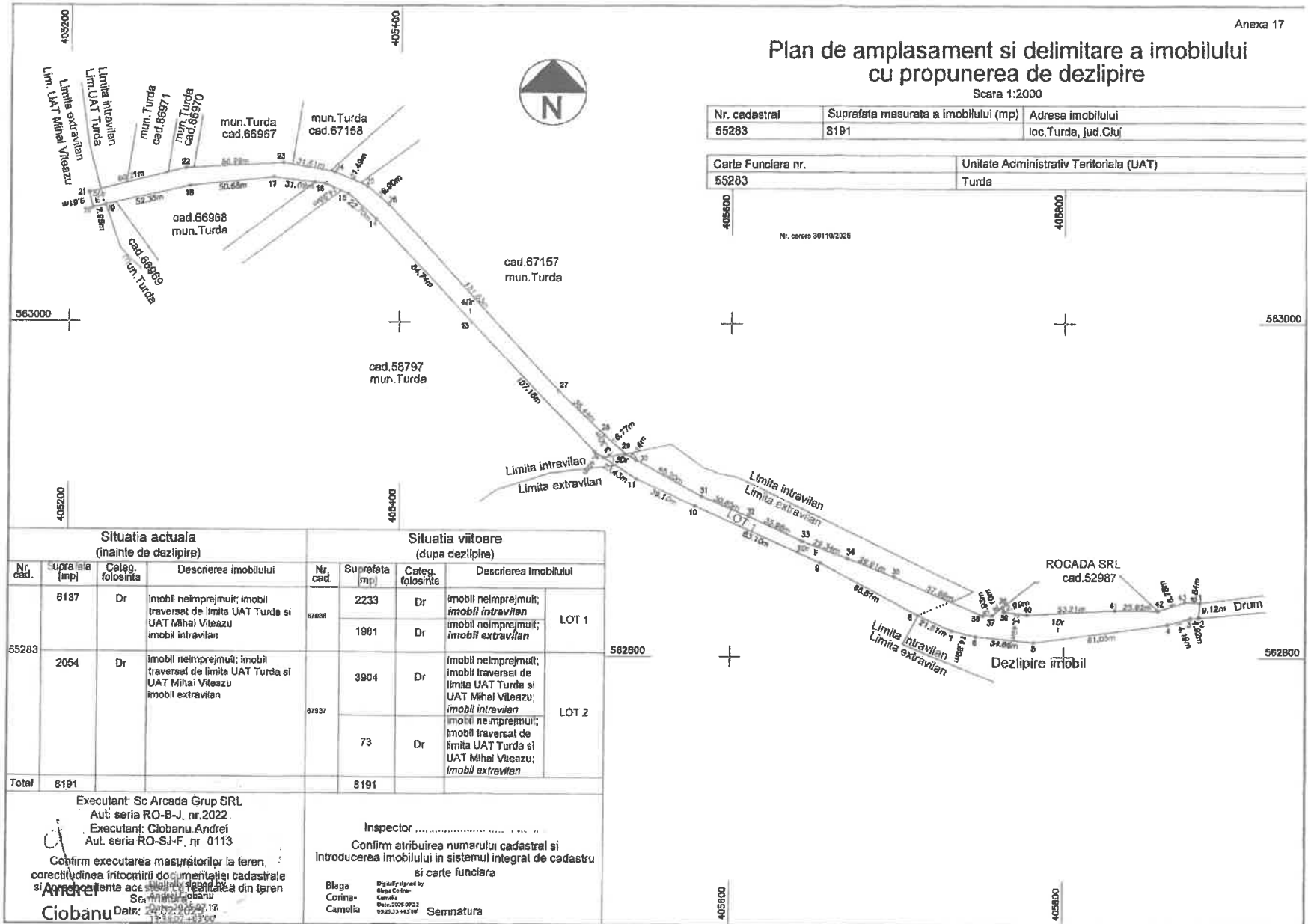
Inspector
Corina-Camella Blaga

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55283	8191	loc. Turda, jud. Cluj

Carte Funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
55283	Turda



Situatia actuala (inainte de dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului	
55283	6137	Dr imobil neimprejmuit; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu imobil intravilan	07608	2233	Dr imobil neimprejmuit; imobil intravilan	LOT 1
	2054	Dr imobil neimprejmuit; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu imobil extravilan	07537	1901	Dr imobil neimprejmuit; imobil extravilan	
				3904	Dr imobil neimprejmuit; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu; imobil intravilan	LOT 2
				73	Dr imobil neimprejmuit; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu; imobil extravilan	
Total	8191			8191		

Executant: Sc Arcada Grup SRL
Aut. seria RO-B-J, nr.2022
Executant: Ciobanu Andrei
Aut. seria RO-SJ-F, nr 0113

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si a pozitionarii acestora pe teren
Se incheie la Turda, la data de 20.07.2022
Ciobanu Andrei

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara

Blaga Corina-Camella
Digitally signed by Blaga Corina-Camella
Date: 2025.07.22 09:25:43+03'00'
Semnatura

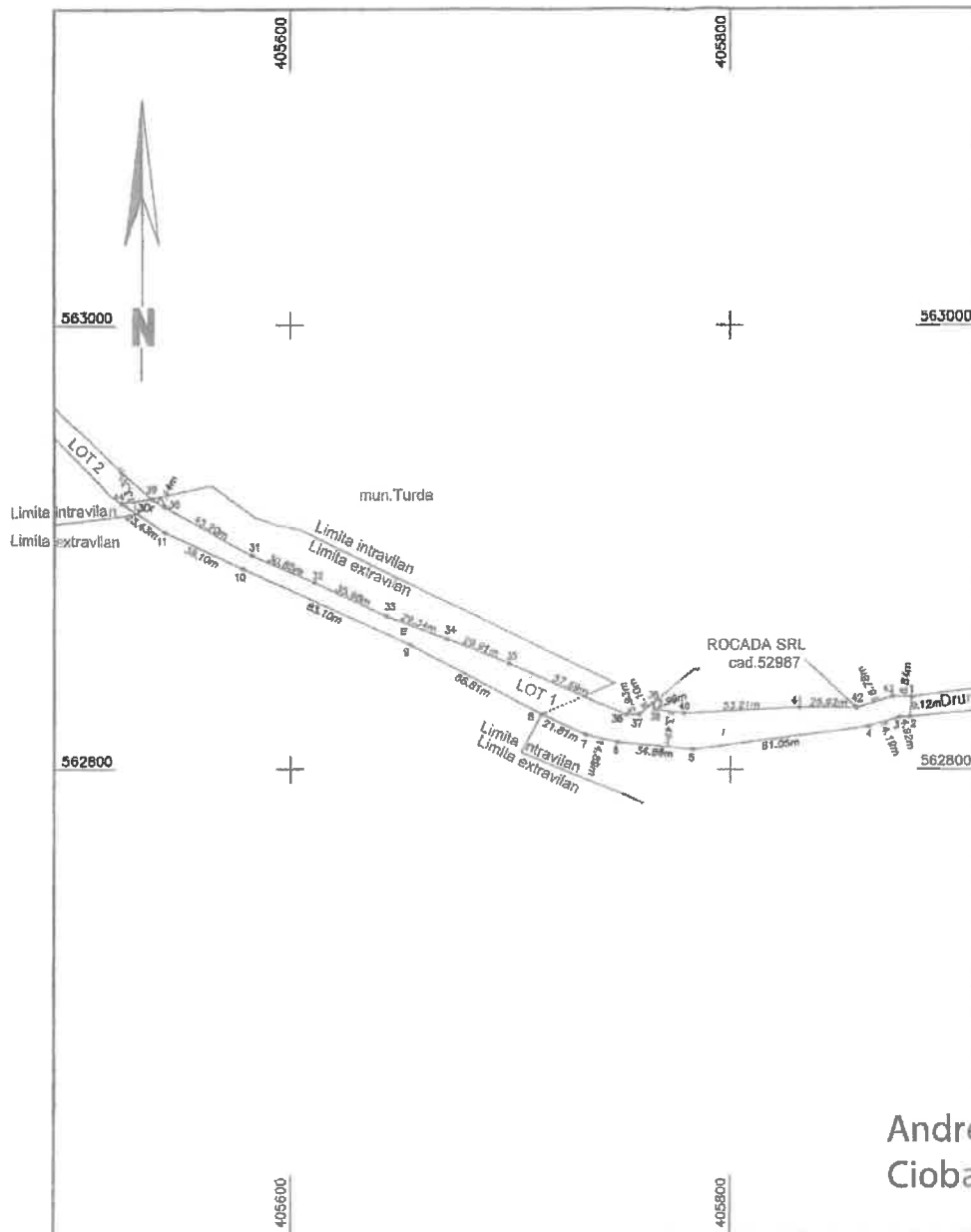
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral 67936	Suprafata masurata a imobilului (mp) 4214	Adresa imobilului mun. Turda, jud. Cluj
------------------------	--	--

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) Turda
--------------------	--

Nr. carte 30110/2025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	DR	2233	imobil neimpregluit; imobil intravilan
2	DR	1981	imobil neimpregluit; imobil extravilan
Total		4214	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4214 mp

Suprafata din act = 4214 mp

Executant: Sc Arcada Grup SRL
Aut. seria RO-B-J, nr 2622
Executant: Ciobanu Andrei
Aut. seria RC-SJ-F, nr. 0113

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespunderea terenului cu planul de teren

Andrei Ciobanu

Ciobanu
Date: 2025.07.17 13:38:19
+03'00'

Date: 16.06.2025

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Blaga Corina-Camelia
Digitally signed by Blaga Corina-Camelia
Date: 2025.07.22 09:25:22 +03'00'

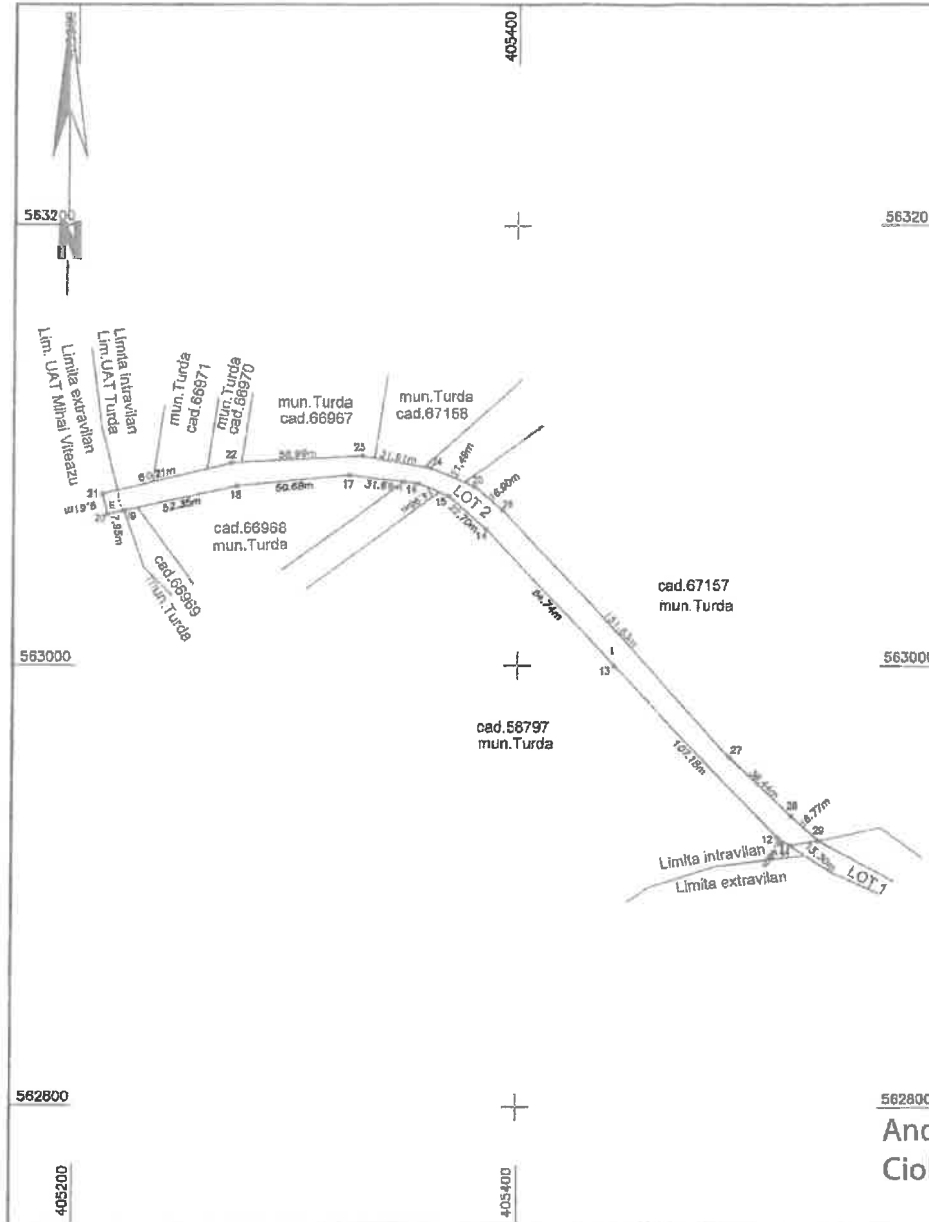
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67037	3977	mun.Turda, jud.Ciuj

563200	Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Turda

Nr. cartea 301102025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	DR	3904	imobil neimpregmuit;imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu; imobil intravilan
2	DR	73	imobil neimpregmuit; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu;imobil extravilan
Total		3977	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3977 mp
Suprafata din act = 3977 mp

Executant: Sc Arcada Grup SRL
Aut. seria RO-B-J, nr 2022
Executant: Ciobanu Andrei
Aut. seria RO-SJ-F, nr. 0113.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta pozitiilor cu realitatea din teren

562800
Andrei Ciobanu

Digitally signed by Andrei Ciobanu
Date: 2025.07.17 13:38:33
+03'00'

Data: 18.06.2025

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara

Semnatura

Blaga Corina-Camelia
Digitally signed by Blaga Corina-Camelia
Date: 2025.07.22 09:25:09 +03'00'



Alfa Chim Consulting S.R.L.

Evaluări și consultanță
Timișoara, str. Albinelor 70A
Tel/fax: 0256 21 90 92

Mobil: 0744 50 66 37
E-mail: alfachimconsulting@gmail.com

Membru corporativ



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



Nr. 1457/03.09.2025

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**TEREN INTRAVILAN - LOT 2 din
parcelsa înscrisa în Extrasul CF 55283 Turda
(conform Propunerii de Dezlipire), în suprafața
de 3977 mp, situat în Turda, jud. Cluj**

- SEPTEMBRIE 2025 -

In atentia : HOLCIM (ROMANIA) S.A.

Ref: Evaluare teren intravilan Turda, jud. Cluj

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara formata din teren intravilan - **LOT 2 din parcela inscrisa in Extrasul CF 55283 Turda (conform Propunerii de Dezlipire anexata), in suprafata de 3977 mp**, in scopul informarii clientului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 28 pagini plus anexe (fișe de evaluare, documente cadastrale, extrase de pe piața imobiliară), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În urma analizei piețelor specifice și a informațiilor disponibile despre activul evaluat au fost stabilite metodele de evaluare adecvate a fi aplicate pentru estimarea valorii activului, urmărindu-se estimarea valorii de piață.

Evaluarea proprietății a fost facuta in urma inspectarii ei, utilizand informatiile obtinute de la Dumneavoastra si analizand situatia actuala si tendintele viitoare ale pietei imobiliare locale. Identificarea activelor a fost facuta pe baza extrasului de carte funciara si a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, puse la dispozitie de client si a indicatiilor oferite cu ocazia inspectiei de catre reprezentantul clientului.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare, estimata de evaluator este de :

9.000 euro echivalent 2,3 euro/mp

Curs euro la data evaluarii: 5,0781

Valorile prezentate nu includ TVA

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, ALFA CHIM CONSULTING S.R.L. nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimata de noi in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind "cea mai buna estimare" a valorii proprietatii in conditiile date de definitia Valorii de Piata, asa cum apare ea in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025

În cazul în care aveți nevoie de informații suplimentare cu privire la evaluarea activelor în discuție, vă stăm la dispoziție pentru orice clarificări.

Cu respect,

cc. **Sorin CIUPA**

Membrii Acordati ANEVAR - Evaluarea Intreprinderilor (MAA-EI)
Membrii Acordati ANEVAR - Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (MAA-EPI)
Evaluator autorizat bunuri mobile ANEVAR
Evaluator autorizat instrumente financiare ANEVAR
Recognised European Valuer (REV TEGoVA)
Lector ANEVAR
Verificator rapoarte de evaluare (EI si EPI)
Legitimatie ANEVAR nr.11529



CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
1.1 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR	5
1.2 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.3 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR	6
1.4 UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII	6
1.5 IDENTIFICAREA PROPRIETATII EVALUATE.....	6
1.6 TIPUL VALORII ESTIMATE	6
1.7 DATA EVALUARII.....	7
1.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
1.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
1.11 FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA	9
1.12 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	10
1.13 DESCRIEREA RAPORTULUI	10
2. PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	11
2.2 IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	11
2.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	11
2.4 INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	13
3. ANALIZA PIETEII	15
3.1 SITUATIA ECONOMICA GENERALA	15
3.2 PIATA IMOBILIARA	19
3.3 PIATA TERENURILOR	19
3.4 ECHILIBRUL PIETEII	22
4. EVALUARE	23
4.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	23
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	24
4.3 MEODA COMPARATIEI DIRECTE	25
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
5.1 REZULTATELE EVALUARII	27
5.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
6. ANEXE SI DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE	28

SINTEZA RAPORTULUI

Tip proprietate:	Teren intravilan - LOT 2 din parcela inregistrata in Extrasul CF 55283 Turda (conform Propunerii de Dezlipire anexata), in suprafata de 3977 mp		
Adresa proprietatii :	Turda, jud. Cluj		
Proprietar :	SC HOLCIM ROMÂNIA SA CIMENT TURDA		
Utilizarea desemnata a evaluarii :	Informarea clientului		
Client :	HOLCIM (ROMANIA) S.A.		
Destinatar :	HOLCIM (ROMANIA) S.A.		
Evaluator :	ALFA CHIM CONSULTING S.R.L.		
Data evaluarii :	02.09.2025		
Data raportului :	03.09.2025		
Rezultatele evaluarii :			
- Metoda comparatiei directe	9.000 euro	echivalent	2,3 euro/mp
Concluzia asupra valorii :	9.000 euro	echivalent	2,3 euro/mp
Observatii :	<p>Parcela de teren inregistrata in extrasul de carte funciara nr. 55283, avand numar cad/nr. top: 55283 in suprafata totala de 8.191 mp, conform propunerii de dezlipire se va dezmembrare in doua loturi :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lot 1 in suprafata de 4214 mp- Lot 2 in suprafata de 3977 mp <p>Conform solicitarii clientului, parcela de teren evaluata in prezentul raport este reprezentata de lotul 2 in suprafata de 3977 mp.</p> <p>Parcela evaluata se situeaza in localitatea Turda, jud. Cluj, la vechea cariera de argila, zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului), intr-o zona preponderent industrială și agricolă.</p> <p>Un aspect important care influenteaza in mod semnificativ valoarea estimata este legat de utilizarea parcelei evaluate (Cea Mai Buna Utilizare, conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR) care la data evaluarii, pe baza documentelor cadastrale puse la dispozitie, este de teren cu destinatie de drum.</p>		

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Declararea conformității evaluării 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 si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma care ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii au indeplinit cerintele programului de educatie continua al ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala la Asigurari AllianzTiriac S.R.L.

Cu respect,

ALFA CHIM CONSULTING SRL

Ec. Sorin Ciupa

Membru Acreditat ANEVAR - Evaluarea Intreprinderilor (MAA-EI)

Membru Acreditat ANEVAR - Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (MAA-EPI)

Evaluator autorizat bunuri mobile ANEVAR

Evaluator autorizat instrumente financiare ANEVAR

Recognised European Valuer (REV TEGoVA)

Lector ANEVAR

Verificator rapoarte de evaluare (EI si EPI)

Legitimatie ANEVAR nr.11529



1.2 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul este ALFA CHIM CONSULTING S.R.L., membru corporativ al ANEVAR nr. 0077, avand sediul social in Timisoara, str. Albinelor 70A.

Societatea are o experienta de peste 31 de ani in domeniul evaluarii, are un portofoliu bogat de clienti care acopera tot teritoriul Romaniei, realizand rapoarte de evaluare pentru diverse scopuri (vanzare, creditare raportare financiara, fuziuni/divizari, delistari, instante, s.a.) si diverse entitati (persoane fizice, companii private sau de stat, listate la bursa, straine sau românesti, institutii bancare, instante judecatoresti, etc). Specialistii societatii dispun de experienta indelungata si o calificare ridicata (societatea are membrii acreditati ANEVAR, evaluatori verifcatori ANEVAR, membri RICS si TEGOVA, autorizati ASF s.a).

De asemenea, ALFA CHIM CONSULTING S.R.L. este inscrisa in lista Evaluatorilor Independenti agreeati de CNVM/ASF si este membru C.E.C.C.A.R. (Corpul Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din Romania). Societatea are implementat un sistem al calitatii in conformitate cu cerintele standardului SR EN ISO 17021:2011, conform Certificatului nr. SM016/2016 emis de ROCERT S.R.L.

Date de contact: Timisoara, str. Albinelor 70A, jud. Timis
Tel./fax 0256 219 092; 0742 213 401
email: alfachimconsulting@gmail.com

1.3 Identificarea clientului si a utilizatorilor

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza **HOLCIM (ROMANIA) S.A.** in calitate de **client și destinatar**.

Nu sunt identificați alți utilizatori desemnați ai raportului de evaluare. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul etic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate/transmise în parte sau în totalitate unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al beneficiarului.

1.4 Utilizarea desemnata a evaluarii

Raportul de evaluare va fi utilizat pentru informarea clientului asupra valorii de piata a proprietatii.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa si numai pentru utilizarea prezentata anterior.

1.5 Identificarea proprietatii evaluate

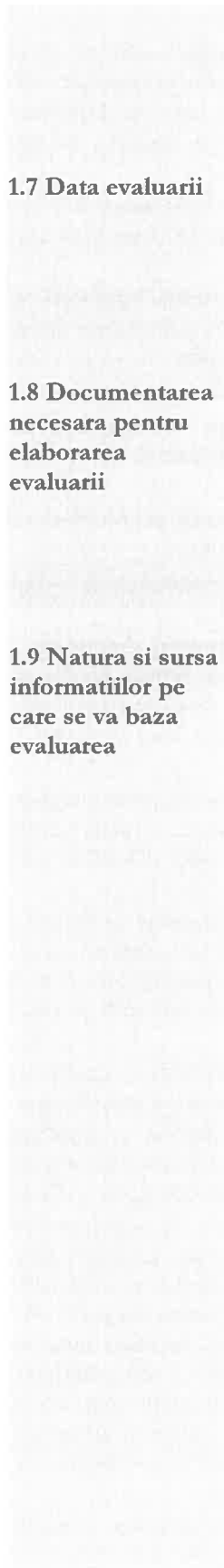
Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **dreptul deplin de proprietate** asupra proprietatii imobiliare formata din Teren intravilan - LOT 2 din parcela inscrisa in Extrasul CF 55283 Turda (conform Propunerii de Dezlipire anexata), in suprafata de 3977 mp.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate apartine **SC HOLCIM ROMÂNIA SA CIMENT TURDA**, conform extras CF 55283.

1.6 Tipul valorii estimate

Tipul valorii care urmează a fi estimată în termenii de referință ai evaluării este stabilit în funcție de obiectul si utilizarea desemnata a evaluării (prezentate mai sus).

În aceste condiții, în prezentul raport de evaluare s-a estimat **valoarea de piață** a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare



a Bunurilor, SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„**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.”

1.7 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **septembrie 2025**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **02.09.2025**. Data întocmirii raportului este **03.09.2025**.

Proprietatea imobiliară subiect a fost inspectată în totalitate, fără restricții, de către evaluator, în prezenta reprezentantului clientului.

1.8 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Cu ocazia inspecției au fost culese date cu privire la tipul și natura constructivă a bunului imobil, uzura fizică, adecvarea funcțională, modul de utilizare/exploatare. Evaluatorul nu se face răspunzător pentru demersurile necesare în vederea realizării unor expertize tehnice detaliate a bunului. Informațiile cu privire la identificarea bunului, starea tehnică și funcțională a acestuia au fost primite de la reprezentantul clientului cu ocazia inspecției.

Pentru estimarea valorii activului subiect s-au consultat o serie de documente care atestă dreptul de proprietate, dimensiunile, localizarea, etc.

1.9 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Natura informațiilor utilizate în evaluare:

- informații privind situația juridică a proprietăților evaluate puse la dispoziție de către destinatar
- informații privind istoricul proprietăților
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Tipuri ale valorii
 - SEV 103 Abordări în evaluare
 - SEV 104 Informații și date de intrare
 - SEV 105 Modele de evaluare
 - SEV 106 Documentare și raportare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire” Cladiri industriale comerciale și agricole, construcții speciale – Corneliu Schiopu, Editura IROVAL București 2015, actualizat 2024-2025.
- “Indreptar tehnic pentru evaluare imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” – Editura MATRIX ROM, decembrie 2024.
- revista “Valoarea – oriunde este ea” publicată de ANEVAR
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la constructori, antreprenori, dezvoltatori imobiliari, agenți imobiliari, sau din reviste de specialitate.
- extrase privind ofertele de tranzacționare și închiriere de pe site-uri de Internet: romimo.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, olx.ro, stori.ro, homezz.ro

1.10 Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

- Evaluatorul nu a realizat măsurători, neavând calificarea necesară pentru a măsura și individualiza locația și limitele proprietății evaluate, toate acestea fiind extrase din documentele puse la dispoziție de client. Eventualele lucrări topografice care vor invalida măsurătorile vor conduce la reconsiderarea evaluării;
- Identificarea proprietatii a fost facuta pe baza planului de amplasament si delimitare, extras CF, puse la dispozitie de client si pe baza inspectiei efectuate.
- Evaluarea proprietatii a fost facuta în urma inspectarii ei, utilizand informatiile obtinute de la Dumneavoastra si analizand situatia actuala si tendintele viitoare ale pietei imobiliare locale.
- Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Toate informațiile furnizate de clientul lucrării se consideră a fi autentice, dar nu pot garanta asupra preciziei acestora;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietarul deține integral dreptul de proprietate asupra terenului și că proprietatea nu este supusă vreunei alte restricții de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate;
- Dreptul de proprietate asupra terenului este considerat valabil si vandabil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare si utilizare urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă si luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare si alte documente solicitate de autoritățile legale administrative locale sau naționale sau de către alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise si nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale si nationale privind mediul înconjurător în afara celor expuse, descrise si luate în considerare în prezentul raport;
- În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totusi, evaluatorul nu are calitatea si calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice si alte materiale potential periculoase poate afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;
- Utilizarea desemnata a evaluării este doar cea declarata la punctul 1.4;

- Poluarea aerului – risc scazut
- Cutremur – risc scazut
- Contaminare – risc scazut
- Poluare fonica – risc scazut

Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu. Evaluatorul nu are cunostință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate (substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potential periculoase, contaminarea solului, poluarea aerului/fonica), care pot afecta valoarea proprietății. De asemenea nu au fost identificate riscuri fizice care pot afecta proprietatea.

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau difuzate unor terțe persoane de către client și utilizator fără acordul prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și/sau utilizare a acestuia.

1.13 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este structurat pe șase capitole și anexe:

- Primul capitol, Termenii de referință ai evaluării, conține informații legate de: identificarea și competența evaluatorului, identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați, utilizarea desemnata a evaluării, identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării, tipul valorii, data evaluării, documentarea necesară pentru elaborarea evaluării, natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea, ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare, difuzare sau publicare, declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor și descrierea raportului.
- În capitolul II, Prezentarea datelor, se face referire la identificarea proprietății imobiliare subiect (descrierea juridică), identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate, date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare, informații despre amplasament, date privind impozitele și taxele și istoricul proprietății (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente).
- Al treilea capitol, Analiza pieței imobiliare, cuprinde informații cu privire la piața imobiliară specifică, precum și analiza cererii, a ofertei și concluzii asupra echilibrului pieței specifice.
- În capitolul IV, Cea mai bună utilizare, este analizată și motivată cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect.
- Al V-lea capitol, Evaluare, prezintă abordările folosite pentru estimarea valorii de piață.
- În capitolul VI, Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii, se prezintă rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor folosite în evaluare și justificarea care stă în spatele alegerii valorii de piață cea mai adecvată.
- În Anexe au fost atașate acte de proprietate, fotografii ale proprietății imobiliare subiect, amplasarea acesteia și antecontractele/ofertele de vânzare ale proprietăților comparabile relevante.

Raportul de evaluare este unul explicativ, acest format fiind convenit în prealabil cu clientul raportului de evaluare. Nu există devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, Editia 2025.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea evaluata este format din teren intravilan - LOT 2 din parcela inregistrata in Extrasul CF 55283 Turda (conform Propunerii de Dezlipire anexata), in suprafata de 3977 mp, categoria de folosinta drum.

Adresa proprietatii este localitatea Turda, jud. Cluj, zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului).

Identificarea activului a fost facuta pe baza planului de amplasament si delimitare si extrasului de carte funciara, puse la dispozitie de client si pe baza constatarilor realizate cu ocazia inspectiei.

Imobilul nu are sarcini, conform Extras CF 55283 din 29.04.2025, nr. cerere 18174.

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatea nu este supusa nici unor alte restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, leasing, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate.

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in :

- CF 55283, nr. Cad/nr. Top.55283, in suprafata de 8.191 mp, intabulare drept de proprietate, lege respectiv constructie proprie cu inch. Nr. 14118/2000, 12973/2000 cf, dobandit prin lege, cota actuala 1/1 SC HOLCIM ROMANIA SA CIMENT TURDA.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate evaluat este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini.

Actele de proprietate, documentatie cadastrala si alte documente care atesta proprietatea:

- extras CF 55283 din 29.04.2025 nr. cerere 18174
- extras de plan cadastral de carte funciara pentru imobilul nr. cadastral 55283
- incadrare in zona
- referat de admitere (dezmembrare imobil)
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire
- plan de amplasament si delimitare a imobilului

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Raportul de evaluare este elaborat în ipoteza că proprietatea este eliberată de bunurile mobile care ar putea să o doteze, adică eliberată de elementele care nu sunt permanent fixate sau care nu sunt parte integrantă din proprietatea imobiliară.

2.3 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Turda este un municipiu în județul Cluj, Transilvania, România. Se situează la circa 30 km sud-est de municipiul Cluj-Napoca. Municipiul Turda este unul dintre cele 6 orașe ale județului Cluj și al doilea ca mărime, după reședința de județ.

Municipiul Turda este poziționat la intersecția drumurilor europene E68, E81 și E60, pe Valea Arieșului, într-o zonă atractivă atât din punct de vedere turistic, cât și economico-social, aproape de trei reședințe de județ (Cluj-Napoca - 30km spre Nord, Târgu-Mureș - 70km spre Est, Alba-Iulia - 70km spre Sud). Suprafața totală a municipiului este de 91,6kmp.

Orașul antic Potaissa (pe locul căruia se află actualul oraș Turda) este înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj, elaborată de Ministerul Culturii din România în anul 2015 (cod LMI CJ-I-m-A-07210.03).

Turda s-a dezvoltat mai ales pe partea stânga a râului Arieș. Orașul a fost compus din 3 zone distincte: *Turda Veche* (de la podul peste Arieș spre nord, cuprinzând zona centrală și terminându-se la capătul străzii Avram Iancu), *Turda Nouă* (de la strada Avram Iancu spre Cluj) și *Oprișani* (de la podul peste Arieș spre Câmpia Turzii).

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Turda se ridică la 43.319 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 47.744 de locuitori.

Economia locală a Turzii este bazată pe industrie în următoarele domenii: materiale de construcții, industrie chimică, industrie metalurgică, porțelan tehnic, sticlă și piese pentru autovehicule. Totodată, orașul este un centru important de industrie ușoară (confecții etc.).

În Turda își desfășoară activitatea economică un număr de 2225 firme comerciale. Principalele întreprinderi au fost înființate în următoarele perioade istorice:

- înainte de 1918: Salina, Fabrica de Bere, Uzinele Chimice, Fabrica de Ciment, Fabrica de Gips.
- între 1918-1940 (perioada interbelică): Fabrica de Sticlă, Electroceramica.
- după 1945: Casirom, Lapp Insulator, Roland Impex.

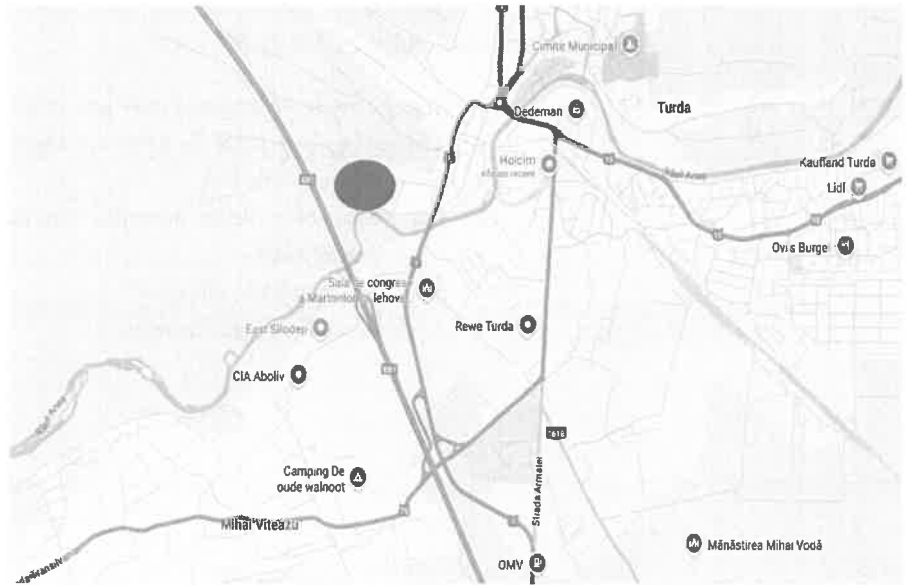
Municipiul Turda, pe lângă faptul că este un important centru industrial al județului, este dezvoltat și sub aspect comercial, cultural, edilitar, exercitând importante funcții turistice și balneo-climaterice.

Obiective turistice în Turda și împrejurimi:

- Băile Sărate
- Castrul Roman
- Cheile Turenilor
- Cheile Turzii
- Muzeul de Istorie
- Salina Turda
- Mormântul lui Mihai Viteazul
- Lapidariul din Turda - zona Centru

Turda este împărțită în mai multe cartiere: Turda Veche (centrul vechi), Turda Nouă, Poiana, Oprișani (alcatuită din microraiioanele Micro I, II, III și IV), Poștarât, Hărcana, Sfântu Ion și Petrilaca.

Zona în care se afla amplasat imobilul evaluat este zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului).

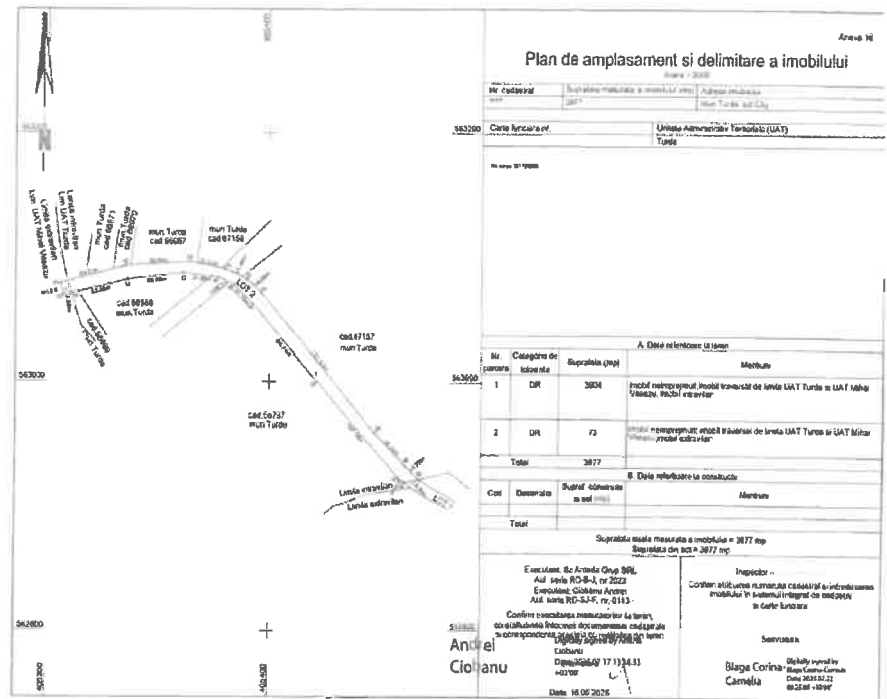


Vecinatati proprietate evaluata: terenuri libere, autostrada, societati industriale.

2.4 Informatii despre amplasament

Parcela de teren inregistrata in extrasul de carte funciara nr. 55283, avand numar cad/nr. top: 55283 in suprafata totala de 8.191 mp, conform propunerii de dezlipire se va dezmembrare in doua loturi:

- Lot 1 in suprafata de 4214 mp
- Lot 2 in suprafata de 3977 mp



Amplasamentul evaluat se află în zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului), localitatea Turda, este format din teren intravilan - LOT 2 din



parcela inregistrata in Extrasul CF 55283 Turda (conform Propunerii de Dezlipire anexata), in suprafata de 3977 mp.

- Categoria de folosinta: intravilan, drum
- Dimensiune: parcela de teren are suprafata totala de 3.977 mp
- Deschiderea: fara FS
- Tip drum acces: drum de exploatare neamenajat, la 300 m de asfalt
- Topografie: plan
- Forma: neregulata, alungita
- Utilitati: fara utilitati, in zona

3. ANALIZA PIETEI

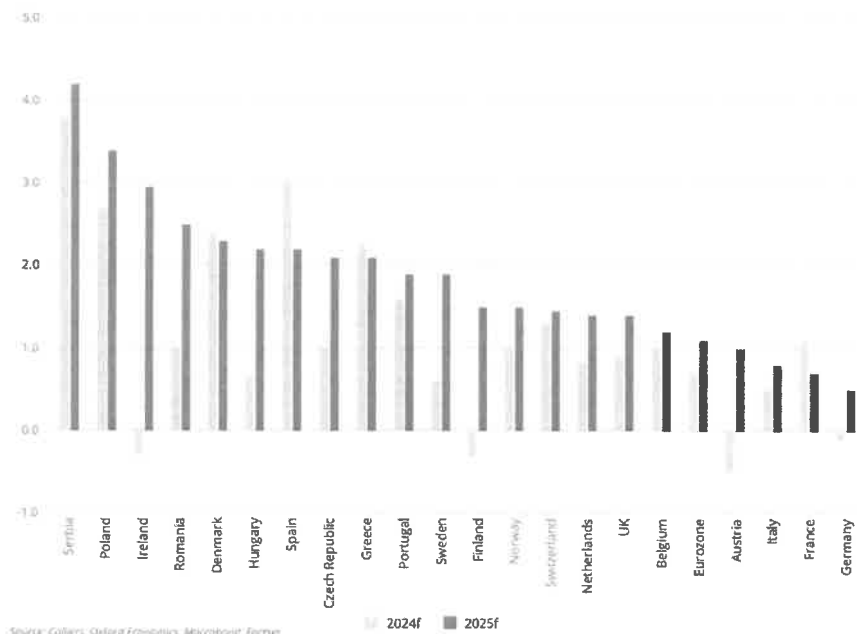
3.1 Situația economică generală

În 2024, performanța economică a fost slabă, deoarece inflația a avut nevoie de mai mult timp pentru a atinge nivelurile țintă, permițând reducerilor de rate să stimuleze lichiditatea pe piață.

Din fericire, previziunile privind PIB-ul sunt promițătoare pentru anul următor și se aliniază cu percepția investitorilor. Cele mai mari economii ale Europei au nevoie de mai mult impuls (confruntând în același timp unele provocări structurale încorporate), reflectat în ratele de creștere a PIB-ului aflate în prezent la limita inferioară a intervalului.

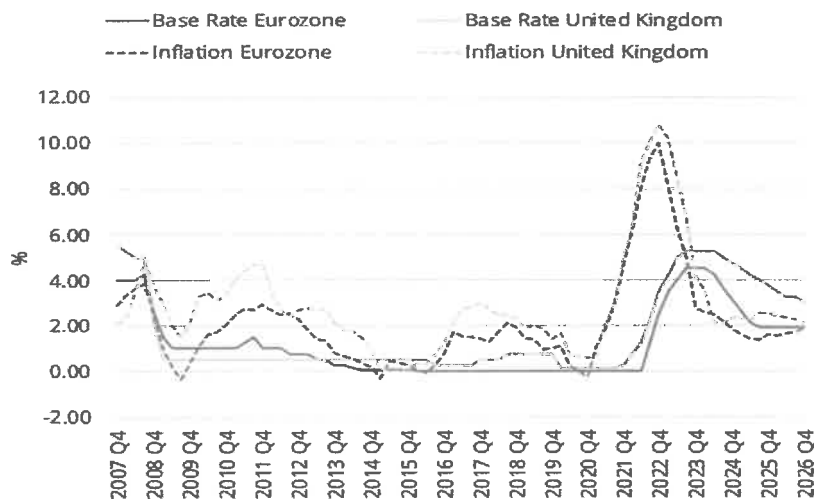
Între timp, părțile mai periferice ale Europei - țările nordice, Iberia, Italia, Grecia și regiunile/piețele CEE/SEE - produc o creștere la limita superioară a intervalului. Acum este evident în intențiile investitorilor că aceștia sunt mai familiarizați și mai confortabili cu aceste locații pentru a aloca capital, având în vedere oportunitățile și condițiile micro/active potrivite.

European Economic Outlook: 2025 GDP% Consensus Forecast



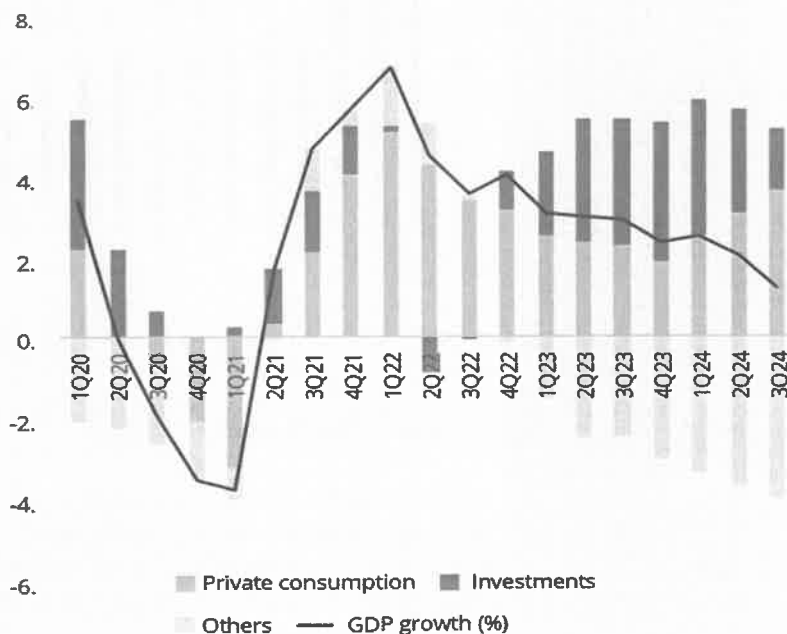
Anul 2024 a început cu previziuni economice optimiste, dar s-a încheiat cu provocări semnificative: un deficit fiscal extins, tulburări interne și reforme întârziate care au împiedicat fluxul de fonduri UE; acești factori s-au adăugat tensiunilor externe care au afectat cererea de bunuri și servicii produse local.

EMEA



În cele din urmă, rata de creștere a PIB-ului de peste 3% pe care noi și majoritatea analiștilor o aveam la începutul anului s-a dovedit a fi un rezultat sub 1% în cele din urmă (nu sunt disponibile date complete pentru 2024 la momentul scrierii acestui articol, dar un astfel de rezultat pare cel mai probabil).

GDP growth and drivers by sector (4Q rolling averages)



Consumul privat și, într-o măsură mai mică decât în 2023, investițiile au susținut o creștere economică modestă, compensând scăderea exporturilor nete cauzată atât de performanța mai slabă a exporturilor, cât și de cererea mai mare de

importuri din cauza creșterii cheltuielilor private.

Din punct de vedere al ofertei, în timp ce majoritatea sectoarelor cheie - servicii (de la IT la servicii pentru afaceri), industrie și agricultură - au înregistrat performanțe lente, impozitele nete pe produse și importuri au contribuit la menținerea unei creșteri generale pozitive.

Per total, acestea nu sunt premise prea bune pentru economia românească în 2025, deoarece evidențiază faptul că economia se bazează prea mult pe consumul privat. La rândul său, acest lucru depinde în mare măsură de capacitatea statului de a crește veniturile unor categorii de persoane, cum ar fi persoanele în vârstă, dar depinde și de salariile celor aproximativ 5 milioane de angajați, care continuă să se ridice convingător peste rata inflației. Și acesta este motivul pentru care anul 2025 cu o perspectivă pesimistă: în primul rând, flexibilitatea fiscală a guvernului este practic inexistentă, având în vedere că România a intrat în 2025 cu cel mai mare decalaj fiscal structural din Uniunea Europeană. În al doilea rând, companiile din România sunt din ce în ce mai precaute în ceea ce privește extinderea, iar crearea netă de locuri de muncă a încetinit mult în ultimele trimestre.

Având în vedere starea economiei globale și incertitudinile externe sporite, precum și situația internă neclară din România în ceea ce privește politica și dezechilibrele, nu este surprinzător faptul că firmele devin din ce în ce mai precaute în a-și extinde numărul de angajați. Anul trecut, creșterea netă a locurilor de muncă pentru întreaga economie s-a ridicat la aproximativ 30.000, ceea ce reprezintă a doua cea mai slabă cifră din 2013, după 2020; aceasta este, de asemenea, departe de perioada 2014-2018, când economia înregistra, în medie, peste 100.000 de locuri de muncă create/an. În ciuda încetinirii creării de locuri de muncă, tensionarea persistentă a pieței muncii a impulsionat creșterea salariilor în România peste nivelurile observate în alte economii majore din Europa Centrală și de Est, permițând astfel țării să recupereze decalajul cu economiile similare din regiune.

În ceea ce privește dezechilibrele interne, România se situează în continuare considerabil mai prost decât țările similare din regiune. Anul trecut, deficitul fiscal a crescut mult peste ținta inițială de 5% din PIB, încheind anul la 8,6%, ceea ce corespunde celui mai grav deficit bugetar structural din UE. În plus, deficitul de cont curent a continuat să se adâncească și a atins probabil niveluri de aproximativ 8% din PIB, față de 7% în 2023, majoritatea celorlalte state importante din Europa Centrală și de Est înregistrând o balanță de plăți echilibrată (în cea mai mare parte) sau chiar excedente. Acest lucru diferențiază România în ceea ce privește expunerea la un scenariu economic advers; în consecință, în cazul unui eveniment negativ major, România s-ar confrunta probabil cu o ajustare abruptă, similară recesiunii din 2009-2010, care a fost una dintre cele mai profunde din UE.

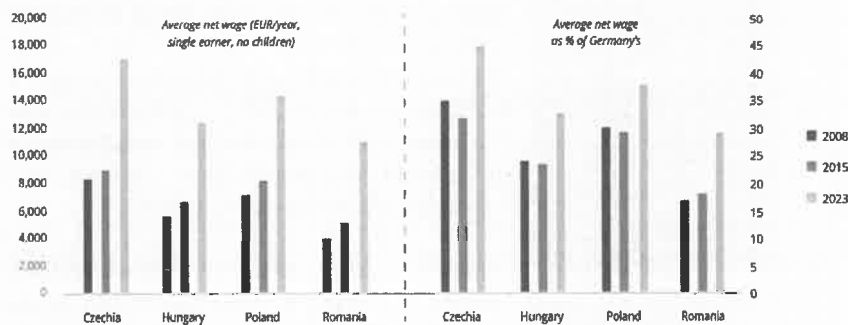
Acesta este unul dintre motivele pentru care Fitch Ratings a redus perspectivele ratingurilor de investiții suverane ale României de la neutră la negativă la sfârșitul anului 2024, ceea ce înseamnă că gradul de investiții al țării atârână de un fir de ață (România este cotate BBB-, doar cu o treaptă peste obligațiunile „junk”).

Per total, 2025 se profilează ca un an cu incertitudini majore, prognoza actuală de creștere a PIB-ului fiind puțin peste 2% mai probabilă să fie supusă unor

revizuri negative decât pozitive, având în vedere balanța riscurilor pe termen mediu.

În ciuda acestor provocări, traiectoria economică pe termen lung a României rămâne promițătoare. Țara a atins cea mai mare rată de creștere a PIB-ului pe cap de locuitor din UE în perioada 2000-2020 (cu excepția câtorva excepții, cum ar fi Irlanda, dar depășind toate celelalte economii din Europa Centrală și de Est în ceea ce privește dinamica), inclusiv o redresare puternică post-pandemie, în ciuda unei recesiuni severe în 2009-2010.

Romania seeing a bit better wage than regional peers over last decades



Source: Eurostat, Colliers

Această rezistență reflectă potențialul semnificativ de creștere al României. Acest lucru se datorează faptului că țara dispune de resurse de creștere neexploatate destul de importante, ceea ce este încă valabil într-o oarecare măsură și în 2025, dacă luăm în considerare de exemplu, finalizarea unor proiecte majore de infrastructură care pot duce la o creștere semnificativă pe termen lung, sau o mică schimbare în domeniul educației care poate duce la rezultate drastic mai bune. Până atunci însă, riscurile sunt destul de semnificative, iar economia s-ar putea îndrepta spre o aterizare forțată în acest an, deoarece România se află, probabil, în cea mai riscantă poziție din 2008.

Main forecasts for Romania

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024E	2025F	2026F
GDP growth (%)	2.9	8.2	6.1	3.9	-3.7	5.5	4.0	2.4	0.9	2.1	2.9
GDP/capita (EUR)	8,500	9,500	10,600	11,600	11,500	12,700	14,800	17,000	18,700	20,300	22,000
Private consumption change (%)	6.0	11.6	10.3	3.2	-3.8	7.0	5.1	3.0	5.1	1.8	2.8
Industrial output change, manufacturing (%)	4.6	9.4	4.2	-2.3	-10.0	6.3	2.5	-2.0	-1.2	-0.5	1.0
Unemployment rate (year end, %)	6.7	5.7	4.9	5	6.3	5.7	5.6	5.6	5.2	5.1	5.1
Current account balance (%/GDP)	-1.6	-3.1	-4.6	-4.9	-5	-6.7	-9.1	-7	-7	-8.7	-8.3
Net FDI (%/GDP)	2.7	2.4	3.2	2.3	1.4	2.9	3.9	2.1	1.7	1.5	2.0
Budget balance (%/GDP, cash definition)	-2.5	-2.9	-2.7	-4.6	-9.6	-6.7	-5.8	-5.6	-8.6	-7.7	-7.2
Inflation rate (year end, %)	-0.5	3.3	3.3	4	2.1	8.2	16.4	6.6	5.1	3.9	3.4
ROBOR 3M (year end, %)	0.9	2.1	3.0	3.2	2.0	3.0	7.6	6.2	5.9	5.3	4.6
EUR/RON (average)	4.49	4.57	4.65	4.75	4.84	4.92	4.93	4.97	5.04	5.15	5.25

Source: NIS, Eurostat, NBR, Colliers

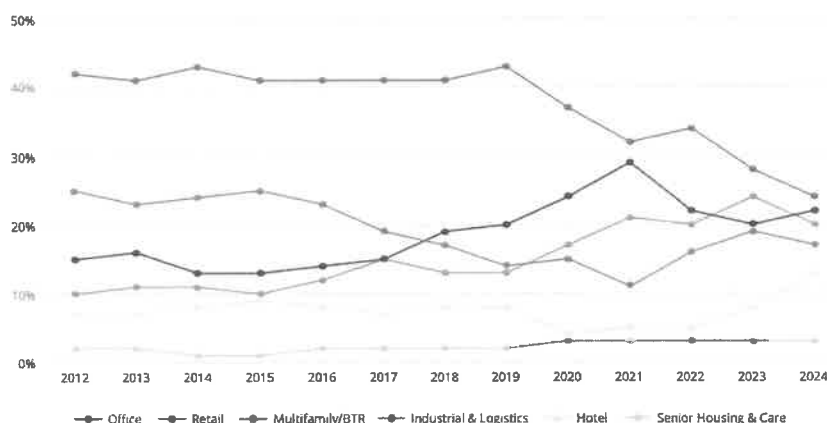
3.2 Piața imobiliară

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.

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 pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

În conformitate cu tendințele globale de strângere și implementare a fondurilor, activitatea de investiții din Europa a evoluat pentru a fi mult mai echilibrată între clasele de active. În ultimii doi ani, hotelurile și industria ospitalității au fost cele mai mari în creștere, în timp ce investițiile în birouri au scăzut semnificativ. Sectorul industrial și logistica conduce marginal în ceea ce privește intențiile investitorilor pentru 2025.

EMEA investment market share, by sector over time, %



Source: Colliers, MSCI Real Capital Analytics

Pe piața imobiliară din România anul 2025 a fost destul de activ din mai multe perspective, de la tranzacțiile încheiate (inclusiv cea mai importantă tranzacție de birouri din ultimii aproximativ trei ani), la noi intrări pe partea de cumpărători, până la progresul constant în ceea ce privește tranzacțiile în curs. Acest lucru pregătește terenul pentru un an 2025 solid.

3.3 Piața terenurilor

Piața funciară din România a navigat în 2024 într-un peisaj economic complex, caracterizat de o incertitudine semnificativă. Așteptările inițiale ale pieței au fost prudente, în principal din cauza alegerilor iminente și a fluctuației indicatorilor economici legați de ratele dobânzilor și inflație. În ciuda acestor provocări, piața a demonstrat rezistență, menținând un volum de tranzacții de aproape 450 de milioane de euro (în linii mari comparabil cu 2023), în mare parte prin tranzacții strategice inițiate în anii precedenți, deoarece interesul pentru noile tranzacții a scăzut în comparație cu anii precedenți.

Unele tranzacții implică factori mai complecși, inclusiv încheierea de joint venture-uri între potențialii cumpărători/dezvoltatori și proprietari sau terenuri care fac parte din pachete de tranzacții care includeau active generatoare de venituri. În rest, piața a atras o gamă diversă de investitori din mai multe sectoare, inclusiv rezidențial, comerț cu amănuntul, ospitalitate, medical,

industrial, energetic și agroalimentar.

Bucureștiul și zona sa metropolitană au rămas principalul centru de tranzacții, reprezentând 80% din volumul total, proiectele rezidențiale reprezentând 70% din aceste tranzacții. Aceasta reprezintă o ușoară schimbare față de anii precedenți, când ponderea Bucureștiului în totalul tranzacțiilor a fost oarecum mai mică. Platforme strategice de terenuri precum Preciziei, Progresului și Șișești au devenit puncte focale de interes investițional. Alte zone precum Pipera, Corbeanca, Buftea și Snagov au înregistrat o activitate semnificativă, în special pentru terenuri cu autorizații de construcție existente, care ar putea facilita implementări mai rapide ale proiectelor.

Tranzacțiile de retail au contribuit cu 20% la volumul total al pieței, în special prin încheierea unor tranzacții de mult timp așteptate, cum ar fi Helitube și Filan. Retailerii au demonstrat un comportament strategic prin consolidarea și extinderea prezenței lor în zonele consacrate.

Sectorul de birouri a demonstrat un dinamism continuu prin tranzacții notabile, inclusiv achiziția la licitația Romaero de către One United și achiziții strategice de terenuri care vizează viitoare dezvoltări de birouri în cadrul unor scheme mixte la scară largă.

În alte părți ale țării, sectorul rezidențial a crescut ca pondere din total, după ce în 2023 aceasta a fost în general egală cu tranzacțiile de retail (50%-50%). Achizițiile de terenuri cu destinație rezidențiale au reprezentat aproximativ 70% din total, cu un accent semnificativ pe zone importante precum Timișoara, Brașov, Constanța - inclusiv zona litorală mai largă. După mulți ani de achiziții majore de retail, dezvoltatorii au acumulat o rezervă sănătoasă de terenuri pentru proiectele viitoare, iar acum se concentrează mai degrabă pe acestea. Totuși, a existat un nou interes pentru terenurile destinate parcurilor de retail sau galeriilor comerciale din jurul centrelor alimentare.

Investitorii locali continuă să reprezinte cea mai mare parte a achizițiilor de terenuri, în special având în vedere modul în care dezvoltatorii rezidențiali tind să fie, în majoritatea cazurilor, susținuți de capital local. Un alt punct interesant este tendința crescândă de consolidări, adică un dezvoltator cu un proiect în desfășurare care încearcă să achiziționeze terenuri în jurul acelei locații pentru viitoare extinderi. Astfel de tranzacții tind să se concentreze pe existența sau nu a autorizațiilor pentru teren, deoarece cumpărătorii încheie astfel de tranzacții având în minte o perspectivă strategică pe termen lung. Oferta de terenuri a continuat să se extindă, impulsionată de vânzători motivați care doresc să își optimizeze portofoliile imobiliare.

Investitorii activi au demonstrat o abordare concentrată, renunțând la activele funciare non-esențiale și vizând segmente specifice de piață. Proprietățile care fuseseră candidate de mult timp la licitații au fost valorificate, indicând o lichiditate sporită a pieței.

Peisajul ofertei din zona metropolitană a evoluat semnificativ, cu un interes sporit în jurul nodurilor autostrăzii A0 din jurul Bucureștiului. Acest interes nu s-a limitat la dezvoltări industriale, ci s-a extins la proiecte rezidențiale și de uz mixt, reflectând adaptabilitatea și perspectiva de viitor a pieței.

Cea mai substanțială tranzacție a anului a fost tranzacția Roca Preciziei / HILLS, care a implicat 12 hectare și a fost evaluată la aproximativ 24 de milioane de euro. Alte tranzacții semnificative au inclus achiziția fostei fabrici Muntenia de către dezvoltatorul israelian Dimri, precum și diverse alte tranzacții din portofoliul de terenuri al CPI.

Vânzătorii au demonstrat o flexibilitate sporită a plăților, introducând structuri inovatoare, cum ar fi opțiuni de rate pe termen lung, eșalonate și rare. Această abordare a demonstrat o înțelegere nuanțată a dinamicii pieței și a considerațiilor financiare ale investitorilor, precum și a contextului oarecum mai dificil decât în anii precedenți.

Tendențele prețurilor au relevat o piață segmentată. Terenurile strategice, în special cele cu autorizații de urbanism și construire (PUZ/AC) aprobate, și-au menținut sau chiar au crescut în valoare. În schimb, alte segmente de piață (cele fără autorizații/în zone mai puțin căutate) au înregistrat ajustări de prețuri mai pronunțate, unele tranzacții încheindu-se chiar cu 30-40% sub prețurile față de acum câțiva ani.

Usual land asking prices by city/number of inhabitants (EUR/sqm)

	Central	Semi-central	Periphery
Bucharest	700-3,000	250-1,000	100-300
Cluj-Napoca, Timișoara, Iasi, Brasov	300-1,000	200-400	50-250
200-300k	250-800	150-300	35-150
100-200k	200-500	100-200	30-100
50-100k	150-300	70-200	15-70

(Price intervals are indicative and are based on Colliers' transactions and/or market expertise. They highlight the most targeted type of land plots. As usual, the prices are influenced by size, destination, building parameters, status of the permitting process.)

Source: Colliers

România rămâne atractivă pentru investiții în agricultură datorită: unor prețuri încă scăzute față de media UE; unui potențial agricol uriaș (peste 13 milioane ha de teren arabil); facilități de fonduri europene și proiecte de irigații.

În ultimul deceniu, prețurile terenurilor agricole în România au urcat cu 25–40%, semnalând o cerere susținută și o îmbunătățire a infrastructurii agricole. Regiunea București–Ilfov domină ca cea mai scumpă (12.000 €/ha), cu o creștere de circa 40% față de 2015. Alte zone:

- Vest (inclusiv Timișoara, Arad): peste 9.000 €/ha, +30% creștere
- Sud-Est / Sud-Vest: 8.100 €/ha, +35%.
- Nord-Vest / Nord-Est: între 7.000–7.600 €/ha, +25–30%.

Cresterea prețurilor a fost datorată dezvoltărilor în infrastructură agricolă și proiecte de irigații, mai ales în regiunile Sud-Est și Sud-Vest; interesul investitorilor (autohtoni și străini)—pentru culturi de valoare (ex. cerealelor, viță-de-vie, fructe, legume); Dezvoltări conexe, cum sunt proiectele industriale sau logistice, care valorifică terenurile agricole în proximitatea orașelor.

Piața terenurilor extravilane din România continuă să fie accesibilă, însă fragmentată și reglementată strict. Prețurile sunt relativ mici (~1 €/m²), dar pot varia în funcție de localizare, infrastructură și perspective de dezvoltare. Transformația în intravilan e mai ușoară comparativ cu trecut, însă încă presupune costuri și proceduri.

3.4 Echilibrul pietei

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a vânzătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor afla în perioada imediat următoare într-un echilibru relativ cu premise de creștere.

Echilibrul pietei poate fi sintetizat în următorii indicatori:

Indicator	U.M.	Teren intravilan	
		min.	max.
Oferte/teren	euro/mp	1.5	7
Tipul pietei		piata vanzatorului	
Tendinta pietei		stabilizare si perspective de crestere	

4. EVALUARE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

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

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile ca fiind “utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

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

1. Permisă legal-evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de constructive, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, impactul asupra mediului
2. Posibilă fizic-dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și ricol unor dezastre naturale. Se iau în considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice.
3. Fezabilă financiar- utilizările care au îndeplinit criteriile de premise legal și fizice, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă-dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordant cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru cea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare. Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont atât de utilizarea actuală cât și de toate utilizările probabile în mod rezonabil ale acestuia.

În cadrul analizei pieței s-a observat că terenurile libere sunt preponderant dezvoltării imobiliare de tip industrial, existând în zona și proprietăți industriale. Ceea ce ne indică că utilizările probabile în mod rezonabil în zona analizată pot fi cea de utilizare industrială.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțial sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan, situată în Turda. În cadrul

analizei pietei au fost identificate terenuri libere din zona, similar cu localitatea situată în perimetrul localității Turda. În urma acestora se poate observa ca:

- există terenuri libere, majoritatea cu destinație agricolă ca și industrială. Cu ocazia inspecției au fost identificate oferte de terenuri.
- Terenurile construite sunt ocupate de proprietăți industriale. În imediată vecinătate există terenuri libere, într-un număr redus acestea devin mai numeroase spre zonele periferice și limitrofe ale localității.
- Forma, dimensiunile și topografia terenului, lipsa utilitatilor și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit utilizarea lui pentru drum

Având în vedere vecinătățile zonei, utilizările, observațiile cu ocazia inspecției se poate spune că cea mai bună utilizare este cea de teren intravilan cu destinație de teren liber utilizat pentru drum.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**;
- este **fezabilă financiar**;
- este **maxim productivă** - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Astfel, **cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber este cea de teren liber de construcții.**

4.2 Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Totuși, uneori, o proprietate este evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului, cum este cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe colective.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

O clasificare a metodelor de evaluare a terenului liber este prezentată în continuare:

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
 - Extracția de pe piață
 - Alocarea (proportia)
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

4.3 Metoda comparatiei directe

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Prin această metodă se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelelor, redată prin așa numitele elemente de comparație.

Dacă nu există informații suficiente pentru o comparație credibilă sau dacă ajustările prețurilor de vânzare se dovedesc a fi prea mari, evaluatorul poate utiliza metodele alternative de evaluare a terenului liber.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată și preferată tehnică pentru evaluarea terenului atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Astfel, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau, dacă nu este posibilă compararea, se trece la eliminarea comparabilei;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

Evaluatorul poate lua în considerare și prețuri de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară. Elementele de comparație de bază sunt:

- Drepturile de proprietate transmise – ajustarea se face pentru a reflecta diferențele între drepturile de proprietate deplină și cele parțiale;
- Restricțiile de utilizare – ajustările se fac în cazul în care există elemente care influențează posibilitățile de utilizare ale terenului (conduce de utilități, stâlpi

de curent etc.);

- Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care condițiile de finanțare sunt diferite față de cele întâlnite uzual pe piață (de exemplu, dobânzi favorabile);
- Condițiile de vânzare – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice – ajustările se referă la diferențe privind mărimea amplasamentului, tipul drumului de acces, topografia, forma în plan, deschiderea la drumul de acces;
- Utilitățile disponibile – ajustări referitoare la utilitățile disponibile sau în funcție de distanța la care se află acestea;
- Zonarea – ajustări referitoare tipul terenului și categoria de folosință, mediul înconjurător, legislația în domeniul construcțiilor.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Astfel, valoarea terenului estimată prin metoda comparațiilor directe, este în opinia evaluatorului de:

9.000 euro echivalent 2,3 euro/mp

În anexele la raportul de evaluare se găsește fișa de evaluare a terenului unde sunt detaliate ipotezele, calculele și rezultatele metodei comparațiilor directe

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele evaluarii

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in cadrul raportului au fost estimate urmatoarele valori:

Metoda comparatiei directe = 9.000 euro, respectiv 45.700 lei

5.2 Concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- **adecvarea:** prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă și utilizarea desemnata a evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.
- **precizia:** este o măsurată a încrederii evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.
- **cantitatea informațiilor:** adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere că, proprietatea evaluată se află pe o piață activă și au fost identificate informații relevante despre proprietăți comparabile, metoda comparațiilor directe este cea mai relevantă pentru estimarea valorii de piață. Astfel au fost identificate ofertele de vânzare valabile la data evaluării ale unor proprietăți comparabile din zona de piață, fiind selectate ca similare și relevante un număr de 3 proprietăți comparabile a căror oferte de vânzare au fost ajustate pe baza unor elemente de comparație.

În circumstanțele actuale, **valoarea de piață** a activului evaluat, este în opinia evaluatorului, de:

9.000 euro echivalent 2,3 euro/mp

Curs euro la data evaluării: 5,0781

Valorile prezentate nu includ TVA

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate;
- valoarea nu include T.V.A.

6. ANEXE SI DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE

ANEXA nr.1	Evaluarea terenului – metoda comparatiilor directe
ANEXA nr.2	Amplasare in zona
ANEXA nr.3	Fotografii ale proprietatii
ANEXA nr.4	Documente utilizate in cadrul evaluarii
ANEXA nr.5	Extrase privind preturile pe segmentul de piata aferent proprietatii

ANEXA nr.1 - EVALUARE TEREN INTRAVILAN - Metoda comparatiilor directe

Infomati de piata relevante	proprietatea de evaluat Teren intravilan Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului)	proprietati comparabile		
		A Teren extravilan Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Cocosului)	B Teren extravilan Sandulesti, zona Autostrada Transilvania	C Teren extravilan Turda, zona nod rutier A7-A3, CF 56745, zona Manastirea Mihai Voda
Pret tranzactie/oferta (euro/mp)		7,00	4,20	1,51
Suprafata totala (mp)	3.977	8.700	12.954	14.196
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept deplin	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
RESTRICII LEGALE (urbanism)	teren pt drum	fara restrictii	fara restrictii	identice
CONDITII DE FINANTARE	cash	similare	similare	similare
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	similare	similare	similare
CONDITII DE PIATA	actuale	actuale	actuale	actuale
LOCALIZARE	Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului)	Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Cocosului)	Sandulesti, zona Autostrada Transilvania	Turda, zona nod rutier A7-A3, CF 56745, zona Manastirea Mihai Voda
UTILITATI DISPONIBILE	in zona	apa, gaz, curent la 50 m	in zona, la aprox. 300 m	fara utilitati
SUPRAFATA /DIMENSIUNE	3.977	8.700	12.954	14.196
FORMA IN PLAN	neregulata, alungita	regulata	regulata	regulata, forma alungita
ACCES/AMENAJARI EXTERIOARE	drum de exploatare neamenajat, la 300 m de asfalt	drum neamenajat, la 200 m de asfalt	drum pietruit	drum neamenajat, la 1000 m de asfalt
FRONT STRADAL, VIZIBILITATE, RAPORT LATURI	fara FS	1 FS = 80 ml	1 FS = 42 ml	1 FS = 15 ml
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
VECINATATI	bune, la nivelul pietei	similare	similar	similar
DESTINATIA (utilizare)	intravilan	extravilan	extravilan	extravilan
CHELTUIELI PT. ELIBERAREA TERENULUI	considerat liber	fara	fara	fara

COMPARABILA A

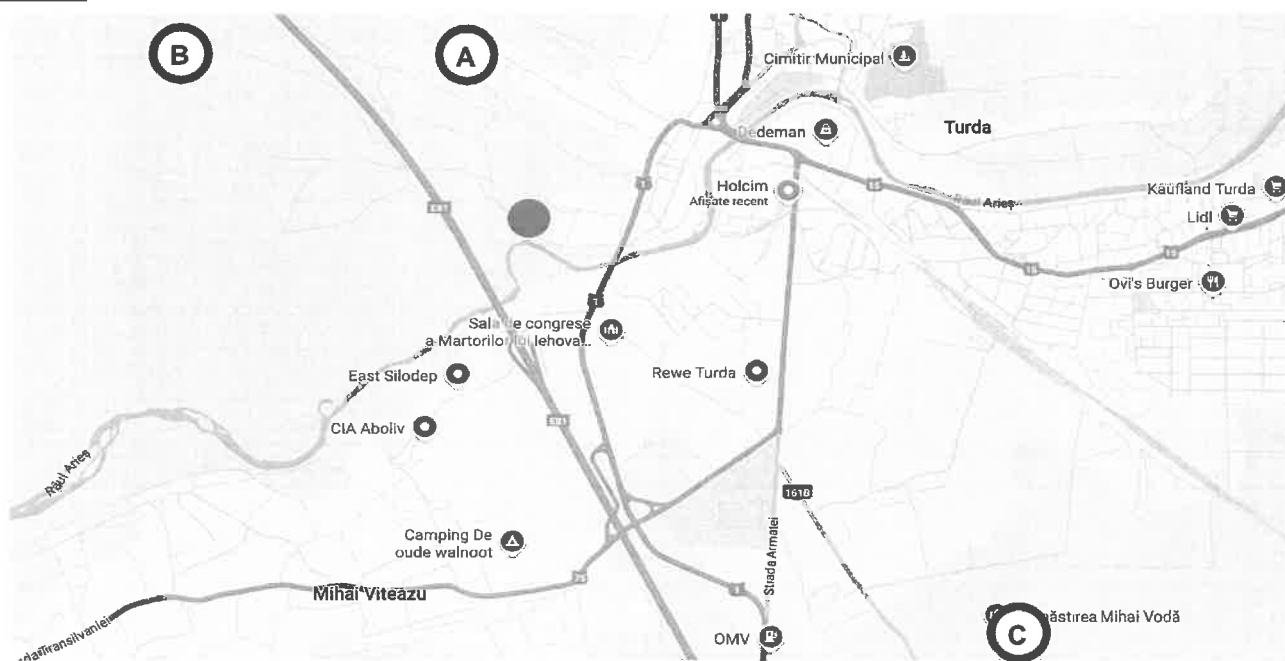
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-turda-50-m-de-utilitati/2505defe89ff7d03d4997629ii877eh1.htm>

COMPARABILA B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/28-554-mo-teren-extravilan-turda-sandulesti-ud-cluj-la-300-m-de-auto>

COMPARABILA C

[piata/t3.1.pdf](#)



Elemente de comparatie	proprietatea de evaluat teren extravilan Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului)	proprietati comparabile		
		A Teren extravilan Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului)	B Teren extravilan Sandulesti, zona Autostrada Transilvania	C Teren extravilan Turda, zona nod rutier A7-A3, CF 56745, zona Manastirea
Pret tranzactie/oferta (euro/mp)		7,00	4,20	1,51
Suprafata totala (mp)	3.977	8.700	12.954	14.196
Elemente specifice tranzactionarii				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	tranzactie
ajustare oferta (%)		-10%	-10%	0%
justificare ajustare		marja medie de negociere pe piata specifica este de 10%		
pret ajustat (euro/mp)		6,30	3,78	1,51
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept deplin	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		6,30	3,78	1,51
RESTRICTII LEGALE (urbanism)	teren pt drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
ajustare oferta (%)		-3,15	-1,89	-0,75
justificare ajustare		fin observatiile realizate pretul unitar al parcelelor de teren care pot fi dezvoltate pentru diverse utilizari, sunt cu aprox. 50% mai mare fata de pretul parcelelor de teren care sunt destinate utilizarii pentru drumuri si cai de acces, iar pretul lor nu depaseste pretul terenului arabil din zona		
pret ajustat (euro/mp)		3,15	1,89	0,75
CONDITII DE FINANTARE	cash	similare	similare	similare
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,15	1,89	0,75
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	similare	similare	similare
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,15	1,89	0,75
CONDITII DE PIATA	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,15	1,89	0,75
Elemente specifice proprietatii				
LOCALIZARE	Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Funicularului)	Turda, zona Autostrada Transilvania (str. Cocosului)	Sandulesti, zona Autostrada Transilvania	Turda, zona nod rutier A7-A3, CF 56745, zona Manastirea Mihai Voda
ajustare procentuala (%)		0%	0%	30%
ajustare valorica (euro/mp)		0,00	0,00	0,23
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	din observatiile de piata realizate, preturile unitare ale terenurilor situate la aprox. 5 km de centrul orasului Turda, fara acces facil la artere principale sunt cu cca 203% mai mici fata de preturile unitare ale parcelelor situate intr-o raza de 1-2 km de centrul orasului cu acces facil la artere importante
pret ajustat (euro/mp)		3,15	1,89	0,98

Elemente de comparatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		A	B	C
	Teren extravilan Turda, zona Autostrada Transilvania (str. ...)	Teren extravilan Turda, zona Autostrada Transilvania (str. ...)	Teren extravilan Sandulesti, zona Autostrada Transilvania	Teren extravilan Turda, zona nod rutier A7-A3, CF 56745, zona Manastirea
Caracteristici fizice				
UTILITATI DISPONIBILE ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	in zona	apa, gaz, curent la 50 m -10% -0,32 din observatiile de piata realizate, preturile unitare ale terenurilor cu utilitati apropiate, sunt cu cca 10-20% mai mari fata de preturile unitare ale parcelelor cu utilitatile la peste 100 m	in zona, la aprox. 300 m 0% 0,00 nu este cazul	fara utilitati 0% 0,00 nu este cazul
SUPRAFATA / DIMENSIUNE ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	3.977	8.700 0% 0,00 nu este cazul	12.954 10% 0,19 din observatiile de piata realizate, preturile unitare ale terenurilor pt dezvoltari imobiliare cu suprafete medii ($\approx 3.000-10.000$ mp), sunt cu cca 10-20% mai mari fata de preturile unitare ale parcelele de dimensiuni peste medie (>10000 mp)	14.196 10% 0,10 din observatiile de piata realizate, preturile unitare ale terenurilor pt dezvoltari imobiliare cu suprafete medii ($\approx 3.000-10.000$ mp), sunt cu cca 10-20% mai mari fata de preturile unitare ale parcelele de dimensiuni peste medie (>10000 mp)
FORMA IN PLAN ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	neregulata, alungita	regulata -30% -0,95 din observatiile realizate, parcelele cu forme regulate, au un pret unitar cu 10-30% mai mare fata de parcelele cu forme neregulate/neadecvate carora le sunt afectate posibilitatile de dezvoltare imobiliara	regulata -30% -0,57 din observatiile realizate, parcelele cu forme regulate, au un pret unitar cu 10-30% mai mare fata de parcelele cu forme neregulate/neadecvate carora le sunt afectate posibilitatile de dezvoltare imobiliara	regulata, forma alungita 0% 0,00 nu este cazul
ACCES/AMENAJARI EXTERIOARE ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	drum de exploatare neamenajat, la 300 m de asfalt	drum neamenajat, la 200 m de asfalt 0% 0,00 nu este cazul	drum pietruit 0% 0,00 nu este cazul	drum neamenajat, la 1000 m de asfalt 0% 0,00 nu este cazul
FRONT STRADAL, VIZIBILITATE, RAPORT LATURI ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	fara FS	1 FS = 80 ml -20% -0,63 din analiza informatiilor de piata, in medie, pretul unitar al parcelelor cu FS adecvat este cu cca 10-20% mai mare fata de parcele cu front stradal redus	1 FS = 42 ml -20% -0,38 din analiza informatiilor de piata, in medie, pretul unitar al parcelelor cu FS adecvat este cu cca 10-20% mai mare fata de parcele cu front stradal redus	1 FS = 15 ml 0% 0,00 nu este cazul
TOPOGRAFIE/RELIEF ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	plan	plan 0% 0,00 nu este cazul	plan 0% 0,00 nu este cazul	plan 0% 0,00 nu este cazul
VECINATATI ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	bune, la nivelul pietei	similare 0% 0,00 nu este cazul	similar 0% 0,00 nu este cazul	similar 0% 0,00 nu este cazul



Teren Turda 50 m de utilitati

7 EUR negociabil

📍 [Cluj, Turda](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/12/2025 9:20:34 AM



Specificații

Descriere

Vand teren extravilan in Turda cu posibilitatea de introducere in intravilan. Este certificat de urbanism scos, terenul se preda impreuna cu arhitectul care il poate introduce in intravilan, fie pentru agrement fie pentru locuinte. (Necesita PUZ ceea ce ar fi in jur de 8700 euro)



... dinspre Cluj.

Utilitatile sunt la nici 50 m. (apa, curent, gaz, canalizare)

Terenul se preteaza pentru activitati de agrement (terenuri fotbal, parc motocross, karting, sali de evenimente etc.) dar si pentru locuinte sau parc fotovoltaic.

Terenul se afla deasupra strazii cocosului.

Terenul are 8700 mp.

Se accepta plati in rate, cryptomonede sau schimburi cu apartamente garsoniere din Cluj.

Pentru locatia exacta a terenului va pot trimite link de Google Maps, CF sau certificatul de urbanism.

ID anunț: 1736782481

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 473

📄 Raportează

🏷 Fă ofertă

0757389447

Anunțuri recomandate



Vand-Inchiriez teren intravilan, in Turda-Bai -

📍 Turda

25 EUR



Vand teren extravilan

📍 Turda

6 EUR



Teren intravilan de vânzare

📍 Turda

5 EUR



Var

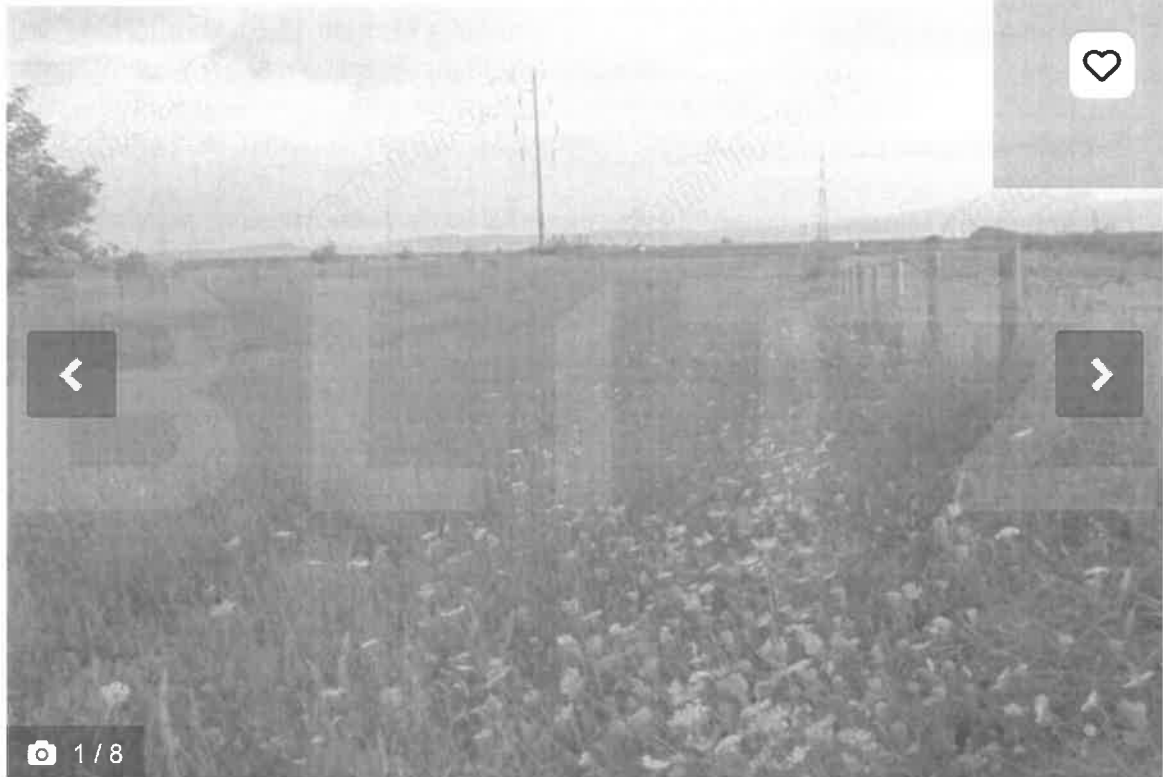


Teren intravilan 6000 mp cu 2 fronturi, parcelabil

150 000 EUR

📍 Cluj, Turda 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/12/2025 10:35:52 AM



Specificații

Suprafata terenului	6000 m ²
Cod de identificare	P149999
Numar fronturi	2



Descriere

Blitz va ofera spre vanzare un teren cu o suprafata generoasa de 6000 mp, format din 2 parcele fiecare cu cate 3000 mp, cu acces facil la Autostrada A10, oferind intimitate si fiind ferit de zgomotul zonei!

Terenul este situat la drum pietruit, fiecare parcela are front de 12 ml. Terenul este in prezent folosit ca teren agricol, dar este incadrat in intravilan cu categorie de folosinta: CURTI CONSTRUCTII datorita anexelor - bucatarie de vara - care se afla pe una dintre parcele. Utilitatile sunt pe proprietate. Terenul este imprejmuit partial, pe 2 laturi. Pacelele se vand impreuna.

Zona turistica si interesul crescut pentru dezvoltarea de case, pensiuni, activitati de turism, activitati industriale dar si agricole, pot sa fie un factor important pentru achizitie. Va stam cu placere la dispozitie pentru a discuta mai multe detalii!

Cod ofertă / ID BLITZ: P149999

ID anunț: 1754984794

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 17

📄 Raportează

👤 Fă ofertă

0264333777

Anunțuri recomandate



Teren intravilan 2691 mp,
aproape de zona centrala

📍 Turda

121,500 EUR



Teren cadastrat, cu CF, 600
mp, in zona Poiana

📍 Turda

45,000 EUR



Teren Turda 50 m de
utilitati

📍 Turda

7 EUR



NR PRIMĂRIE: 30153 / 29.08.2025

ANEXA 2 (Anexa nr. 1B la normele metodologice)

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN NR 51 / 28.08.2025

1. Subsemnatul/Subsemnata*1), POPA CRISTINA CNP [REDACTED]
 având adresa de comunicare în: localitatea [REDACTED], str. [REDACTED] nr. [REDACTED]
 bl. [REDACTED], sc. [REDACTED], et. [REDACTED], ap. [REDACTED], județul/sectorul [REDACTED], codul poștal [REDACTED], e-mail
[REDACTED], tel. 0246621949
 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1.4196 (ha), reprezentând cota parte 1/1,
 la prețul de (*) 108.600 (lei). (108 SUTĂ OPT MII LEI ȘI SAȘASE SUTE LEI)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

- A - Categoria de folosință*3) (**);
- B - Observații;
- C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha) C Cotă- parte *5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	TURDA CWI	1.4196	1/1	56745	56745	-	-	ADASIL
Verificat primărie*4)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

~~DA~~ NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/~~Împuțernicit,~~

POPA CRISTINA

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

[REDACTED]
I.S.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55283 Turda

Nr. cerere	18174
Ziua	29
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare 100188405139	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:15623 TURDA
Nr. cadastral vechi:4217

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55283	8.191	Teren neimprejmut;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3122 / 26/02/2009	
Sentinta Civila nr. 2871/2008 emis de JUDECĂTORIA TURDA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE lege respectiv construcție proprie cu înch.nr.14118/2000,12973/2000 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) SC HOLCIM ROMÂNIA SA CIMENT TURDA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 15623 TURDA)	

C. Partea III. SARCINI .

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

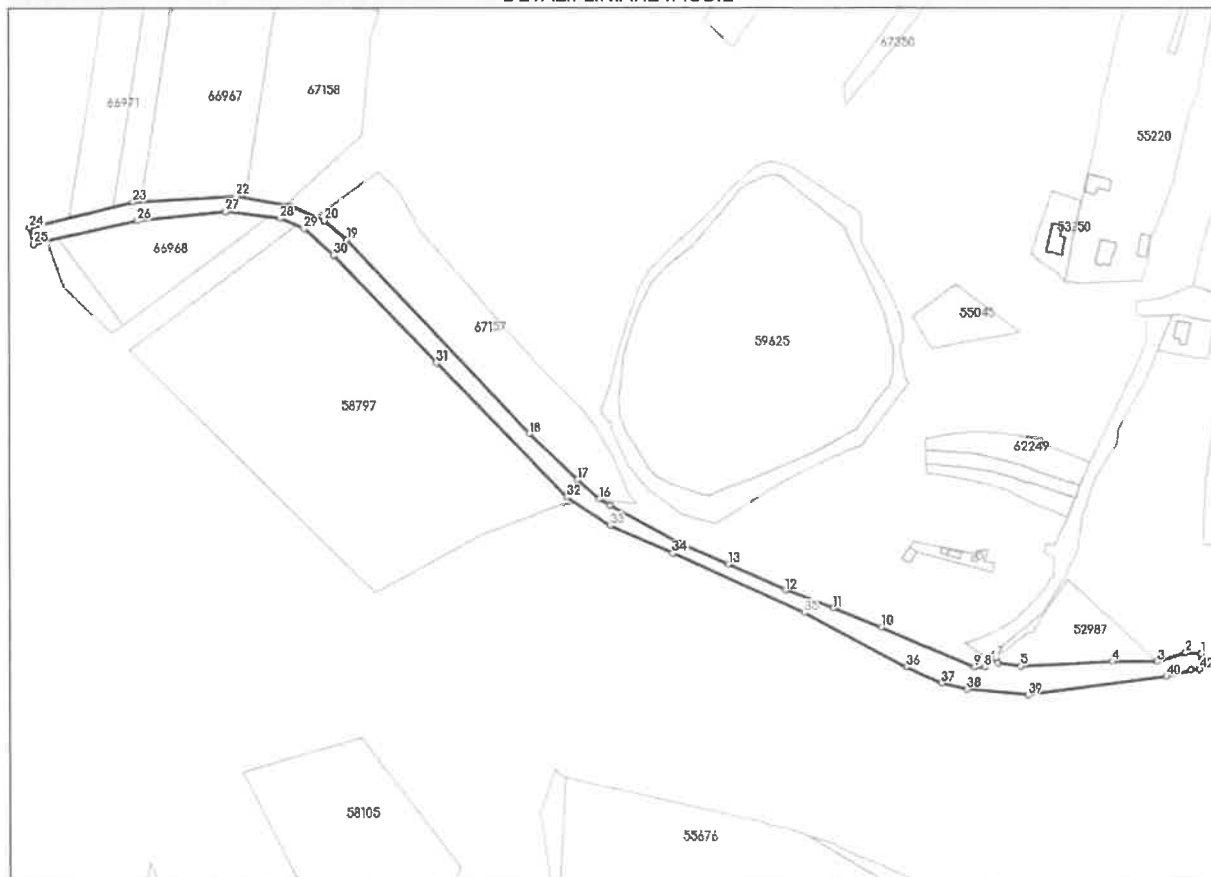
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55283	8.191	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	2.195	-	-	-	imobil neînprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
2	drum	NU	1.981	-	-	-	imobil neînprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
3	drum	DA	3.942	-	-	-	imobil neînprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
4	drum	NU	73	-	-	-	imobil neînprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55283-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-LINIE FERATA cu zona de cale ferată de 4829 mp
A1.2	55283-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-CANTON cu sc de 6 mp
A1.3	55283-C3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-POD cu sc de 16 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.839	2	3	16.779	3	4	25.922
4	5	53.213	5	6	13.493	6	7	2.987
7	8	8.098	8	9	5.931	9	10	57.686
10	11	29.91	11	12	29.337	12	13	35.976
13	14	30.846	14	15	45.199	15	16	7.143
16	17	16.773	17	18	38.442	18	19	151.825
19	20	16.897	20	21	21.491	21	22	31.61
22	23	58.992	23	24	60.211	24	25	9.608
25	26	60.308	26	27	50.675	27	28	31.686
28	29	14.977	29	30	22.704	30	31	84.739
31	32	107.176	32	33	29.907	33	34	39.098
34	35	83.103	35	36	66.809	36	37	21.809
37	38	14.892	38	39	34.857	39	40	81.054
40	41	14.195	41	42	4.924	42	1	9.123

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 360 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1340000919020/28-04-2025 în suma de 360, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263, 262.

Data soluționării,
13-06-2025

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
DOINA ANA COLDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>



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

Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str GEORGE COSBUC, Nr. 2

Nr.cerere	30110
Ziua	17
Luna	07
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 55283 / UAT Turda

Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa, cf. L
 455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:15623 TURDA

Nr. cadastral vechi:4217

Comuna/Oraș/Municipiu: Turda

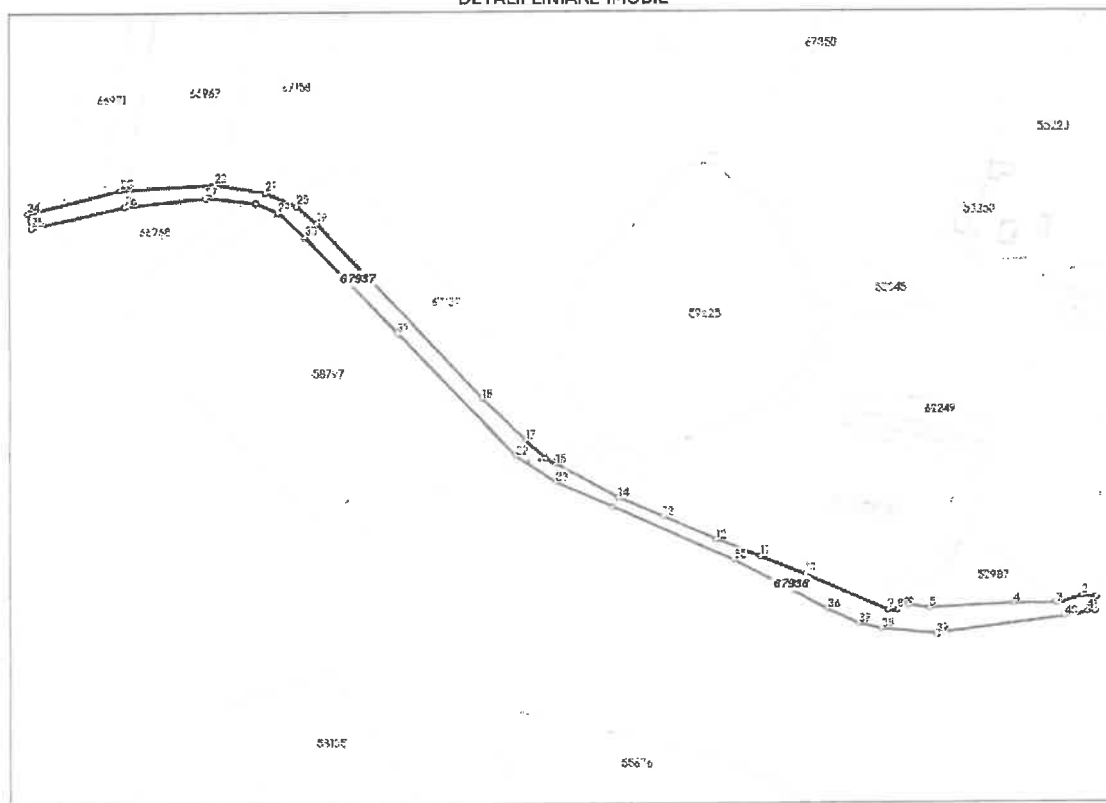
TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
55283	8191	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	drum	DA	2.195			imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
2	drum	NU	1.981			imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
3	drum	DA	3.942			imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
4	drum	NU	73			imobil neimprejmuit; Imobil traversat de limita UAT Turda și UAT Mihai Viteazu
TOTAL:			8.191			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
1	CAD: 4217-C1	construcții industriale și edilitare		Cu acte	LINIE FERATA cu zona de cale ferată de 4829 mp
2	CAD: 4217-C2	construcții industriale și edilitare		Cu acte	CANTON cu se de 6 mp
3	CAD: 4217-C3	construcții industriale și edilitare		Cu acte	POD cu se de 16 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.839	2	3	16.779	3	4	25.922
4	5	53.213	5	6	13.493	6	7	2.987
7	8	8.098	8	9	5.931	9	10	57.686
10	11	29.91	11	12	29.337	12	13	35.976
13	14	30.846	14	15	45.199	15	16	7.143
16	17	16.773	17	18	38.442	18	19	151.825
19	20	16.897	20	21	21.491	21	22	31.61
22	23	58.992	23	24	60.211	24	25	9.608
25	26	60.308	26	27	50.675	27	28	31.686
28	29	14.977	29	30	22.704	30	31	84.739
31	32	107.176	32	33	29.907	33	34	39.098
34	35	83.103	35	36	66.809	36	37	21.809
37	38	14.892	38	39	34.857	39	40	81.054
40	41	14.195	41	42	4.924	42	1	9.123

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

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	30110	17.07.2025	28.07.2025	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 30110 înregistrată la data de 17.07.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	67936	4214	Loc. Turda, Jud. Cluj
2	67937	3977	Loc. Turda, Jud. Cluj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 22-07-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Corina-Camelia Blaga



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda
Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str GEORGE COSBUC, Nr. 2

Nr.cerere	30110
Ziua	17
Luna	07
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SOCIETATEA HOLCIM (ROMÂNIA) S.A.
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **30110** din data **17-07-2025**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda având numărul cadastral 55283 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **67936** situat în Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda având suprafața măsurată 4214 mp;
- 2) **67937** situat în Loc. Turda, Jud. Cluj, UAT Turda având suprafața măsurată 3977 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 22-07-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

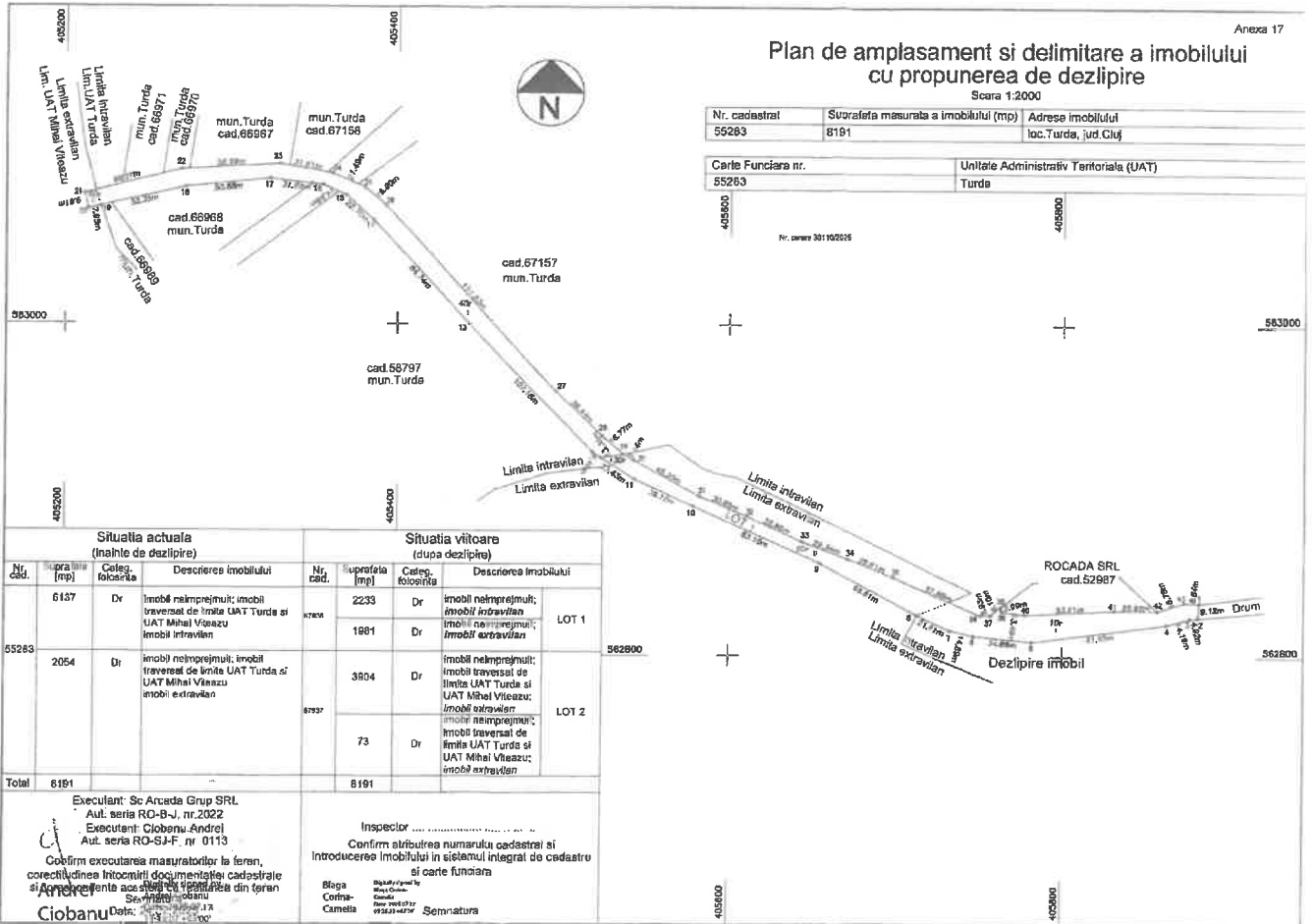
Inspector
Corina-Camella Blaga

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezilpire

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suportata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55283	8191	loc. Turda, jud. Cluj

Carte Funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
55283	Turda



Situatia actuala (Inainte de dezilpire)			Situatia viitoare (dupa dezilpire)		
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului
55283	6137	Dr Imobil neimpregniat; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu Imobil intravilan	2233	Dr Imobil neimpregniat; imobil intravilan	LOT 1
	2054	Dr imobil neimpregniat; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu imobil extravilan	1981	Dr imobil neimpregniat; imobil extravilan	LOT 2
			3804	Dr imobil neimpregniat; imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu; imobil intravilan	
	73	Dr imobil traversat de limita UAT Turda si UAT Mihai Viteazu; imobil extravilan			
Total	8191		8191		

Executant: Sc Arcada Grup SRL
Aut. seria RO-B-J, nr.2022
Executant: Ciobanu Andrei
Aut. seria RO-SJ-F, nr 0113

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea htoconitii, documentatiei cadastrale si introducerea acesteia in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara

Inspector: _____
Confirm atribuirea numarului cadastrului si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara

Boga _____
Cornelia _____
Camelia _____

Semnatura

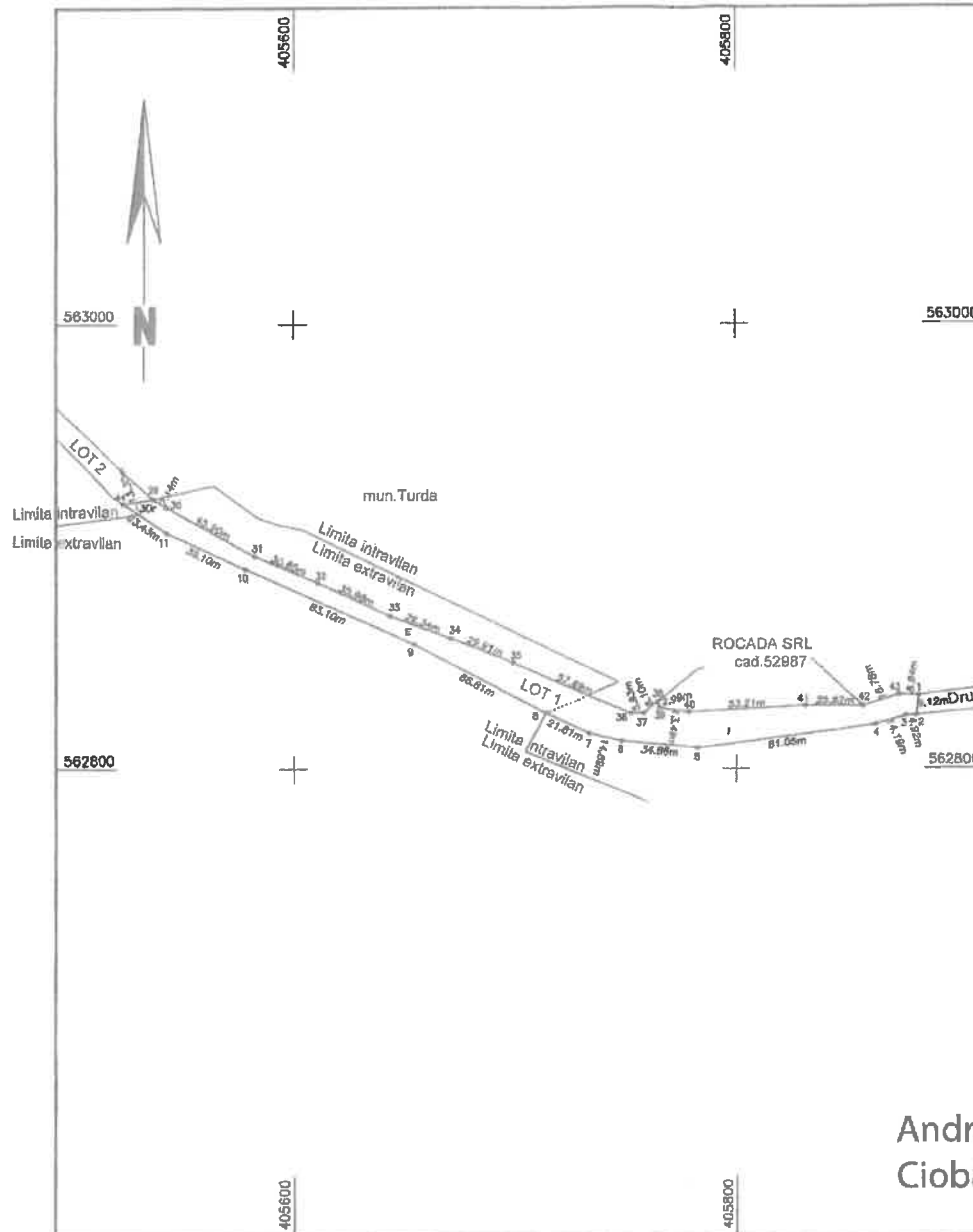
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67636	4214	mun. Turda, jud. Cluj

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Turda

Nr. carte 30110/2025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	DR	2233	imobil neimpregmuit; imobil intravilan
2	DR	1981	imobil neimpregmuit; imobil extravilan
Total		4214	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4214 mp
 Suprafata din act = 4214 mp

Executant: Sc Arcada Grup SRL
 Aut. seria RC-B-J, nr 2022
 Executant: Ciobanu Andrei
 Aut. seria RC-SJ-F nr. 0113

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespunderea terenului cu terenul in plan

Andrei Ciobanu

Ciobanu
 Date: 2025.07.17 13:38:19
 +03'00'

Date: 16.06.2025

Inspector
 Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Blaga Corina-Camelia
 Blaga Corina-Camelia
 Date: 2025.07.22
 09:25:22 +03'00'

