

## HOTĂRÂREA NR. 46

din data de 27.03.2026

**privind aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, Județul Cluj**

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în ședința publică extra/odinară din data de 27.03.2026;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, Județul Cluj, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Matei Cristian Octavian;

**Având în vedere:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Referatul de aprobare – expunerea de motive întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre. Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, Județul Cluj;

- Raportul de specialitate comun nr. 10793/26.03.2026 al Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu și al Serviciului Administrație Publică Locală referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, Județul Cluj;

- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget - finanțe, prognoze economice*, nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții*, ale Consiliului Local al municipiului Turda;

**Luând în considerare prevederile:**

✓ art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. a, alin 14 din OUG nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare;

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

✓ art. 362 alin. (3) din OUG nr. 57/2019, coroborat cu art. 333 alin. (5), alin. (8) – (11) din OUG nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136, alin. 1, 139, alin. 1, alin. 3, lit. h și art. 196, alin. 1, lit. a, din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind *Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda.

## **H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1.** Se însușește Raportului de evaluare nr. 10753/26.03.2026, având ca obiect stabilirea nivelului chiriei pentru imobilul situat administrativ în Municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, Județul Cluj, proprietatea Municipiului Turda, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**

Vălean Teodora



VOTURI: pentru 21  
împotrivă -  
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 21.

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETARUL** general al  
municipiului TURDA,  
Jr. Mărginean Elena Mihaela

**PRIMAR**

Nr. ....

**REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE**

**la Proiectul de hotărâre nr. ....**

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

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

**Având în vedere:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Luând în considerare prevederile:**

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

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

✓ art. 129 alin. 6 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*<sup>8</sup>

✓ art. 129 alin 14 din *OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ*<sup>9</sup>,

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

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

<sup>6</sup> Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

<sup>7</sup> Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

<sup>8</sup> (6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

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

<sup>9</sup> Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

<sup>10</sup> În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

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

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

✓ *nr. 2, pentru administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare,*

din cadrul Consiliului Local al municipiului Turda, după care, spre dezbateră și aprobarea acestuia.

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



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

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, subsemnații: Dan CISMAȘ - Șef Serviciu - Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP), Sorina-Felicia ARION - Șef Serviciu - Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL), Elena – Cosmina Bulgaru, Consilier juridic, Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL), Compartimentul Contencios Administrativ, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Turda, județul Cluj, întocmesc prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre mai sus menționat, inițiat de către Primarul municipiului Turda, județul Cluj, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

#### **Având în vedere:**

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

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

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

#### **Necesitatea adoptării hotărârii:**

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

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

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

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

#### **Oportunitatea adoptării hotărârii:**

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

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

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

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

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

#### **Luând în considerare:**

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

Cluj, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI;

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

**Luând în considerare prevederile:**

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

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

**Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),  
Șef Serviciu, Dan CISMAS**

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

**Compartimentul contencios administrativ  
Elena Cosmina BULGARU**

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

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

<sup>3</sup> (6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

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

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

<sup>5</sup> În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

PRIMĂRIA TURDA  
Nr. Inregistrare 10753  
Ziua 26 luna 03 anul 2026

# S.C. TEHNOCONCEPT EXPERT



MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

RC: J40/20602/1994

CIF: RO6433712

Tel: 021 410 72 71

Sediul Social : str. Mjilor , nr. 22, bl.224, ap. 92, Sector 2, Bucuresti

Fax : 021 410 72 72

IBAN : RO62RNCB0073048958910001 -

BCR Sect. 2

Mobil : 0724550393

RO65TREZ7025069XXX003527 - Trezoreria Sect 2

0722237254

Sediul Secundar : Calea 13 Septembrie, nr. 71, bl. 69, parter, Sector 5 Bucuresti

e-mail : tehnconceptexpert@gmail.com

Nr. raport /data 7994 / 26.03.2026



NR: 10753

DATA: 26/03/2026

COD: 2602

PRIMARIA TURDA

## RAPORT DE EVALUARE

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

## CUPRINS

<b>SINTEZA RAPORTULUI .....</b>	<b>3</b>
<b>DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR .....</b>	<b>4</b>
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI EVALUARII .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5. MONEDA EVALUARII.....</b>	<b>5</b>
<b>1.6. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII .....</b>	<b>5</b>
<b>1.7. TIPUL SI PREMISA VALORII.....</b>	<b>5</b>
<b>1.8. DATA INSPECTIEI, DATA EVALUARII, DATA RAPORTULUI .....</b>	<b>6</b>
<b>1.9. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA.....</b>	<b>6</b>
<b>1.10. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUATORUL ....</b>	<b>6</b>
<b>1.11. IPOTEZE SI/SAU IPOTEZE SPECIALE RELEVANTE.....</b>	<b>7</b>
<b>1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.</b>	<b>7</b>
<b>1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG).....</b>	<b>7</b>
<b>1.14. TIPUL RAPORTULUI.....</b>	<b>8</b>
<b>1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE A RAPORTULUI .....</b>	<b>8</b>
<b>1.16. STANDARDE APLICABILE. CADRU LEGISLATIV.....</b>	<b>8</b>
<b>2. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT .....</b>	<b>11</b>
<b>2.4. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR.....</b>	<b>11</b>
<b>2.5. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE .....</b>	<b>12</b>
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>12</b>
<b>4. EVALUARE .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU).....</b>	<b>16</b>
<b>4.2. ABORDAREA PRIN PIATA.....</b>	<b>16</b>
<b>5. CONCLUZII ASUPRA VALORII.....</b>	<b>21</b>
<b>6. ANEXE.....</b>	<b>21</b>

## SINTEZA RAPORTULUI

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

### REZULTATELE EVALUARII

**Pentru proprietatea imobilara spatiu comercial – ”Centrul comercial Winmarkt”, evaluatorul estimeaza chiria neta de piata la nivel martie 2026 la:**

**5 - 8 €/mp/luna Su**

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

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

*Valorile nu contin TVA*

26.03.2026

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



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



Nota:

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

## **DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR**

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

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

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



## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

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

### **1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI EVALUARII**

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

### **1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI**

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

### **1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII**

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

Identificarea imobilului s-a facut pe baza adresei postale.

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

### **1.5. MONEDA EVALUARII**

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

### **1.6. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII**

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

### **1.7. TIPUL SI PREMISA VALORII**

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

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

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

### **Chiria de piata**

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

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

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

## **1.8. DATA INSPECTIEI, DATA EVALUARII, DATA RAPORTULUI**

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

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

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

Limitari sau restrictii intampinate la inspectie: nu este cazul.

## **1.10. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUATORUL**

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

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

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

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

### **1.11. IPOTEZE SI/SAU IPOTEZE SPECIALE RELEVANTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.14. TIPUL RAPORTULUI**

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

#### **1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE A RAPORTULUI**

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

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

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

#### **1.16. STANDARDE APLICABILE. CADRU LEGISLATIV**

Standarde aplicabile: Standardele de evaluare a Bunurilor 2025:

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

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

SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102),

SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103),

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

SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106),

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

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

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

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intre 1925-1950 a fost resedinta judetului Turda.

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

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

Extras <https://baileturda.ro/>

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

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

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

#### Istoric

#### 1840

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

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

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

#### **1848**

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

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

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

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

#### **1931**

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

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

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

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

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

#### **1991**

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

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

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

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

#### **2010**

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

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

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

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

### 2.3. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

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



### 2.4. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

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

#### **Analiza cererii si ofertei competitive**

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

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

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

Pentru delimitarea pietei imobiliare specifice trebuie avuti in vedere factori:

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

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

### **Analiza cererii**

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

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

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

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

### **Analiza ofertei**

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

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

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

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

Prezentam cateva informatii de pe piata imobiliara:

<https://www.sudrezidential.ro/blog/investitiile-in-spatii-comerciale-unul-dintre-cele-mai-stabile-si-predictibile-segmente-ale-pietei-imobiliare/>

Adina Dumitru

februarie 8, 2026

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

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

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

### **De ce spatiile comerciale raman atractive pentru investitii**

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

- Randamente mai stabile pe termen mediu si lung, sustinute de contracte de inchiriere ferme
- Grad ridicat de ocupare in cazul spatiilor bine pozitionate si corect dimensionate
- Predictibilitate a veniturilor, in special in zonele urbane sau periurbane cu densitate rezidentiala in crestere

- Adaptabilitate functionala – retail de proximitate, servicii, birouri, clinici, horeca, educatie, wellness

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

### **Evolutia cererii: de la „simplu spatiu” la produs de clasa A**

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

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

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

### **Piata romaneasca: subofertata pe segmentul modern**

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

Aceasta realitate creeaza:

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

Investitia corecta nu inseamna volum, ci pozitionare

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

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

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

### **Concluzie: un activ defensiv intr-o piata selectiva**

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

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

## Piata imobiliara specifica

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

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

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

Datele de piata au fost centralizate in tabelul urmatoare:

FISA COLECTARE INFORMATII DE PIATA						
Prezentarea comparabilelor						
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Nr. id		X9PL140CS61437128	X9PL140C761437176	X4V314003193814443	274167958	XV0104J2I1174268
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Pret inchiriere (EUR) incl. TVA		2.880	2.580	794	-	3.499
Suprafata utila (mp.)	cca 500	480,00	430,00	82,00	297,00	216,00
Pret/mp. Su (EUR) incl. TVA		6	6	10	9	16.2
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Conditii de finantare	numerar	normale	normale	normale	normale	normale
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat dupa inchiriere	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Conditii de piata	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.	martie 2026.
Localitate	Turda	Turda	Turda	Turda	Turda	Turda
Judet	Cluj	Cluj	Cluj	Cluj	Cluj	Cluj
Subzona	ultracentral	ultracentral	ultracentral	central	periferic	central
Localizare	foarte buna	similar	similar	similar	inferioara	similar
Tip constructie de baza	centru comercial	bloc de apart.	bloc de apart.	centru comercial	centru comercial	bloc de apart.
Sistem constructiv	beton armat	similar	similar	similar	metal	similar
Stare tehnica generala	buna	similar	similar	similar	similar	similar
Tip spatiu comercial	P+1/centru comercial	et 1/bloc	P/bloc	1/centru comercial	P/centru comercial	P/bloc
Utilitati	apa, electricitate, gaze, canalizare	similar	similar	similar	similar	similar
Locuri de parcare	fara	similar	similar	similar	da	da
Incalzire	CT complex	CT	CT	AC, ventilconvectoare	CT	CT
Calitate finisaje	medii	medii, necesita renovare	medii, necesita renovare	superioare	medii	superioare
Componente nonimobiliare	fara	similar	similar	similar	similar	similar
Caracteristici economice	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Sursa	-	Capital Imobiliare	Capital Imobiliare	REMS imobiliare	Adelina Lippitz	Nicoleta Grumaz Proprietar
Website	-	imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro	obx.ro	imobiliare.ro
Nr. telefon ofertant	-	0747 171 753	0747 171 753	737.035.883	078 747 6887	728.307.660

## 4. EVALUARE

### 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

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

### 4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

- a) Tehnicile cantitative:
  - analiza pe perechi de date;
  - analiza datelor secundare;
  - analiza statistica;
  - analiza costurilor;
- b) Tehnicile calitative:
  - analiza comparatiilor relative;
  - analiza tendintelor;
  - analiza clasamentului;
  - interviuri.

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

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

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

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

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

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

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

### Grila comparatiei de piata

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

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

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

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

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

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

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

## 5. CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

**5 - 8 €/mp/luna Su**

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

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

*Valorile nu contin TVA*

25.03.2026

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



Evaluador  
MADALINA IONESCU  
evaluador autorizat evaluare proprietati imobiliare  
membru ANEVAR nr. 18753

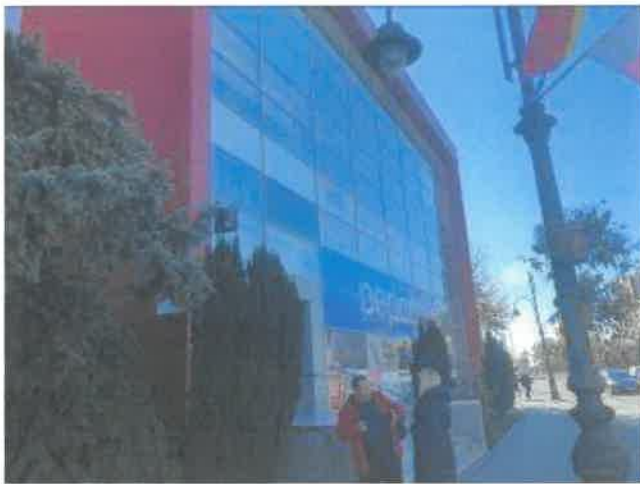


## 6. ANEXE

Fotografii ale proprietatii  
Oferte proprietati comparabile

Acte:

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





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51935 Turda

Nr. cerere	15322
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100205068691



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51935	2.387	Teren de construcție

**Construcții**

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

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

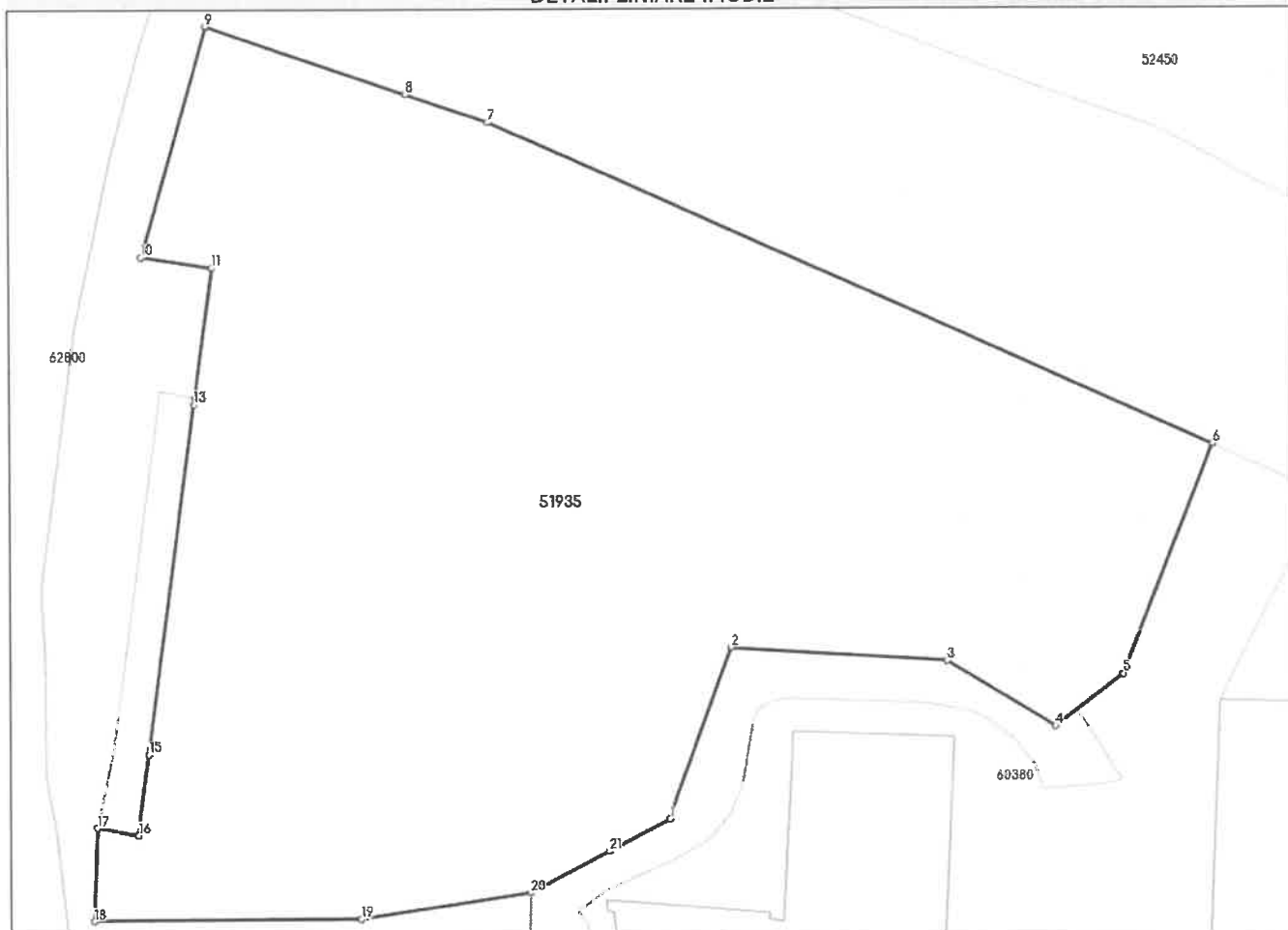
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51935	2.387	Teren de construcție

\* 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	curți construcții	DA	2.387	-	-	-	Teren de construcție

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51935-C1	construcții administrative și social culturale	0	Cu acte	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scării escalatoare, casa scării, hol circulație Corp A, 15 spații comerciale, grup sanitar femei, grup sanitar handicapați și grup sanitar bărbați, coridor cale de evacuare, oficiu, casa scării secundare, acces marfă, T.E. de etaj. T.E.G. hol circulație corp B, sală alimentație publică, hol acces marfă, vitrine servire, grup sanitar personal, încălzire preparate, cameră pompe incendiu, dispecerat, grup sanitar, centrală termică, Su = 1.169,7 mp. Etaj I: Casa scării escalatoare, casa scării, hol circulație Corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei, spații sanitare, grup sanitar bărbați, casa scării secundare, hol-lift -acces marfă, depozitare, T.E. etaj, spațiu birouri, spații sanitare, grup sanitar femei, grup sanitar handicapați -cale de evacuare, grup sanitar bărbați, hol cale de evacuare, oficiu birouri, terasă balcon descoperit, Su=1447,2 mp. Etaj II: Casa scării escalatoare casa scării, hol circulație corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei, spații sanitare, grup sanitar bărbați, casa scării secundare, hol-lift -acces marfă, depozitare, T.E. etaj, oficiu.
A1.2	51935-C2	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C5 -rampă scări construcțiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C6: platformă betonată + alei acces, constr. din beton, compusă din platformă betonată și jumătate din lățimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul, Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C7 trotuar + scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C10-trotuar cu Sc=38 mp

## Lungime Segmente

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

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

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

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

\*\* 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 exista urmatoarele cereri nesolutionate:

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,

25/03/2026, 10:23

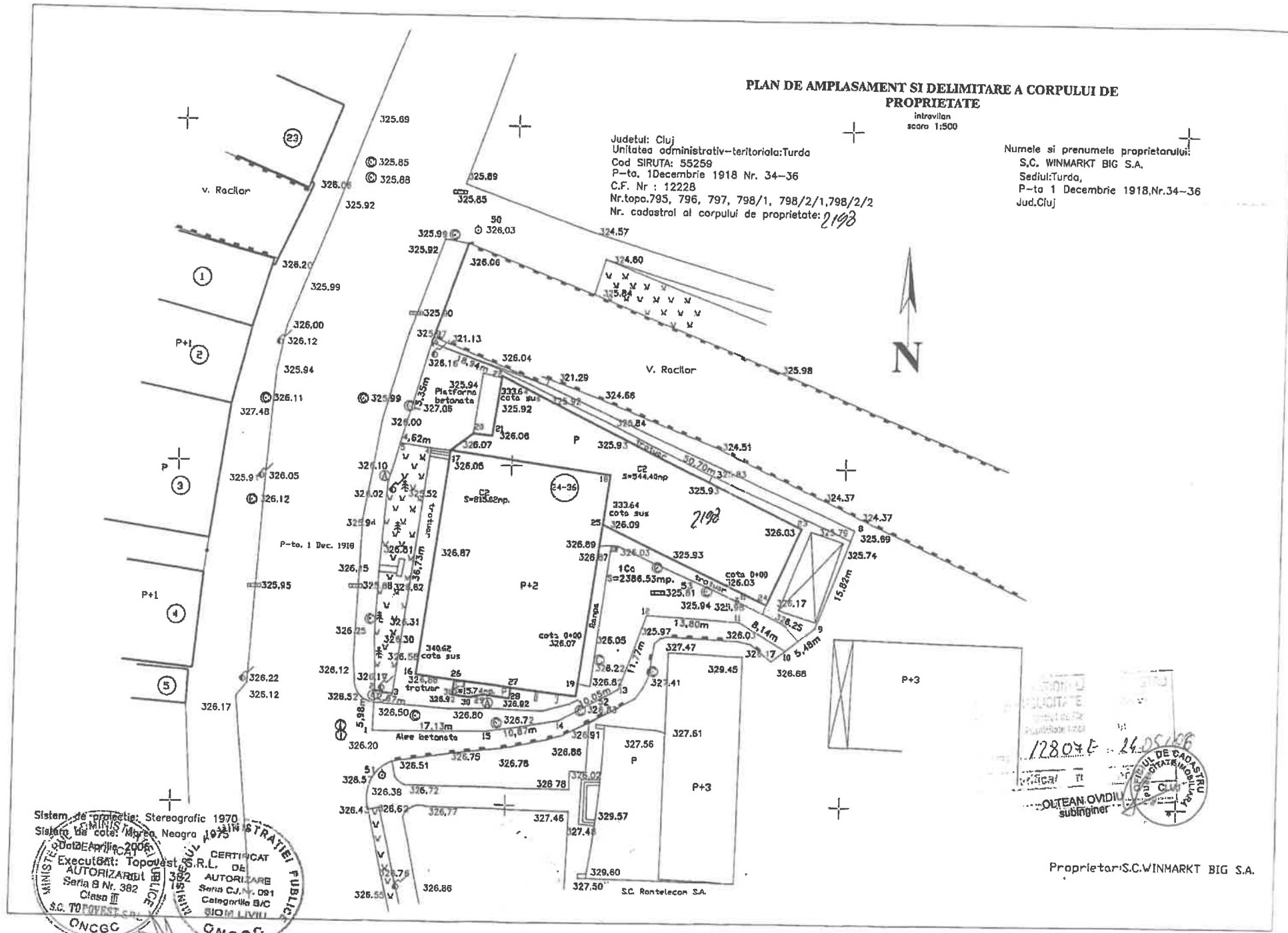
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

intravilan  
scara 1:500

Judetul: Cluj  
Unitatea administrativ-teritoriala: Turda  
Cod SIRUTA: 55259  
P-ta. 1 Decembrie 1918 Nr. 34-36  
C.F. Nr : 12228  
Nr.topo.795, 796, 797, 798/1, 798/2/1,798/2/2  
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 2193

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



Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

MINISTERUL TERENURILOR SI TRAIETII A PUBLICE  
CERTIFICAT  
Executat: Topovest S.R.L. DE  
AUTORIZARE  
Seria B Nr. 382  
Clasa III  
S.C. TOPOVEST S.A.  
ONCCG

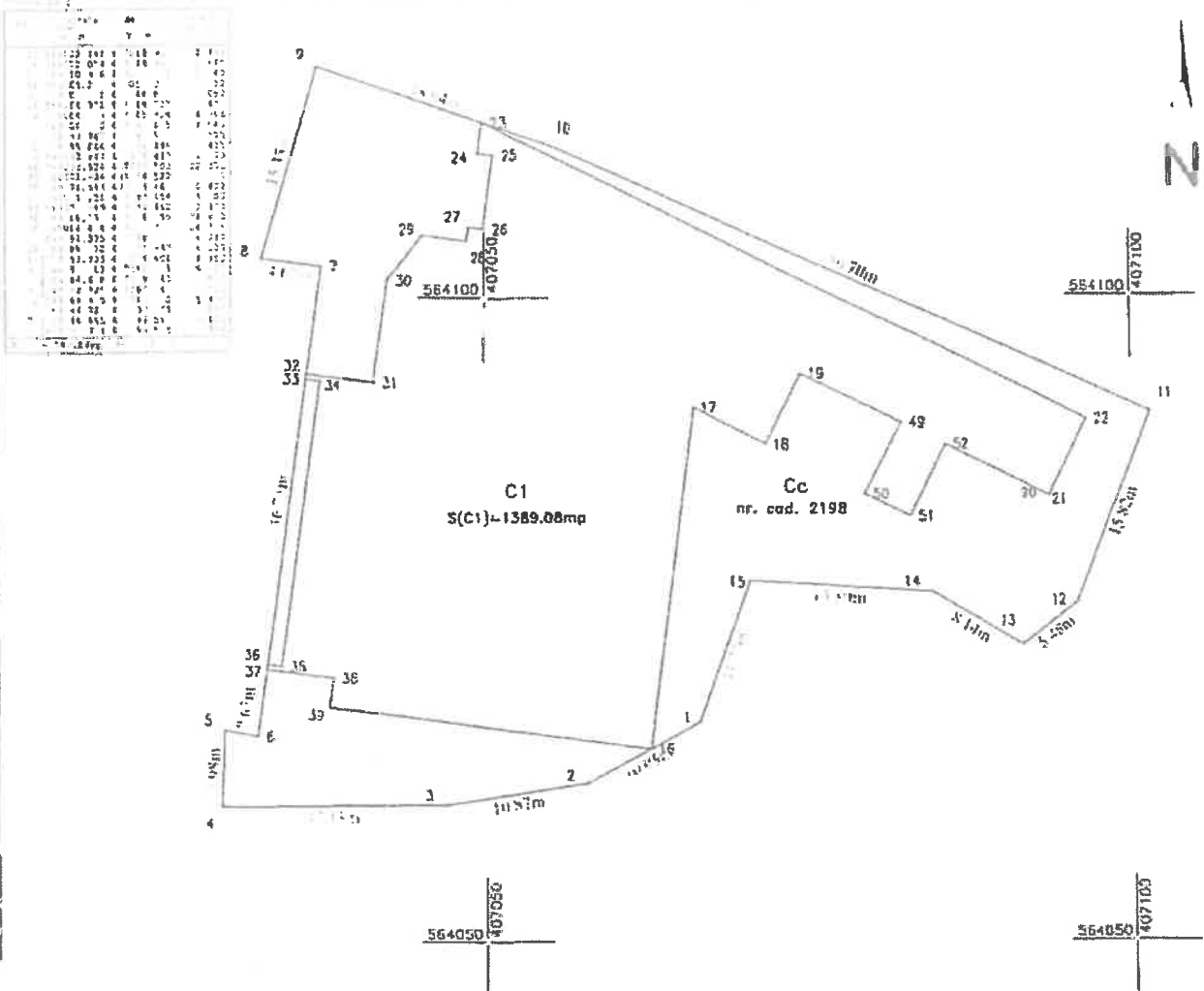
12807E  
24.05.2006  
OFTEAN OVIDIU  
subinginer



Proprietari: S.C. WINMARKT BIG S.A.

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

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



A. Date referitoare la teren				B. Date referitoare la constructii				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	Cod constr.	Supraf. construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	S=2387mp		NR.TIP, 796-798/1, 796-798/2/1, 796-798/2/2	C1	Ci=1389mp		
<b>Total</b>		<b>S=2387mp</b>			<b>Total</b>	<b>Ctot=1389mp</b>		

**INVENTAR DE COORDONATE**  
**SISTEM DE PROIECTIE STERED 70**

St. no.	X	Y
1	564050	407100
2	564050	407100
3	564050	407100
4	564050	407100
5	564050	407100
6	564050	407100
7	564050	407100
8	564050	407100
9	564050	407100
10	564050	407100
11	564050	407100
12	564050	407100
13	564050	407100
14	564050	407100
15	564050	407100
16	564050	407100
17	564050	407100
18	564050	407100
19	564050	407100
20	564050	407100
21	564050	407100
22	564050	407100
23	564050	407100
24	564050	407100
25	564050	407100
26	564050	407100
27	564050	407100
28	564050	407100
29	564050	407100
30	564050	407100
31	564050	407100
32	564050	407100
33	564050	407100
34	564050	407100
35	564050	407100
36	564050	407100
37	564050	407100
38	564050	407100
39	564050	407100

Supraf din teren=2387mp  
Supraf din act=2456mp  
Data 04.03.2008

Executant, SC ARCADE GRUP SRL  
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea in baza de date

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten text: 05.03/06 ch 2008]*  
Data: \_\_\_\_\_  
Loc: \_\_\_\_\_

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

Județul Cluj  
Unitatea administrativ-teritorială Turda  
Cod SIRUTA 55259  
Cod intravilan/extravilan 2

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE  
din str. P-ta 1 Decembrie 1918, Nr.34-36

Nomenclatura L-34-60-B-C-1-II  
Nr. sector cadastral  
Nr. cadastral al corpului de proprietate  
Nr. carte funciara

2192

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiiuni
1	2	3	4	5	6	7
1Cc	Teriti constructii	TD1	2386.53			
Total			2386.53			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

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

Intocmit: SC TOPOVEST SRL

Data: Aprilie-2006

Verificat:

OLTEAN OVIDIU  
subinginer



Schita pe verso