

HOTĂRÂREA NR. 77

din data de 30.04.2026

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 338 mp, situat în Municipiul Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în sesiunea publică ordinară din data de 30.04.2026;

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 338 mp, situat în Municipiul Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 1480/19.01.2026;
- Raportul de evaluare din ianuarie 2026, întocmit de Lubinschi Nicolae-Adrian P.F.A.;
- CF nr. 67326 Turda, eliberat de BCPI Turda;
- Referatul de aprobare nr. 2069/ 21.01.2026, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre. Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 338 mp, situat în Municipiul Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona.

- Raportul de specialitate nr. 2094/21.01.2026 al Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu referitor la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 338 mp, situat în Municipiul Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona;

- 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;

Având în vedere prevederile

- art. 129, alin. 1, alin. 6 lit. b, lit. c, art. 363 alin. 1, art. 364 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- 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.

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136, alin. 1, 139, alin. 1 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 338 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare și prețul de vânzare - 151.000 lei (fără TVA), stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, dl. Lubinski Nicolae Adrian, care constituie parte integrantă din prezenta hotărâre. La acest preț se adaugă TVA în cotă de 21%, rezultând un preț final de 182,710 lei.

Art. 3. Prețul de vânzare va fi achitat integral în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,1%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 5. Cumpărătorii pot solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, 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.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Năstase Paul



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

VOTURI: pentru 20
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 20.

Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu
Nr.2069/ 21.01.2026

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre nr.

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 338 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona

Luând în considerare:

- Cererea nr. 1480/19.01.2026;
- Raportul de evaluare din ianuarie 2026, întocmit de Lubinschi Nicolae-Adrian P.F.A.;
- CF nr.67326 Turda, eliberat de BCPI Turda;

Având în vedere prevederile:

- art. 129 alin. 1, art. 129 alin. 6 lit. b, c, art. 363 alin. 1, art. 364 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare dispozițiile:

- 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 vânzarea fără licitație publică a imobilului teren situat în punct de vedere administrativ în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, în suprafață de 338 mp, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326 către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona.

Ca urmare a solicitării doamnei Haneș Simona, înaintată prin cererea înregistrată sub nr.1480/19.01.2026, prin care se solicită cumpărarea suprafeței menționate, propunem utilizarea procedurii prevăzute de art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Temeiul legal invocat permite vânzarea terenurilor din proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții, către proprietarii acestora, prin negociere directă, prețul fiind stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert autorizat și aprobat de Consiliul Local.

Justificarea aplicabilității acestui mecanism rezidă în faptul că terenul de 338 mp este adiacent și situat în continuarea directă a terenului aferent construcției deținute de solicitanți, *formând un corp comun de utilizare*. Această situație de fapt subscie imobilul regimului juridic prevăzut de art. 364 alin. (1) din Codul Administrativ, fundamentând astfel oportunitatea vânzării fără licitație publică în vederea unificării regimului de proprietate asupra imobilului.

Imobilul teren în suprafață de 338 de mp situat în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, Turda, face parte din domeniul privat al municipiului Turda, făcând parte integrantă din terenul înscris la poziția nr. 173 a Anexei nr. 1 la H.C.L. 187/2002 privind darea în administrare a domeniului privat al Municipiului Turda, după cum rezultă din extrasul de carte funciară

Conform raportului de evaluare întocmit de către expertul ANEVAR dl.Lubinski Nicolae-Adrian, în cursul lunii ianuarie 2026, valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 338 de mp, situat pe str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326 Turda, este de 151.000 lei (fără TVA), la care se adaugă T.V.A. 21%, rezultând un preț de 182,710 lei.

Prețul stabilit se va achita integral, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local.

Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 338 de mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326 Turda este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Propun: *adoptarea* Proiectului de hotărâre nr. privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 338 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu
Nr.2094/ 21.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a imobilului teren situat în punct de vedere administrativ în loc. Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, în suprafață de 338 mp, înscris în C.F. nr.67326, cu număr cadastral 67326 către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona.

Ca urmare a solicitării doamnei Haneș Simona, înaintată prin cererea înregistrată sub nr.1480/19.01.2026, prin care se solicită cumpărarea suprafeței menționate, propunem utilizarea procedurii prevăzute de art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Temeiul legal invocat permite vânzarea terenurilor din proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții, către proprietarii acestora, prin negociere directă, prețul fiind stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert autorizat și aprobat de Consiliul Local.

Justificarea aplicabilității acestui mecanism rezidă în faptul că terenul de 338 mp reprezintă curtea aferentă construcției deținute de solicitanți, *formând un corp comun de utilizare*. Această situație de fapt subscie imobilul regimului juridic prevăzut de art. 364 alin.(1) din Codul Administrativ, fundamentând astfel oportunitatea vânzării fără licitație publică în vederea unificării regimului de proprietate asupra imobilului.

Imobilul teren în suprafață de 338 de mp situat în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr.34, înscris în C.F. nr. 67326, cu număr cadastral 67326, Turda, face parte din domeniul privat al municipiului Turda, făcând parte integrantă din terenul înscris la poziția nr. 173 a Anexei nr. 1 la H.C.L. 187/2002 privind darea în administrare a domeniului privat al Municipiului Turda.

Conform raportului de evaluare întocmit de către expertul ANEVAR dl.Lubinschi Nicolae-Adrian, în cursul lunii ianuarie 2026, valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 338 de mp, situat pe str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326 Turda, este de 151.000 lei, la care se adaugă T.V.A. 21%, rezultând un preț de 182,710 lei. Prețul stabilit se va achita integral, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local.

Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 338 de mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 67326 Turda este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește cerințele legale.

ȘEF SERVICIU
DAN CISMAȘ



Întocmit: 1ex/Mădălina Pop 





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67325 Turda

Nr. cerere	52396
Ziua	06
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196764000



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str DR ION RATIU, Nr. 34

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67325	634	imobil împrejmuit cu gard din metal pe laturile Sud si Est, gard din beton si delimitat de constructie pe latura Nordica, imprejmuit cu gard din metal si delimitat de constructie pe latura Vestica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
52396 / 06/11/2025		
Act Administrativ nr. 16, din 27/03/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 67325 a imobilului cu numarul cadastral 67325 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60028 inscris in cartea funciara 60028;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 23, din 28/11/2014 emis de Municipiul Turda prin Crisan Radu Cosmin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA- DOMENIUL PRIVAT		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60028/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 33478 din 02/12/2014;</i>		

C. Partea III. SARCINI

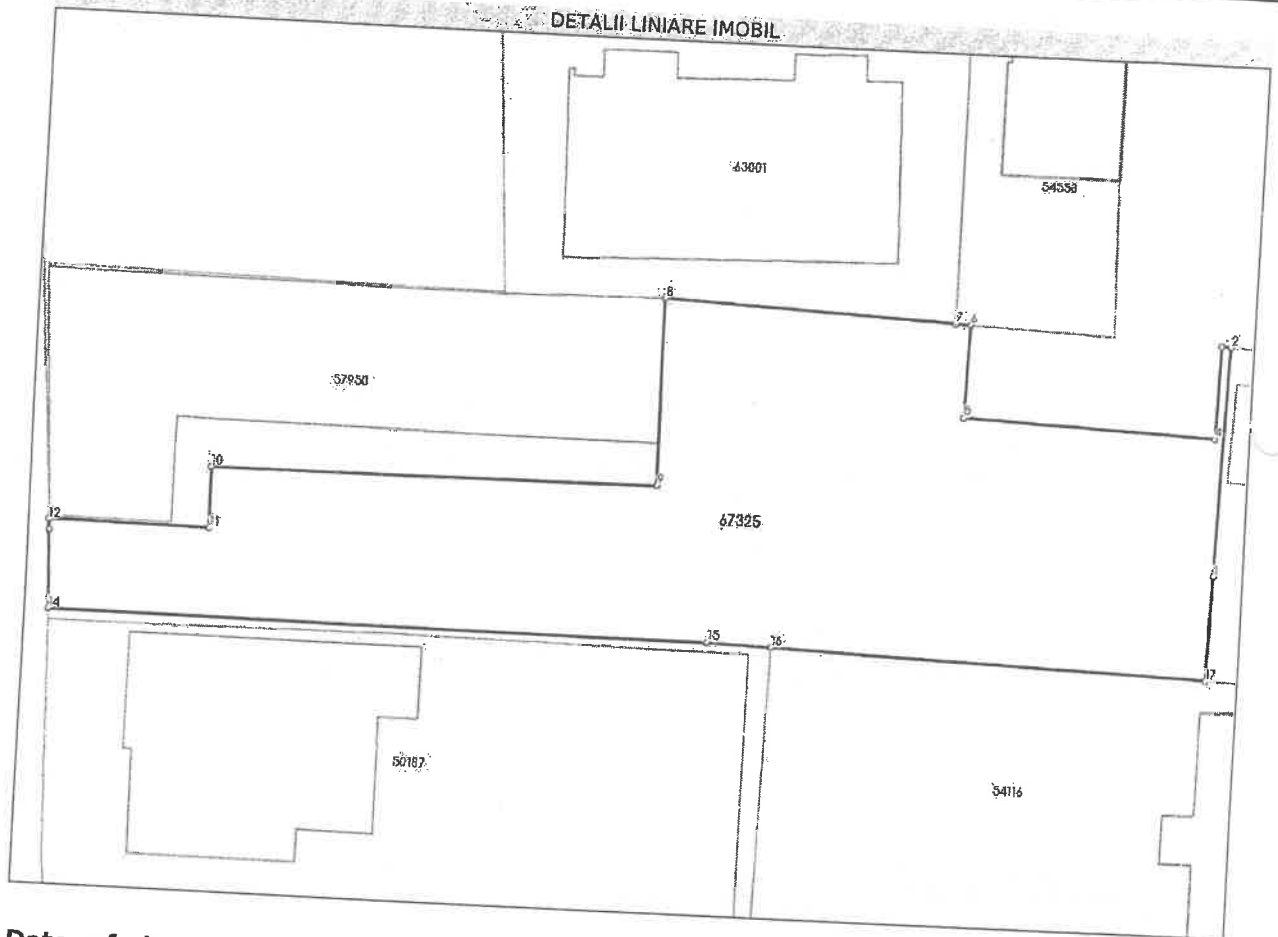
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
52396 / 06/11/2025		
Act Notarial. nr. 665, din 01/04/2015 emis de Iordanescu Dan;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60028/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 7512 din 01/04/2015; asupra imobilului de sub A.1 DOMINAT se intabuleaza dreptul de servitute de trecere pe o lungime de 60,45 mp si o latime de 4 mp intre pct.34,33,32,D.A.E pe o lungime de 6,90 m si latime de 6,93 m si 6,82 m intre pct.A.B.C.D, pe o lungime de 17,33 m si o latime de 4 m intre pct.C.31,30,29 B in favoarea imobilelor DOMINANTE cu nr.top. 1805/1/1/2,1806/1/1/2 din cf nr.12782 Turda si a nr.cadastral 2131 din cf n r.54116 Turda</i>		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral 67325	Suprafața (mp)* 634	Observații / Referințe imobil împrejmuit cu gard din metal pe laturile Sud și Est, gard din beton și delimitat de construcție pe latura Nordica, împrejmuit cu gard din metal și delimitat de construcție pe latura Vestica
-----------------------	------------------------	--

* 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	curți constructii	DA	634	-	-	-	Se instituie drept de servitute de trecere asupra imobilului dominat cu nr top 1805/1 /1/1 , 1806/1 /1/1 , pe o lungime de 60.45m și latime de 4 m între punctele 34, 33, 32, D, A, E, pe o lungime de 6.90m și latime de 6.93 m și 6.82m între punctele 24, A, D, C, B, 25 pe o lungime de 17.33m și o latime de 4 m între punctele C, 31, 30, 29, B, în favoarea imobilelor dominante cu nr Top 1805/1 /1/2 , 1806/1 /1/2 din CF 12782 Turda și a Nr Cad 2131 din CF 54116 Turda.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	11.645
2	3	0.484
3	4	4.677
4	5	12.789
5	6	4.675
6	7	0.771
7	8	14.685
8	9	9.436
9	10	22.482
10	11	3.106
11	12	8.024
12	13	0.528
13	14	4.0
14	15	33.193
15	16	3.262
16	17	22.024
17	1	5.292

** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,
08-12-2025

Asistent Registrator,
DANIEL SALAGEAN

Referent,

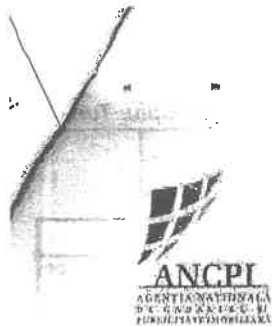
Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

CONFORM CU
EXEMPLARUL AFLAT ÎN
ARHIVA ELECTRONICĂ

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

Nr. cerere	60522
Ziua	18
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198833820



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67326 Turda

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str DR ION RATIU, Nr. 34

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67326		338	Imobil imprejmuit cu gard din metal pe latura Sudica si Vestica, gard din lemn pe latura Estica, gard din metal si delimitat de constructie pe latura Nordica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
52396 / 06/11/2025		
Act Administrativ nr. 16, din 27/03/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 67326 a Imobilului cu numarul cadastral 67326 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea Imobilului cu numarul cadastral 60028 inscris in cartea funciara 60028;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 23, din 28/11/2014 emis de Municipiul Turda prin Crisan Radu Cosmin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA- DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 60028/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 33478 din 02/12/2014;		

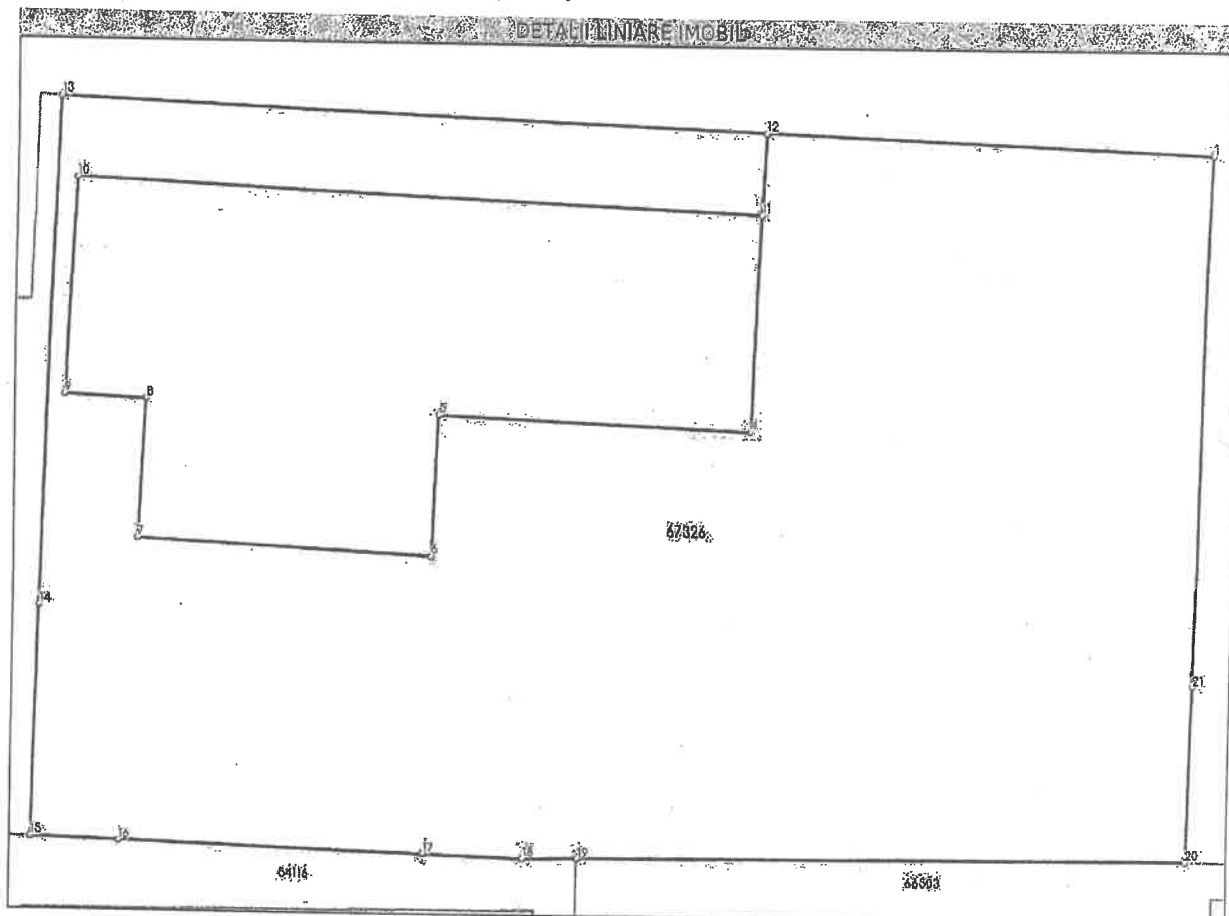
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările 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
67326	338	Imobil împrejmuit cu gard din metal pe latura Sudică și Vestică; gard din lemn pe latura Estică, gard din metal și delimitat de construcție pe latura Nordică

* 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	curți constructii	DA	338	-	-	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.138
3	4	4.971
5	6	3.214
7	8	3.181
9	10	4.972
11	12	1.886

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.887
4	5	7.106
6	7	6.657
8	9	1.845
10	11	15.539
12	13	16.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
13	14	11.645
15	16	1.975
17	18	2.261
19	20	13.818
21	1	12.15

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
14	15	5.292
16	17	6.9
18	19	1.25
20	21	3.999

** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
19-12-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DANIEL SALAGEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CONFORM CU
EXEMPLARUL AFLAT ÎN
ARHIVA ELECTRONICĂ

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67326 Turda

Nr. cerere	11053
Ziua	04
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202866468



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str DR ION RATIU, Nr. 34

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67326		338	imobil imprejmuit cu gard din metal pe latura Sudica si Vestica, gard din lemn pe latura Estica, gard din metal si delimitat de constructie pe latura Noridca

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52396 / 06/11/2025		
Act Administrativ nr. 16, din 27/03/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 67326 a imobilului cu numarul cadastral 67326 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60028 inscris in cartea funciara 60028;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 23, din 28/11/2014 emis de Municipiul Turda prin Crisan Radu Cosmin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) MUNICIPIUL TURDA- DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60028/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 33478 din 02/12/2014;	A1

C. Partea III. SARCINI .

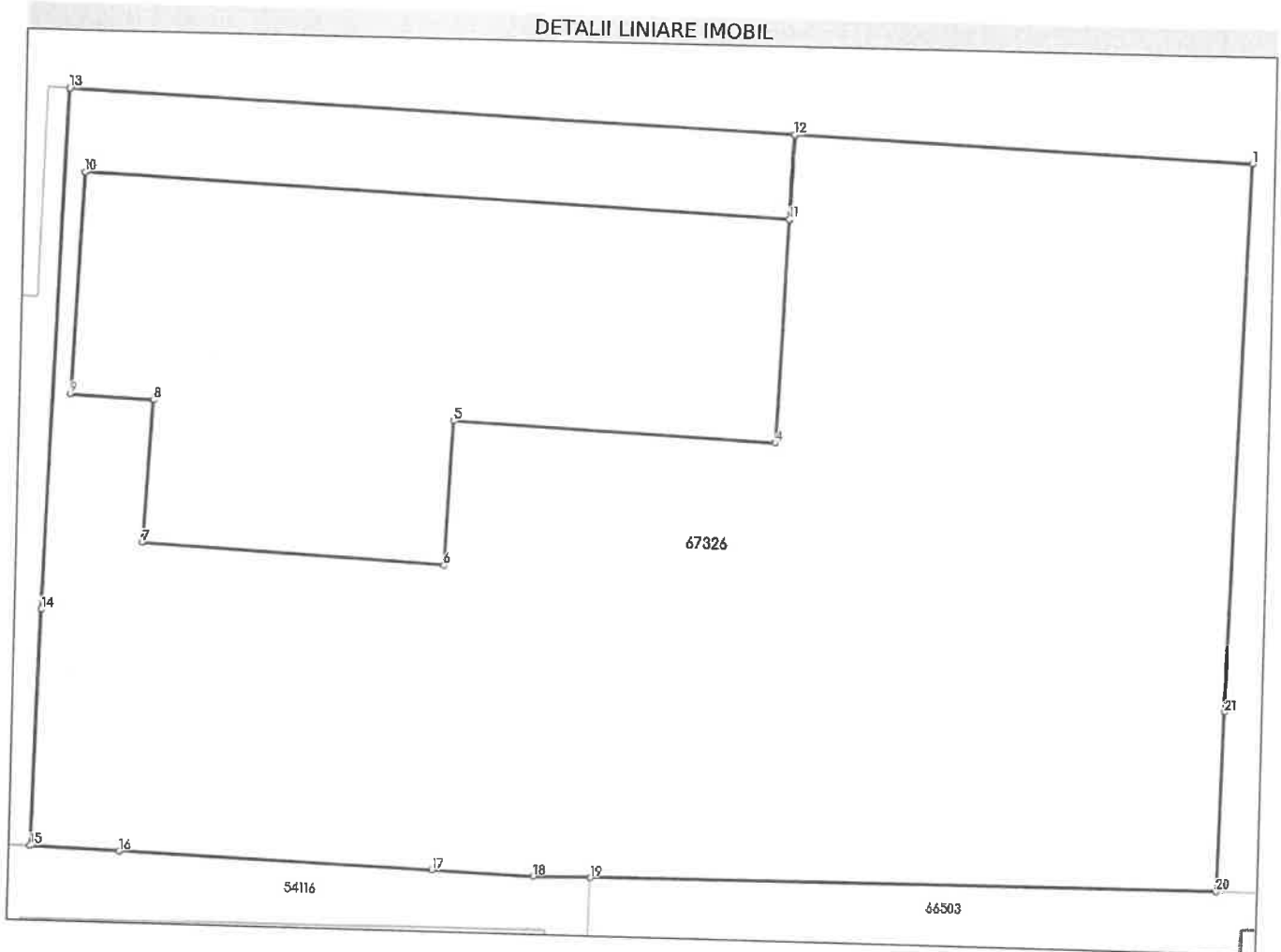
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67326	338	imobil împrejmuit cu gard din metal pe latura Sudica si Vestica, gard din lemn pe latura Estica, gard din metal si delimitat de constructie pe latura Noridca

* 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	curti constructii	DA	338	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.138
3	4	4.971
5	6	3.214
7	8	3.181
9	10	4.972
11	12	1.886

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	1.887
4	5	7.106
6	7	6.657
8	9	1.845
10	11	15.539
12	13	16.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	11.645
15	16	1.975
17	18	2.261
19	20	13.818
21	1	12.15

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	5.292
16	17	6.9
18	19	1.25
20	21	3.999

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2026, 10:36

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>

**LUBINSCHI NICOLAE-ADRIAN
P.F.A.**

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34

**proprietar și beneficiar
MUNICIPIUL TURDA**

**clienți și beneficiari
HANEȘ DAN-SORIN
HANEȘ SIMONA**

– IANUARIE 2026 –

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu pot fi copiate în parte sau în totalitate, publicate sau transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului

14.01.2026

Către,

Primăria Municipiului Turda

Ref. : evaluarea unei parcele de teren cu suprafața de 338 mp situată în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34.

La cererea dumneavoastră, am inspectat și evaluat terenul la care m-am referit mai sus. Raportul de evaluare care urmează, constând din 13 pagini și 14 pagini anexe (1 fișă de evaluare prin metoda comparației directe, oferte de vânzare, plan de situație, plan de încadrare în zonă, extras CF, fotografii) prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este o parcelă de teren cu suprafața de 338,00 mp situată în zona centrală a municipiului Turda. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în data de 09.01.2026.

Având în vedere scopul prezentului raport de evaluare și caracteristicile proprietății analizate, s-a urmărit estimarea unei valori în vederea concesiunii sau vânzării/cumpărării terenului. În cuprinsul raportului de evaluare sunt prezentate valorile rezultate prin metodele de evaluare aplicate. Valorile rezultate au fost analizate de evaluator prin prisma valorilor de piață consemnate în analiza preliminară a pieței imobiliare.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care astăzi, 14.01.2026, indică următoarea valoare a terenului (fără TVA):

151.000 (o sută cincizeci și una de mii) lei

Valoarea propusă se bazează pe valorile obținute în urma metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice.

La propunerea acestei valori s-a ținut seama preponderent de valoarea de piață.

Raportul a fost întocmit în conformitate și pe baza standardelor și metodologiilor de lucru recomandate de ANEVAR (Standardele de evaluare ANEVAR 2025).

Cu stimă,

Ing. NICOLAE ADRIAN LUBINSCHI

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



1. INTRODUCERE

1.1. CUPRINS

1.2. Sinteza evaluării (rezumatul faptelor și concluziile).....	4
1.3. Certificare	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	6
2.3. Scopul evaluării	6
2.4. Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate ...	6
2.5. Tipul valorii estimate	6
2.6. Data evaluării	6
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	7
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
2.11. Declarația de conformitate.....	8
2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată.....	8
2.13. Descrierea raportului.....	8
2.14. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță	8
3. Prezentarea datelor.....	9
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.....	9
3.2. Situația juridică	9
3.3. Descrierea terenului.....	10
3.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor.....	10
4. Analiza pieței	10
4.1. Analiza cererii	10
4.2. Analiza ofertei	10
4.3. Echilibrul pieței	10
5. Analiza celei mai bune utilizări.....	10
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber	11
5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită.....	11
6. Evaluarea proprietății	11
6.1. Metoda comparației directe	11
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	13
7.1. Analiza rezultatelor.....	13
7.2. Concluzia asupra valorii	13

Anexe:

- anexa nr. 1 – estimarea valorii terenului prin piață;
- anexa nr. 2 – oferte de vânzare;
- planul terenului;
- plan de încadrare în zonă;
- fotografii.

1.2. SINTEZA EVALUĂRII

<u>Tipul proprietății :</u>	teren intravilan
<u>Localizare :</u>	Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34
<u>Proprietar și beneficiar:</u>	Municipiul Turda
<u>Clienți și beneficiari :</u>	Haneș Dan-Sorin și Haneș Simona
<u>Scopul evaluării :</u>	Estimarea valorii în vederea concesiunii sau vânzării/cumpărării terenului
<u>Condiții limitative :</u>	Conform raport
<u>Sarcini de care este gravată proprietatea :</u>	Nu este cazul
<u>Investiții efectuate de chiriaș :</u>	Nu este cazul
<u>Situația terenului :</u>	Este descrisă în lucrare
<u>Valori :</u>	
♦ Metoda comparației directe:	151.000 lei

1.3. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de instituția publică al cărui teren face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătura cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Standardele de evaluare ANEVAR 2025: SEV 100 – 106, SEV 230 și GEV 630). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație, în conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 „Verificarea evaluării”.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată polița de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare.

LUBINSCHI NICOLAE ADRIAN
Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul care semnează prezentul raport este evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, cu specialitățile „evaluarea proprietății imobiliare” și „evaluarea bunurilor mobile”, legitimația nr. 13698.

Evaluatorul are competența necesară realizării evaluării și întocmirii acestui raport de evaluare.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Prezenta lucrare se adresează Municipiului Turda, reprezentată prin primar Cristian-Octavian Matei, în calitate de proprietar și beneficiar și lui Haneș Dan-Sorin și soția Haneș Simona în calitate de clienți și beneficiari.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii terenului în vederea concesiunii sau vânzării/cumpărării lui.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie o parcelă de teren cu suprafața de 338,00 mp situată în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34 și este proprietatea privată a Municipiului Turda.

A fost supus evaluării dreptul integral (deplin) de proprietate al Municipiului Turda asupra acestui teren.

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a *valorii de piață* a terenului așa cum este aceasta definită în **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)**, preluate în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025.

Conform acestor standarde, definiția valorii de piață este următoarea :

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

Metoda de evaluare aplicată a fost metoda comparației directe.

2.6. Data estimării valorii

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare anului 2025.

Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2026 perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de către evaluator, data evaluării fiind 09.01.2026 iar data raportului 14.01.2026.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru efectuarea evaluării s-a făcut deplasarea la imobilul supus evaluării în data de 09.01.2026, ocazie cu care s-a cercetat terenul și s-au făcut fotografii.

Terenul nu a fost măsurat de către evaluator ci a fost folosit planul de situație pus la dispoziție de către client.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- planul de situație pus la dispoziție de către beneficiar;
- Informații privind piața imobiliară locală;
- Informații privind tranzacții efectuate de către diverși proprietari în zonă;
- Oferte de vânzare terenuri;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- clientul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată;
- internet (www.olx.ro, www.publi24.ro), presa de specialitate și baza de date a evaluatorului.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (ianuarie 2026) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- ◆ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ◆ Dreptul de proprietate al municipiului Turda este considerat valabil și marketabil;
- ◆ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ◆ Presupun că nu există nici un fel de contaminanți iar dacă există costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase pe teren; nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale terenului care să influențeze valoarea în afara celor descrise în raport; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ◆ Situația actuală a patrimoniului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ◆ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale:

- ◆ Evaluatorul nu a făcut măsurători asupra terenului; suprafața terenului este cea rezultată din planul prezentat de către client, respectiv cea din CF.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ◆ Raportul de evaluare, sau oricare referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât beneficiarii, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;
- ◆ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ◆ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ◆ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

2.11. Declarația de conformitate

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2022, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Tipuri ale valorii, SEV 103 – Abordări în evaluare, SEV 104 – Informații și date de intrare și SEV 105 – Metode de evaluare, iar misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 106 – Documentare și raportare;

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu SEV 400 - Verificarea evaluării

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

2.12. Modalități de plată. Moneda raportului

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care ar trebui plătită integral la data unei eventuale tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate cu dobânda sub piață, leasing, etc.).

Moneda raportului este în lei.

2.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Nu există factori semnificativi.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată este o parcelă de teren cu suprafața de 338 mp aflată în intravilanul municipiului Turda.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi definită ca piața terenurilor pentru construcții, aria geografică la care ne referim fiind cea a municipiului Turda.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa și tendințe ale ultimilor ani.

Situat în partea de sud a județului Cluj, pe Valea Arieșului inferior, municipiul Turda ocupă o suprafață de 17,80 km² (intravilan) și se află la întretăierea a 3 drumuri naționale (din care 2 europene) : DN1 (E81), DN15 (E60) și DN 75. Ca număr de locuitori orașul ocupă locul 2 în județ (după Cluj-Napoca), cu o populație în scădere accentuată ajunsă la numai cca. 44.000 de locuitori.

Cu toate că ponderea industrială la economia județului a mai scăzut, Turda a rămas un centru industrial, dar în ultima perioadă a crescut ponderea comercială și turistică. Astfel, dacă o parte din unitățile industriale și-au redus activitatea (HOLCIM – CIMENTUL Turda, STICLA, TURDEANA), au apărut altele noi: CERASIND (fosta ELECTROCERAMICA), LAPP INSULATORS (fosta IZOCER), RIGIPS, WEBER, ASSA (fosta IMC), HASIT, OWENS CORNING, MODULO DECORATIVE SOLUTIONS, MAGREB KNITWEAR EAST, MMM Autoparts, ELECTROLYTIC COATING, ECKERLE AUTOMOTIVE, etc. Dintre fostele unități mari ale Turzii, numai două nu mai funcționează: CASIROM, demolată complet și pe locul căreia s-a edificat un mare depozit DEDEMAN și CHIMICA unde s-au vândut clădiri pentru mici sau mai mari ateliere sau spații de depozitare. În Turda funcționează la această dată cca. 3500 societăți comerciale, majoritatea în domeniul comercial.

Turda are și un bogat potențial agricol, fiind vestită pentru unele legume ce cresc în zonă, dar și pentru soiurile de plante de cultură realizate în cadrul Stațiunii de Cercetări Agricole.

În zona Turzii se află 2 zone cu lacuri naturale sărate, ambele în zona nordică a orașului, cu nămol sapropelic de foarte bună calitate, cu un sanatoriu privat cu camere de hotel și restaurant, o salină pentru vizitare și tratament, 2 ștranduri, grădina zoologică. Întrucât Turda se află foarte aproape de rezervațiile naturale Cheile Turzii și Cheile Turenilor și că este punct de plecare pentru călătoriile în Munții Apuseni, orașul va putea deveni curând un înfloritor centru turistic.

În Turda funcționează filialele a tuturor băncilor și societăților de asigurări importante. Învățământul și cultura turdeană traversează o perioadă mai dificilă, ca în toată țara. Turda este totuși singurul oraș din țară (nereședință de județ) care are un teatru.

Fiind un oraș preponderent industrial, puterea de cumpărare a locuitorilor depinde în mare măsură de situația unităților economice. Cum acestea și-au redus activitatea, o perioadă a crescut alarmant șomajul. Puterea de cumpărare crescut după apariția noilor unități industriale iar șomajul s-a redus simțitor.

Proprietatea evaluată se află într-o zonă rezidențială cu locuințe colective situată în zona centrală a orașului, zonă cu dotări urbane majore în apropiere: centrul administrativ al municipiului.

3.2. Situația juridică

Terenul evaluat este înscris în CF nr. 67326 Turda, nr. cad. 67326, având destinația teren intravilan cu suprafața de 338 mp situat în Turda, str. Dr. I. Rațiu nr. 34, proprietatea Municipiului Turda, ca domeniu privat. Accesul pe teren se face din str. Dr. I. Rațiu, prin servitute de trecere.

3.3. Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34 și are o formă neregulată întrucât înconjoară locuința clienților formând curtea acesteia. Accesul la teren se face din str. Dr. I. Rațiu, stradă cu îmbrăcăminte rutieră din asfalt, în baza unei servituți de trecere peste terenul vecin dinspre stradă.

Terenul este plan, are folosință actuală de curți construcții și formează curtea locuinței clienților Haneș Dan-Sorin și Haneș Simona. Pe teren există toate rețelele de utilități. Având în vedere forma acestuia, terenul nu este construibil decât pentru anexe gospodărești de tip garaj sau magazii.

Anexat prezint planul de situație extrasul CF și fotografii ale terenului.

3.4. Istoricul proprietății

Terenul este proprietatea municipiului Turda și face parte din domeniul privat al acestuia.

4. ANALIZA PIETEI

4.1. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de orice tip este destul de mare în municipiu, dar numai în zona centrală și a cartierului Opișani și numai pentru investiții de tip rezidențial sau comercial. În restul zonelor cererea este destul de mică sau nu se manifestă pregnant.

Așa cum am arătat mai sus, întrucât parcela de teren evaluată nu este construibilă decât pentru anexe gospodărești de tip garaj sau magazii, cererea poate veni numai din partea actualilor proprietari ai locuințelor de la adresa str. Dr. I. Rațiu nr. 34.

4.2. Analiza ofertei

Nici oferta de terenuri nu este prea mare în municipiul Turda, majoritatea ofertelor aflându-se în zone marginale în general nou introduse în intravilan (și nici acolo nu sunt prea multe). În cartierul Opișani sau în zona centrală a municipiului sunt foarte puține oferte de vânzare terenuri.

Se poate spune deci că ofertă pentru terenuri, în special în vederea exploatării rezidențiale, ar exista, chiar dacă destul de mică, dar mai ales în zonele marginale ale municipiului.

4.3. Echilibrul pietei

În ceea ce privește echilibrul pietei imobiliare în prezent, în cadrul municipiului Turda, se poate considera că aceasta este o piață a cumpărătorilor, cererea generală fiind depășită de către oferta generală. Acesta implică posibilități de vânzare a terenurilor la prețuri destul de mici, deci este o perioadă propice pentru cumpărători. În ceea ce privește vânzătorii, aceștia pot să vândă la aceste prețuri mai scăzute sau pot aștepta până la momentul cel mai favorabil de vânzare. Numai în zona centrală sau în centrul de cartier Opișani, unde terenuri libere sunt puține, cererea este puțin mai mare decât oferta.

Întrucât nu cunosc să fi existat tranzacții imobiliare cu terenuri în zona centrală în ultima perioadă, am consultat ofertele de vânzare de pe site-urile de specialitate. În cartierul central există puține oferte de vânzare terenuri, cu valori cuprinse între 75-144 euro/mp. În celelalte zone, ofertele de terenuri în zonele rezidențiale variază destul de mult, fiind cuprinse între 50 euro/mp (str. Romană, str. Săndulești) și 70 - 120 euro/mp (zona Primăverii, zona Băi Sărate, zona Industrială și parțial Turda Nouă).

Închirieri de terenuri de acest tip nu sunt cunoscute evaluatorului.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăți selectate 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 (CMBU) - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie 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 este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber;
- cea mai buna utilizare a proprietății considerată a fi construită.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

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

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Având în vedere situația terenului și ținând seama de considerentele de mai sus, utilizarea cea mai probabilă poate fi de teren pentru construcții, iar cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului considerat a fi liber.

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Nu este cazul, întrucât proprietatea se evaluează în situația terenului liber.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape :

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în cea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori sau a unei plaje de valori.

Pentru estimarea valorii terenului au fost folosite ca și comparabile:

- A: o parcelă de teren situată în zona centrală, pe aceeași stradă cu proprietatea evaluată (str. Dr. I. Rațiu nr. 100A), cu suprafața de 937 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 104.500 euro (112 euro/mp); terenul este plan, are o formă neregulată cu un front la stradă de cca. 5,50 m și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum asfaltat;
- B: o parcelă de teren situată într-o zonă considerată centrală dar terenul este departe de centrul municipiului (str. Ghindei nr. 5A), cu suprafața de 1625 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 75 euro/mp; terenul este parțial plan, are o formă dreptunghiulară cu un front la stradă de 14,01 m și are toate rețele de utilități (mai puțin canalizarea) la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum pietruit;

- C: o parcelă de teren situată în zona centrală, pe str. Ștefan cel Mare nr. 20, cu suprafața de 1050 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 95.000 euro (90,5 euro/mp); terenul este plan, are o formă neregulată cu un front la stradă de cca. 20 m și are toate rețele de utilități la cca. 20 m de marginea proprietății; accesul se face de pe un drum asfaltat;

- D: o parcelă de teren situată în zona centrală, pe str. Sirenei nr. 2A, cu suprafața de 382 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 55.000 euro (144 euro/mp); terenul este parțial plan, parțial cu o pantă mare, are o formă aproximativ dreptunghiulară cu un front la stradă de cca. 40 m și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum asfaltat.

Justificarea ajustărilor din anexe:

- TIP TRANZACȚIE („ofertă” vs „tranzacție potențială”): s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor;

- DREPT DE PROPRIETATE, RESTRICȚII: nu s-a aplicat nici o ajustare; atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistând clauze de restricții sau alte forme de constrângeri (limitări) ale cumpărătorului și/sau utilizatorilor viitori ai proprietății;

- CONDIȚII DE FINANȚARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; prețul solicitat pentru toate cele 4 comparabile este în ipoteza ca acestea se tranzacționează în condiții normale de piață;

- CONDIȚII DE VÂNZARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; am considerat că părțile au acționat independent, asupra vânzătorilor nu a existat nici o constrângere legată de vânzarea imobilelor, aceștia acționând fiecare în cunoștință de cauză, pentru vânzarea acestora făcându-se un marketing adecvat;

- CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; nu sunt necesare cheltuieli suplimentare în afara celor pentru construire;

- CONDIȚII DE PIAȚĂ: nu am aplicat ajustări întrucât toate comparabilele sunt recente;

- LOCALIZARE: am aplicat ajustări de 3-25% având în vedere distanța față de centrul orașului;

- CARACTERISTICI FIZICE – SUPRAFAȚĂ: am aplicat ajustări de câte 3 – 5% având în vedere suprafețele mai mari ale comparabilelor – procentual de câte ori este mai mare (cu cât suprafața este mai mică cu atât valoarea unitară este mai mare);

- CARACTERISTICI FIZICE – FORMĂ: am aplicat ajustări de 10% pentru comparabilele B și D întrucât au forme dreptunghiulare față de proprietatea subiect care are o formă neregulată (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – FRONT: am aplicat ajustări ca diferență dintre frontul comparabilei și cel al terenului evaluat;

- CARACTERISTICI FIZICE – TOPOGRAFIE: am aplicat ajustări de până la 25% pentru pante mari;

- CARACTERISTICI FIZICE – DRUM DE ACCES: am aplicat ajustări raportat la faptul că accesul pe proprietatea subiect se face prin servitute de trecere;

- CARACTERISTICI FIZICE – STARE TEREN: nu am aplicat ajustări întrucât atât terenul subiect, cât și comparabile sunt terenuri libere;

- UTILITĂȚI DISPONIBILE: am aplicat o ajustare de 10% pentru comparabila B întrucât nu are canalizare; restul terenurilor au rețele de utilități la marginea proprietății și nu am aplicat ajustări;

- ZONAREA: nu am aplicat ajustări întrucât toate terenurile se află în zone rezidențiale.

După efectuarea ajustărilor necesare aduceri comparabilelor la situația terenului evaluat a rezultat că cele mai mici ajustări totale brute au fost efectuate pentru comparabila A, valoarea unitară a terenului fiind de 105 euro (550 lei), iar valoarea întregului teren de:

$$338 * 550 = 185.900 \text{ lei} \approx 186.000 \text{ lei}$$

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

Întrucât a fost folosită o singură metodă de evaluare, a fost obținut un singur rezultat, valoarea terenului fiind cea de mai sus.

7.2. Concluzia asupra valorii

Ca urmare a aplicării metodei de evaluare descrisă mai sus, estimez că valoarea de piață a parcelei de teren situată în Turda, str. Dr. I. Rațiu nr. 34, cu suprafața de 338,00 mp, este de:

151.000 lei

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- ⇒ Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- ⇒ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ Valoarea este o predicție;
- ⇒ Valoarea este subiectivă;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Valoarea nu conține T.V.A.

ANEXA NR. 1

ESTIMAREA VALORII TERENULUI PRIN PIAȚĂ - METODA COMPAR. DE PIAȚĂ

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
	Turda, str. Dr. Rațiu nr. 34	A: Turda, str. Dr. I. Rațiu nr. 100A	B: Turda, str. Ghindei nr. 5A	C: Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 20	D: Turda, str. Sirenei nr. 2A
Preț de oferta/vanzare (euro/mp)	?	94,00	63,00	76,00	121,00
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru tip tranzacție (0-15%)		-7%	-7%	-7%	-7%
Ajustare pentru tip tranzacție (euro)		-6,58	-4,41	-5,32	-8,47
Pret ajustat (EURO)		87,42	58,59	70,68	112,53
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis + restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții
Ajustare pentru dreptul de proprietate(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru dreptul de proprietate(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		87,42	58,59	70,68	112,53
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		87,42	58,59	70,68	112,53
Condiții de vânzare	independ.	independ.	independ.	independ.	independ.
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		87,42	58,59	70,68	112,53
Cheltuieli nec. imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare pentru chelt. necesare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru chelt. necesare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		87,42	58,59	70,68	112,53
Condiții de piață	recent	recent	recent	recent	recent
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		87,42	58,59	70,68	112,53
Ajustări specifice proprietății					
Localizare (cartier)	Centru	Centru, puțin mai rea	Centru, mult mai rea	Centru, mai rea	Centru, mai rea
Ajustare (%)		3%	25%	5%	5%
Ajustare (euro)		2,62	14,65	3,53	5,63
Caracteristici fizice - suprafață	338	937	1652	1050	382
Ajustare (%)		3%	5%	3%	0%
Ajustare (euro)		2,62	2,93	2,12	0,00
Caracteristici fizice - formă	neregulată	neregulată	dreptunghiulară	neregulată	dreptunghiulară
Ajustare (%)		0%	-10%	0%	-10%
Ajustare (euro)		0,00	-5,86	0,00	-11,25

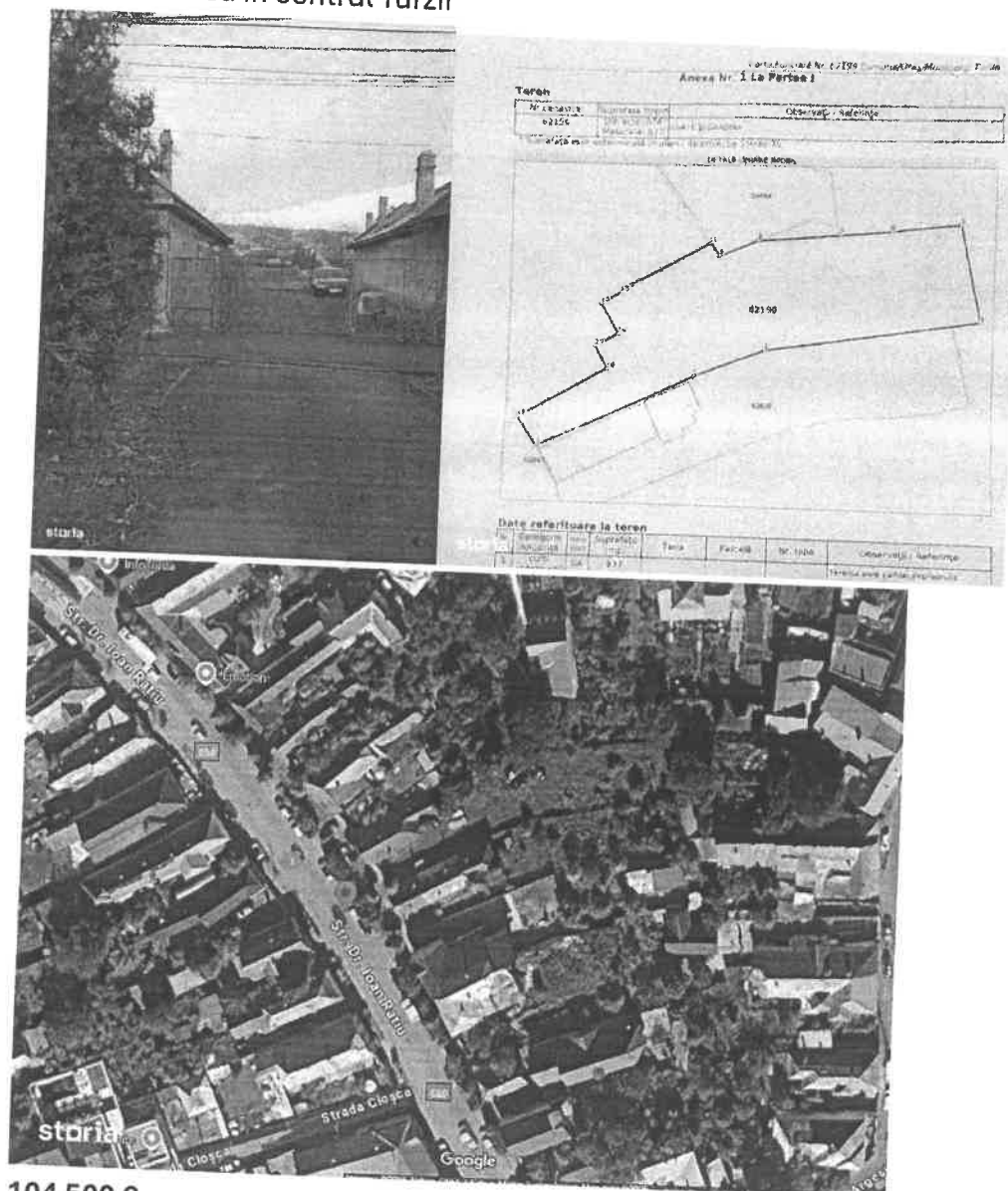
Caracteristici fizice - front	cca. 6 m	cca. 5,50	14,01	18,00	cca 40
Ajustare (%)		0%	-8%	-12%	-34%
Ajustare (euro)		0,00	-4,69	-8,48	-38,26
Caracteristici fizice - topografie	plan	plan	pantă - parțial	plan	parțial pantă mare
Ajustare (%)		0%	10%	0%	25%
Ajustare (euro)		0,00	5,86	0,00	28,13
Caracteristici fizice - drum acces	servitute de trecere	asfalt	pietruit	asfalt	asfalt
Ajustare (%)		-5%	5%	-5%	-5%
Ajustare (euro)		-4,37	2,93	-3,53	-5,63
Caracteristici fizice - stare teren	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilități disponibile	toate	toate	toate, fără canal	toate la 20 m	toate
Ajustare pentru utilități %		0%	10%	20%	0%
Ajustare pentru utilități (euro)		0,00	5,86	14,14	0,00
Zonarea	locuire	locuire	locuire	locuire	locuire
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru zonare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret final de vânzare ajustat (euro)		88,29	80,27	78,45	91,15
Ajustare totală netă (euro)		-5,7	17,3	2,5	-29,9
Ajustare totală netă (%)		-6%	27%	3%	-25%
Ajustare totală brută (euro)		16,20	47,18	37,13	97,37
Ajustare totală brută (%)		17%	75%	49%	80%
VALOARE PROPUȘĂ*	88,00 €				448 lei
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
curs euro în data de 14.01.2026:		5,0897 lei/euro			

OFERTE DE VÂNZARE

(www.olx.ro)

A.

Teren de casa in centrul Turzii



104 500 €

112 €/m²Turda, Cluj**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:

937 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

da

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

privat

Descriere

Teren de 937 m2 unic in Turda, situat in centru, pe str. Dr.Ioan Ratiu nr. 100A, toate utilitațile la poartă. Construcția unei clădiri cu parter, etaj și mansardă a fost deja autorizată.

ID: 9948187

Raportează

XXsalvări

Ioan D

Anunț proprietar

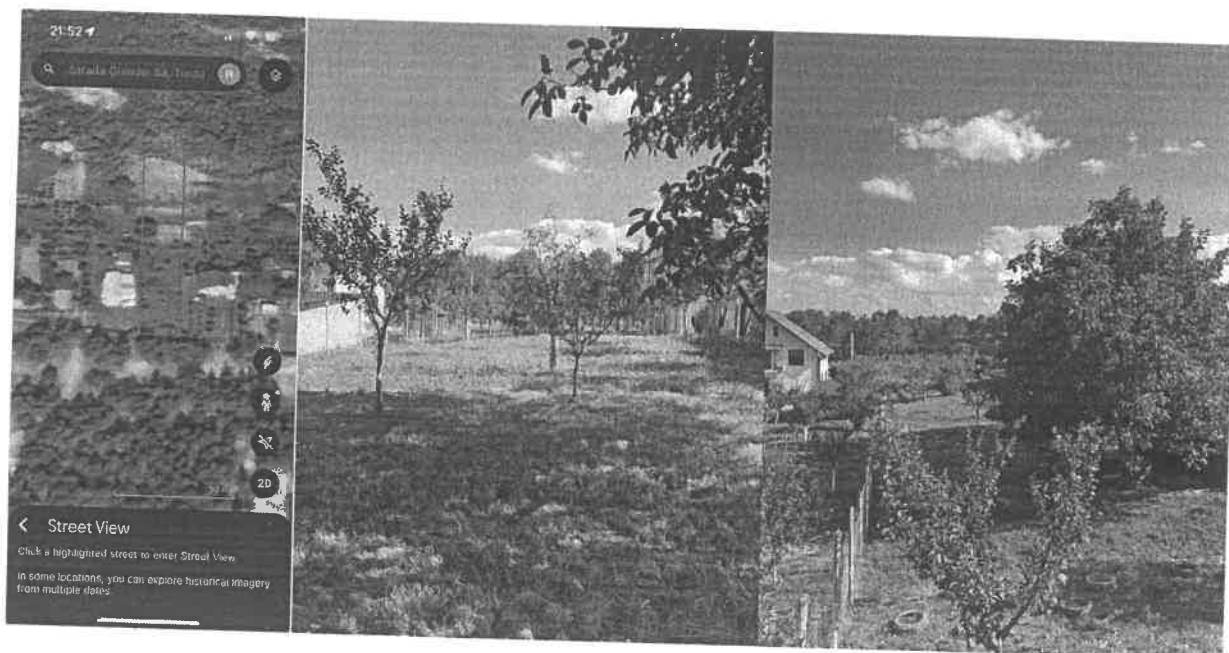
0773 720 013

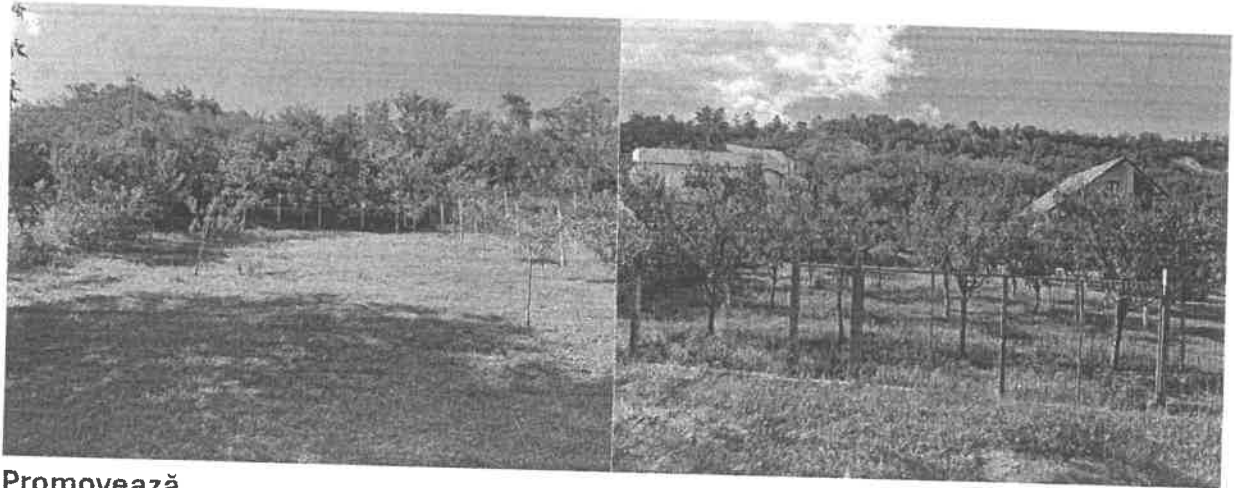
B.

Postat 02 ianuarie 2026

Teren de vanzare - TURDA - zona Postarat

75 €





Promovează

Reactualizează

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 652 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

****TEREN DE VANZARE****

Terenul se afla in Turda, zona Poștarat.

Este o zone liniștită ideal pentru construcția unei case. Zona este promițătoare cu accesibilitate ușoară, cu deschidere mare către proiecte imobiliare foarte aproape de raul Arieș. Vecinii sunt oameni muncitori si buni.

Dimensiunea terenului este de 1652 m2.

Front stradal de 14.01 m.

Gaz, curent, apa trase la poarta.

Momentan exista construita o căsuța mica ce deservește ca si depozit.

Terenul este acoperit de pomi fructiferi pe aproape toata suprafață momentan.

Prețul de vânzare ar fi de 75 euro mp2. Sunt foarte deschis la negociere.

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactați printr-un mesaj privat pe aplicația OLX unde vă pot oferii și numărul de telefon la care o să pot răspunde.

***** se pot face oferte de schimb cu un apartament in Floresti *****

ID: 289877142Vizualizări: 1142

Raportează

Contactează vânzătorul

Canila Rares

Pe OLX din iunie 2020

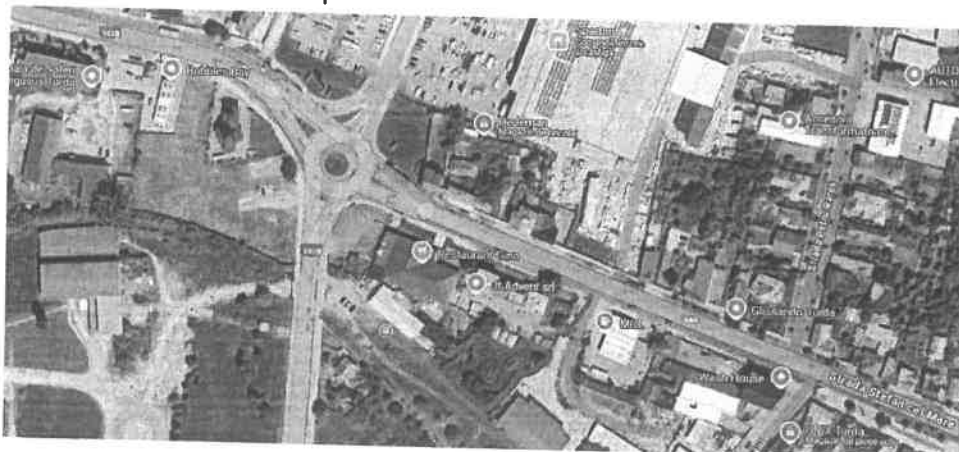
Activ pe 02 ianuarie 2026

+44 077 24928162

C.

Postat 18 decembrie 2025

Teren intravilan 1050mp



95 000 €

Prețul e negociabil

Promovează

Reactualizează

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 050 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta

Partener

Descriere

Vand teren intravilan 1050mp situat in vecinatatea spatiului Gim impex, si langa benzinaria MOL.

Mai multe detalii la tel 07*****39

ID: 282887248Vizualizări: 886

Raportează

Contactează vânzătorul

lozon

Pe OLX din iulie 2015

Activ pe 06 noiembrie 2025

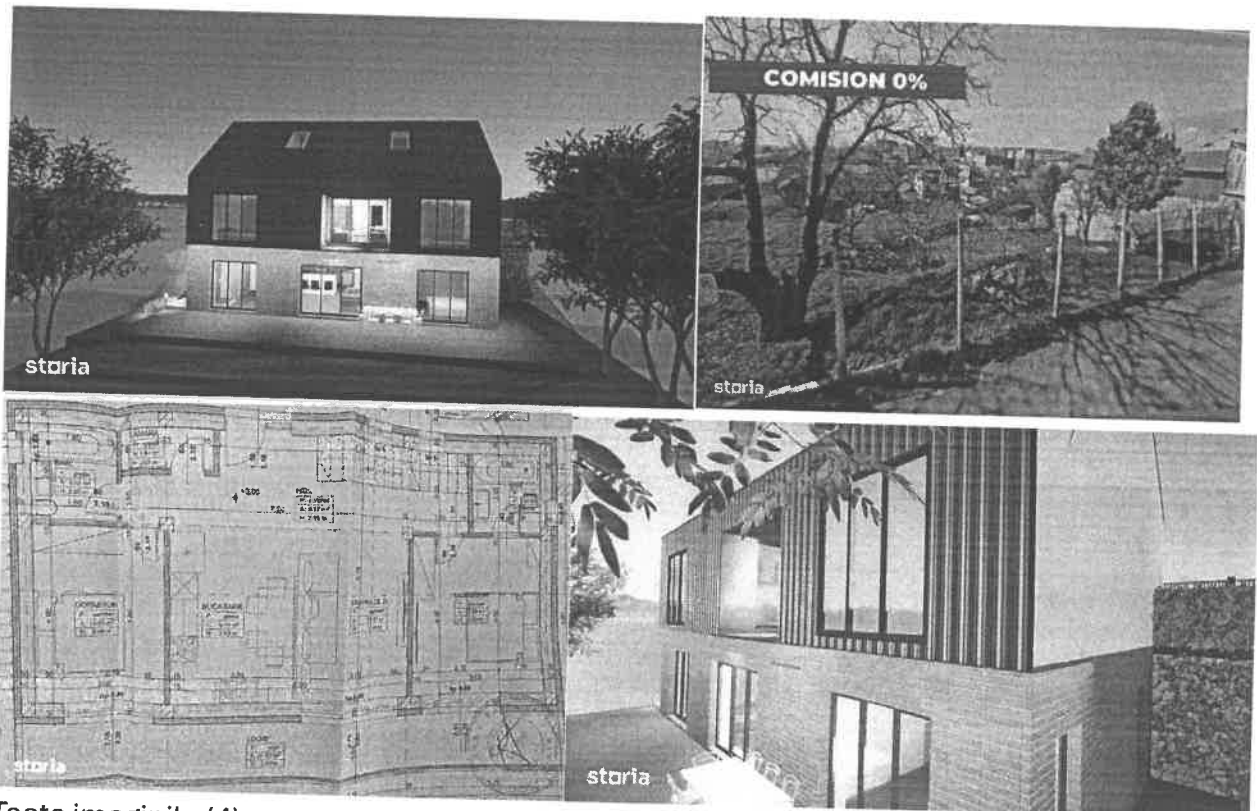
074 999 3039

D.

**Teren de vanzare cu autorizatie de construire – casa unifamiliala in
Turda, Cluj**

SalveazăContact

SC LIDER IMOBILIARE SRL



- Toate imaginile (4)
- Relevu

Teren de vanzare cu autorizatie de construire – casa unifamiliala in

55 000 €

144 €/m²

Turda, Cluj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

382 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltatpavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

electricitate canalizare apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Lider Imobiliare propune spre vânzare, cu comision 0% pentru cumpărător, un teren situat în Turda, pe strada Sirenei, într-o zonă centrală, liniștită, la doar câțiva pași de Piața Centrală.

Terenul beneficiază de autorizație de construire valabilă pentru o casă unifamilială cu regim de înălțime subsol + etaj, ideală pentru locuire permanentă sau ca investiție în zona urbană a orașului.

Proiectul prevede o locuință modernă, compartimentată funcțional, cu spații bine proporționate. Etajul este structurat în living, bucătărie, două dormitoare, două băi și o terasă generoasă (conform schiței atașate).

Zona oferă acces facil la toate punctele de interes – piață, școli, magazine, transport public – fiind una dintre cele mai căutate locații din Turda.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, contactează-ne la **Contactează.**

Proprietate disponibilă exclusiv prin Lider Imobiliare – fără comision pentru cumpărător!

ID: 9597418

Raportează

Ultima actualizare: 13.01.2026

Despre agenție

SC LIDER IMOBILIARE SRL

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Cluj Napoca strada Piata Mihai Vteazu nr.9 ap.10, 400036, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

Verifică portofoliul

LIDER IMOBILIARE

SC LIDER IMOBILIARE SRL

0748 205 498

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

La scara: 1:5000

L-34-60-B-c-1-II



Intocmit:
Ing. Giurgiu Bogdan-Grigore



Contur nr. CAD. 60028

