

ÎNREGISTRARE LA
EVALUATOR

Nr. 5736 / 09.12.2025

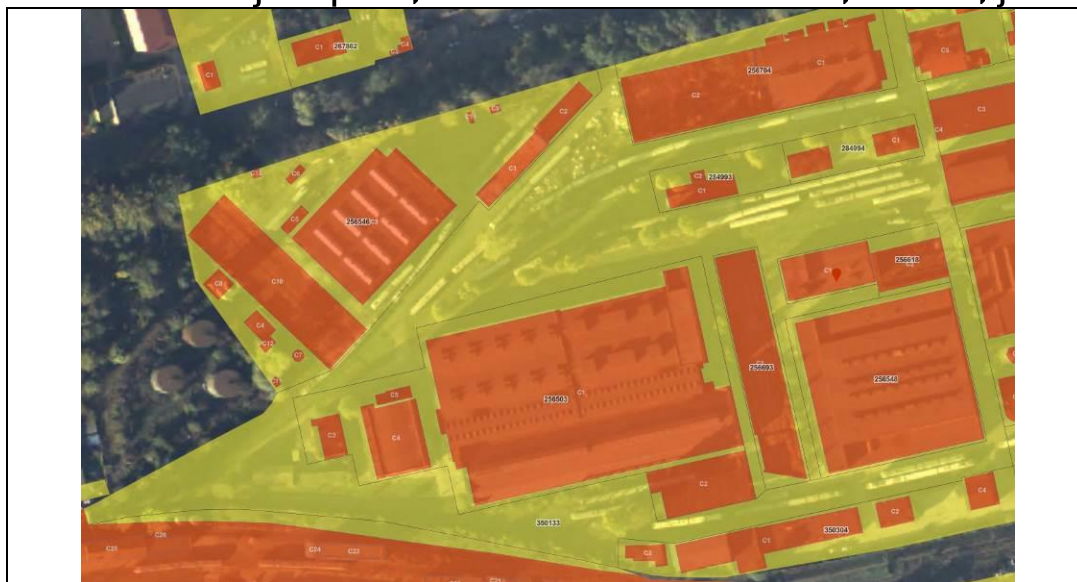
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP INDUSTRIAL

- Teren cu construcții -

situată în

400225 mun. Cluj-Napoca, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj



Proprietar : REMARUL 16 FEBRUARIE SA

Solicitant : REMARUL 16 FEBRUARIE SA

Destinatar : REMARUL 16 FEBRUARIE SA / Remarul Business Center
SRL

Evaluator : SC NEOCONSULT VALUATION SRL
membru corporativ ANEVAR



- Decembrie 2025 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, al destinatarului UNICREDIT BANK SA și al solicitantului REMARUL 16 FEBRUARIE SA.

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului/solicitantului	REMARUL 16 FEBRUARIE SA
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piata a proprietatii in scopul majorarii capitalului social al Remarul Business Center SRL prin aport in natură
Tipul valorii estimate	Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. "Utilizarea desemnată"), Tipul de valoare estimată îl reprezintă valoarea de piață, a cărei definiție, conform SEV 102 este urmatoarea: "suma estimata pentru care un activ si/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."
Data inspectiei	17.11.2025
Data evaluarii	18.11.2025
Tipul proprietății	Industrial
Adresa proprietății	mun. Cluj-Napoca, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj

Descriere conform CF (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara):

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Topo.	Descriere conform CF	Regim de înălțime	Suprafețe		
					Sc (conform CF/estima)	Scd (estimată)	Su (conform CF/plan)
A1	256548	256548	Teren intravilan		5,400		
A1.1		256548-C1	Hala activitati auxiliare	P+Ep	4,806.00	5,455.69	5,200.83
A1	350304	350304	Teren intravilan		3,682		
A1.1		350304-C1	Depozit si birouri	P+Ep	1,069.00	1,197.76	1,062.35
A1.2		350304-C2	Corp administrativ	P+E	171.00	322.44	264.74
A1.3		350304-C3	Depozit	P	131.00	131.00	113.91
A1.4		350304-C4	Depozit oxigen	P	188.00	188.00	108.30
A1	256503	256503	Teren intravilan		14,574		
A1.1		256503-C1	Hala motor	P+2E	9,281.00	10,064	9,690
A1.2		256503-C2	Sopron WIT	P	937.00	937.00	502.00
A1.3		256503-C3	Depozit lubrifianti	P+E	199.00	398	355.92
A1.4		256503-C4	Stand probe motoare	S+P+Et	771.00	1,340	1,097.80
A1.5		256503-C5	fara acte (post trafo)	P	78.00	78	67.83
A1	256546	256546	Teren intravilan		11,507		
A1.1		256546-C1	Depozit	P	312	312	293
A1.2		256546-C2	Magazie lacuri si vopsele	P	253	253	221
A1.3		256546-C3	Hala demontare	P+E	2,581	2,684	2,604
A1.4		256546-C4	Casa de pompe	P	95	95	83
A1.5		256546-C5	Rezervor	P	62	62	54
A1.6		256546-C6	Decantor	P	32	32	26
A1.7		256546-C7	Rezervoare apa	P	21	21	18
A1.8		256546-C8	Turn de racire	P	93	93	81
A1.9		256546-C9	Cladire regulator gaz	P	14	14	12
A1.10		256546-C10	fara acte (transbordor)	P	2,090	2,090	2,090
A1.11		256546-C11	fara acte	P	12	12	10
A1.12		256546-C12	fara acte	P	25	25	22
A1.13		256546-C13	fara acte	P	12	12	10
A1.14	256546-C14	fara acte	P	10	10	9	
A1	256618	256618	Teren intravilan		1,692		
A1.1		256618-C1	Hala vopsitorie	P	737.00	737.00	444.15
A1.2	256618-C2	Platf. Dep. cu pod rulant	P	563.00	563.00	563.00	
A1	256693	256693	Teren intravilan		2,120		
A1.1		256693-C1	Transbordor	P	1,799.00	1,799.00	1,799.00
A1	256704	256704	Teren intravilan		4,718		
A1.1		256704-C1	Hala presa	P	1,675.00	1,841.75	1,601.52
A1.2		256704-C2	Anexe si platforme depozitare	P	1,804.00	1,804.00	1,804.00
A1	284993	284993	Teren intravilan		1,133		
A1.1		284993-C1	Cantar locomotive	P	268.00	268.00	230.10
A1.2		284993-C2	Alei si platforme depozitare	P	31.00	31.00	31.00
A1	284994	284994	Teren intravilan		1,147		
A1.1		284994-C1	Doa adaposturi ALA	P	384.00	384.00	333.91
A1	350133	350133	Drumuri linii CF, cai de acces		23,826		
Total teren aferen proprietății					69,799		
Total suprafață construcții					30,504.00	33,254.49	30,802.61

Lista actelor de proprietate	Extrase de carte funciara/ relevee		
Utilizarea actuala a imobilului	Industrial		
Cea mai buna utilizare	Industrial		
Utilizari alternative	NU		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	<p>Proprietatea evaluată este amplasată în zona gării din mun. Cluj-Napoca, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj.</p> <p>- vecinătăți imediate: proprietăți de tip industrial, magazinul Dedeman, șină de cale ferată;</p> <p>- zona mixtă – industrial / comercială.</p> <p>Amplasamentul evaluat este format din mai multe clădiri cu utilizare industrială și se regăsește în incinta unei platforme industriale mai mari, la care accesul se realizează din drum public, în imediata vecinătate a gării Cluj-Napoca și drumului E81.</p> <p><u>Descrierea amplasamentului:</u></p> <p>Proprietatea evaluate este formată din parcele de teren construite cu clădiri de tip industrial, clădiri depozite și anexe administrative, drumuri de acces, linii CF, însumând în total o suprafață de teren de 69.799 mp și o suprafață construită desfășurată de 33.254,49 mp. Construcțiile sunt amplasate în cadrul unei platforme industriale mai mari cu acces la calea ferată.</p> <p>Amplasamentul este plan și are forme neregulate, terenurile aferente fiind amenajate cu platforme betonate, alei și spații verzi. Terenurile nu sunt împrejmuite, acestea fac parte dintr-o platformă industrială mai mare, aceasta fiind împrejmuită în totalitate, iar accesul în incintă este păzit și se realizează pe poartă metalică.</p> <p>Amplasamentul este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă, canalizare, energie electrică și gaz metan de la rețelele locale.</p> <p>Accesul la platforma industrială din cadrul căreia fac parte și proprietățile subiect se realizează pe drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers, la aprox. 50 m pe drumul ce coboară de pe podul Gării.</p>		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Aprox. 1950 - 1970		
Tip constructiv (structura)	Construcțiile au fundații din beton armat, structuri din beton, planșee beton, închideri perimetrare din cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă, iar acoperișurile sunt de tip terasă la clădirile administrative și chesoane beton la hale cu învelitori diverse.		
Descriere construcții:	<p>Descrierea constructivă este prezentată detaliat în cadrul raportului, la capitolul descrierea construcțiilor.</p> <p><u>Necesar de investit:</u></p> <p>A se vedea capitolul: Descrierea construcțiilor</p>		
Descriere teren	Deschidere - front	Da - drum amenajat incinta industrială	
Accesul proprietate: catre	Tip drum de acces	<input type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza) <input checked="" type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat	

		<input type="checkbox"/>	Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii		Distanța
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Incalzire	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu gaz metan	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
Concluzie privind imobilul evaluat	Aspect bun, utilități complete. Clădirile nu sunt incluse în lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică. Starea tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună.		
Abordari in evaluare:	Abordare prin venit Abordare prin cost		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – prin venit (valoare fără TVA)	EUR	LEI	
	14.891.000	75.711.800	
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5,0844		

La solicitarea clientului, am estimat valoarea de piata a lipsei dreptului de folosință asupra proprietății evaluate pe o perioada de 5 ani.

Valoare totală lipsa drept de folosință (euro) 3,906,400 euro, echivalent a 19,861,700 ron


NEOCONSULT
VALUATION



Chirilus Nuta

Evaluator:

Marius Șufană

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, 16441



Krisztian Halmagyi

Evaluator autorizat ANEVAR – EBM, EPI, 18369



CUPRINS

1.	<u>TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</u>	<u>6</u>
1.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
1.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	6
1.3	UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII	6
1.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	7
1.4.1	IDENTIFICARE JURIDICĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
1.4.2	IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUAT (PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE). IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	8
1.5	TIPUL VALORII	8
1.6	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	9
1.7	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	9
1.8	DATE ȘI INFORMAȚII PUSE LA DISPOZIȚIA EVALUATORULUI DE CĂTRE UTILIZATORII DESEMNAȚI AI LUCRĂRII:.....	9
1.9	DATE ȘI INFORMAȚII DIN SURSE CONEXE:	9
1.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	10
1.11	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	11
1.12	ABORDĂRI ÎN EVALUARE. RAȚIONAMENT	12
1.13	RESTRICȚII DE UTILIZARE. CLAUZA DE NEPUBLICARE	12
1.14	DESCRIEREA RAPORTULUI	12
2.	<u>PREZENTAREA DATELOR</u>	<u>12</u>
2.1	SITUAȚIA / IDENTIFICAREA / DESCRIEREA JURIDICĂ A PROPRIETĂȚII.....	12
2.2	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE ȘI A PROPRIETĂȚII	13
2.3	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	13
2.4	DESCRIEREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL	13
2.5	UTILITĂȚI	14
2.6	CARACTERISTICI URBANISTICE. AUTORIZAȚII, AVIZE ȘI ACORDURI	14
2.7	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR. SUPRAFEȚE	14
2.8	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	29
2.8.1	PIAȚA IMOBILIARĂ - GENERALITĂȚI	29
2.8.2	ANALIZĂ PIAȚĂ SPAȚII INDUSTRIALE. CEREREA. OFERTA.....	29
2.8.3	ECHILIBRUL PIEȚEI	34
3.	<u>ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII</u>	<u>34</u>
3.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	34
3.2	EVALUAREA TERENULUI.....	35
3.3	EVALUAREA PROPRIETĂȚII FORMATE DIN TEREN CU CONSTRUCȚII	42
3.3.1	ABORDAREA PRIN VENIT.....	42
3.3.2	ABORDAREA PRIN COST	49
3.4	ESTIMAREA VALORII LIPSEI DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ.....	61
3.5	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	61
3.6	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	62
3.6.1	REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE.....	62
3.6.2	OPINIA EVALUATORULUI	62
4.	<u>ANEXE</u>	<u>63</u>
4.1.1	ANEXA NR. 1 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	63
4.1.2	ANEXA NR. 2 – EXTRAS ANALIZA PIEȚEI	63
4.1.3	ANEXA NR. 3 – PREZENTAREA EVALUATORULUI	63

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare. Evaluatorul nu a avut nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al prezentei evaluări.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, declarăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate și susținute în cadrul lucrării sunt adevărate, corecte, obiective, imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional și că sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Analizele și opiniile prezentate au fost elaborate și dezvoltate în conformitate cu cerințele din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de proprietatea subiect și părțile implicate.

Nu avem nici o legătură sau implicare importantă legată de subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unor analize, opinii și/sau concluzii (valorice sau nu), cu vreo parte implicată și nu este influențată de eventuale evenimente ulterioare.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, prin respectarea Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi verificat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării, respectiv cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorii care semnează lucrarea sunt membri autorizați ai ANEVAR deținători ai specializării adecvate lucrării, îndeplinesc condițiile programului de pregătire profesională al ANEVAR, respectiv au competența recunoscută pentru realizarea prezentei evaluări.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare deține asigurare de răspundere profesională valabilă. Compania NEOCONSULT VALUATION SRL are încheiată asigurarea de răspundere profesională la societatea Allianz-Țiriac Asigurări.

Raportul de evaluare este realizat prin aplicarea și respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION SRL.

1.2 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

- Proprietarul/Solicitantul: REMARUL 16 FEBRUARIE SA;
- Utilizator desemnat: REMARUL 16 FEBRUARIE SA / Remarul Business Center SRL

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul menționat.

1.3 Utilizarea desemnata a evaluării

Utilizarea desemnata: Estimarea valorii de piață a proprietății în scopul majorării capitalului social al Remarul Business Center SRL prin aport în natură.

Utilizarea evaluării este pentru majorarea capitalului social al societății.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

1.4.1 Identificare juridică proprietate imobiliară subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară, obiect al evaluării, este de tipul patru parcele de teren cu construcții, cu utilizare industrială, descrisă conform CF-urilor și documentelor puse la dispoziția evaluatorului și anexate.

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Topo.	Descriere conform CF	Regim de înălțime	Suprafețe		
					Sc (conform CF/estima)	Scd (estimat)	Su (conform CF/plan)
A1	256548	256548	Teren intravilan		5,400		
A1.1		256548-C1	Hala activitati auxiliare	P+Ep	4,806.00	5,455.69	5,200.83
A1	350304	350304	Teren intravilan		3,682		
A1.1		350304-C1	Depozit si birouri	P+Ep	1,069.00	1,197.76	1,062.35
A1.2		350304-C2	Corp administrativ	P+E	171.00	322.44	264.74
A1.3		350304-C3	Depozit	P	131.00	131.00	113.91
A1.4		350304-C4	Depozit oxigen	P	188.00	188.00	108.30
A1	256503	256503	Teren intravilan		14,574		
A1.1		256503-C1	Hala motor	P+2E	9,281.00	10,064	9,690
A1.2		256503-C2	Sopron WIT	P	937.00	937.00	502.00
A1.3		256503-C3	Depozit lubrifianti	P+E	199.00	398	355.92
A1.4		256503-C4	Stand probe motoare	S+P+Et	771.00	1,340	1,097.80
A1.5		256503-C5	fara acte (post trafo)	P	78.00	78	67.83
A1	256546	256546	Teren intravilan		11,507		
A1.1		256546-C1	Depozit	P	312	312	293
A1.2		256546-C2	Magazie lacuri si vopsele	P	253	253	221
A1.3		256546-C3	Hala demontare	P+E	2,581	2,684	2,604
A1.4		256546-C4	Casa de pompe	P	95	95	83
A1.5		256546-C5	Rezervor	P	62	62	54
A1.6		256546-C6	Decantor	P	32	32	26
A1.7		256546-C7	Rezervoare apa	P	21	21	18
A1.8		256546-C8	Turn de racire	P	93	93	81
A1.9		256546-C9	Cladire regulator gaz	P	14	14	12
A1.10		256546-C10	fara acte (transbordor)	P	2,090	2,090	2,090
A1.11		256546-C11	fara acte	P	12	12	10
A1.12		256546-C12	fara acte	P	25	25	22
A1.13		256546-C13	fara acte	P	12	12	10
A1.14	256546-C14	fara acte	P	10	10	9	
A1	256618	256618	Teren intravilan		1,692		
A1.1		256618-C1	Hala vopsitorie	P	737.00	737.00	444.15
A1.2		256618-C2	Platf. Dep. cu pod rulant	P	563.00	563.00	563.00
A1	256693	256693	Teren intravilan		2,120		
A1.1		256693-C1	Transbordor	P	1,799.00	1,799.00	1,799.00
A1	256704	256704	Teren intravilan		4,718		
A1.1		256704-C1	Hala presa	P	1,675.00	1,841.75	1,601.52
A1.2		256704-C2	Anexe si platforme depozitare	P	1,804.00	1,804.00	1,804.00
A1	284993	284993	Teren intravilan		1,133		
A1.1		284993-C1	Cantar locomotive	P	268.00	268.00	230.10
A1.2		284993-C2	Alei si platforme depozitare	P	31.00	31.00	31.00
A1	284994	284994	Teren intravilan		1,147		
A1.1		284994-C1	Doua adaposturi ALA	P	384.00	384.00	333.91
A1	350133	350133	Drumuri linii CF, cai de acces		23,826		
Total teren aferen proprietății					69,799		
Total suprafață construcții					30,504.00	33,254.49	30,802.61

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral, al proprietarului, REMARUL 16 FEBRUARIE SA.

Situația privind Cartea Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasele de Carte Funciară, anexate prezentului, din care s-au extras datele prezentate.

A fost evaluat dreptul de proprietate absolut/integral asupra proprietății imobiliare subiect, iar proprietatea s-a evaluat ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate); nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate.

1.4.2 Identificarea activului evaluat (proprietății imobiliare evaluate). Identificare cadastrală și faptică.

Proprietatea a fost identificată cadastral în baza adresei și datelor înscrise în Extrasele CF.

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluator Neoconsult împreună cu reprezentantul proprietarului, dl. Vasile Beldean.

Situația tabulară a proprietății imobiliare în speță corespunde cu situația constatată în cadrul inspecției.

1.5 Tipul valorii

Luând în considerare utilizarea desemnata a prezentei evaluari (identificat la pct. "Utilizarea desemnata a evaluării"), tipul valorii adecvat este VALOARE DE PIATA, definita de "SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)" ca fiind: "suma estimata pentru care un activ si/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"

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si exista posibilitatea de a nu fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare pot diferi fata de cele existente la data evaluarii.

Valoarea opinata in prezentul raport de evaluare a fost determinata in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data evaluarii; daca aceste conditii se vor modifica atunci valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa dupa modificarea acestor conditii.

Valoarea opinata a fost determinata pe baza ipotezelor semnificative si a eventualelor ipoteze speciale semnificative enuntate in cadrul pct. "Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative"; mentionam ca valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa la o data viitoare in cazul in care la acea data viitoare situatia de fapt este alta decat cea descrisa in ipoteze semnificative si in eventualele ipoteze speciale semnificative enuntate la data elaborarii prezentului raport de evaluare.

Orice valoare estimata in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intregaga. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinate din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunjit la suta de LEI intregaga.

Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluarii iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinate exprimate in cele doua monezi putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii este cel mentionat in cadrul subcapitolului "1.1. Sinteza evaluarii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

1.6 Data inspecției proprietății. Data evaluării. Data raportului de evaluare

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat Anevar în data de 17.11.2025.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (amenajări, istoric, vecinătăți, acces, situație juridică, etc), au fost analizate documentele avute la dispoziție, etc. Fotografiiile anexate reprezintă situația de la data inspecției. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2025, data la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator (data evaluării).

Evaluarea a fost realizată în data de 18.11.2025. Data raportului este cea înscrisă pe prima pagină (copertă).

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/proprietar/destinatar: documente juridice, planuri și schite, etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției: identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice: analize specifice preluate din surse scrise și din mediul online de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri, etc), analize de piață scrise și din mediul online publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.
- Analiza prețurilor și costurilor în construcții, practicate pe piață, din surse scrise și din mediul online.

Restricții documentare: nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea lucrărilor executate, nici documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă. Documentele avute la dispoziție de evaluator (primite de la solicitant și reprezentanții acestuia), în baza cărora s-a efectuat evaluarea sunt cele anexate prezentului raport.

Concluzie privind documentarea: documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării. În cele ce urmează sunt prezentate documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

1.8 Date și informații puse la dispoziția evaluatorului de către utilizatorii desemnați ai lucrării:

- Documente juridice: extrase CF;
- Alte documente: a se vedea documente (anexe raport).

1.9 Date și informații din surse conexe:

- Informații suplimentare privind identificarea și analiza localizării proprietății subiect, preluate de pe portalele electronice specializate de hărți și imagini din satelit (extras de hărți prezentate în cadrul lucrării);
- Informații privind piața imobiliară specifică: portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară (imobiliare.ro, olx.ro, etc) și portaluri electronice ale agențiilor imobiliare la nivelul zonei (extrase prezentate în Anexa – Extras Analiza de piață);
- Cataloage privind costuri de construire și studii specifice legate de piața din construcții, depreciere, etc (ex: "Costuri de reconstrucție-Costuri inlocuire" – IROVAL, Normativul P135-95, și altele);
- Arhiva evaluatorului: Informații privind tranzacții de pe piața specifică, costuri, devize etc.;
- Publicații și studii de specialitate: ex. Revista „Valoarea oriunde este ea” – publicație ANEVAR, studii ale companiilor de specialitate din domeniul imobiliar.
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – Ediția a doua canadiană, Appraisal Institute, Chicago, Illinois, USA, 2004.

1.10 Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în prezentul raport de evaluare este estimată în condițiile îndeplinirii ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată și este necesară refacerea lucrării.

Ipoteze în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorii desemnați și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate avizele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile

rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății; dimensiunile au fost preluate din planurile și documentele puse la dispoziție de către solicitant; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații, toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Prin utilizarea raportului (sau a datelor conținute în acesta), solicitantul/beneficiarul își însușește raportul ca fiind efectuat în baza documentelor și informațiilor privind proprietatea subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant/beneficiar;

Ipoteze speciale:

- Proprietatea s-a evaluat ca un amplasament unitar de sine stătător.

1.11 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare adoptate și recunoscute de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv a raportului de evaluare întocmit de noi, SC NEOCONSULT VALUATION SRL - membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

În lucrarea de față, nu au fost necesare devieri de la standarde.

Standarde utilizate:

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
 - SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106).
- Standarde si ghiduri pentru active:
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.12 Abordări în evaluare. Raționament

În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-au utilizat abordarea prin piață pentru evaluarea terenului, și abordările prin venit pentru evaluarea proprietății formată din teren și construcții, opinia finală fiind exprimată în concordanță cu rezultatele obținute prin abordarea prin venit - selectată de evaluator în cazul de față ca având cel mai mare grad de încredere și care conduce la exprimarea valorii de piață celei mai probabile, existând informații relevante pe piața specifică privind închirierile de proprietăți comparabile și asimilabile cu cea evaluată.

1.13 Restricții de utilizare. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați").

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.14 Descrierea raportului

Prin tema comenzii/solicitării și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru proprietatea subiect. În acest context, prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106 – „Documentare și raportare”, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Situația / Identificarea / Descrierea juridică a proprietății

A se vedea capitolul 1.4, subcapitolele 1.4.1, 1.4.2.

Dreptul de proprietate evaluat: absolut, integral, al proprietarului, REMARUL 16 FEBRUARIE SA.

Situația privind Cartea Funciară: evaluatorul a avut la dispoziție Extrasele de Carte Funciară anexate prezentului, din care s-au extras datele prezentate în cadrul lucrării.

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate asupra proprietății, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

2.2 Descrierea zonei de amplasare și a proprietății

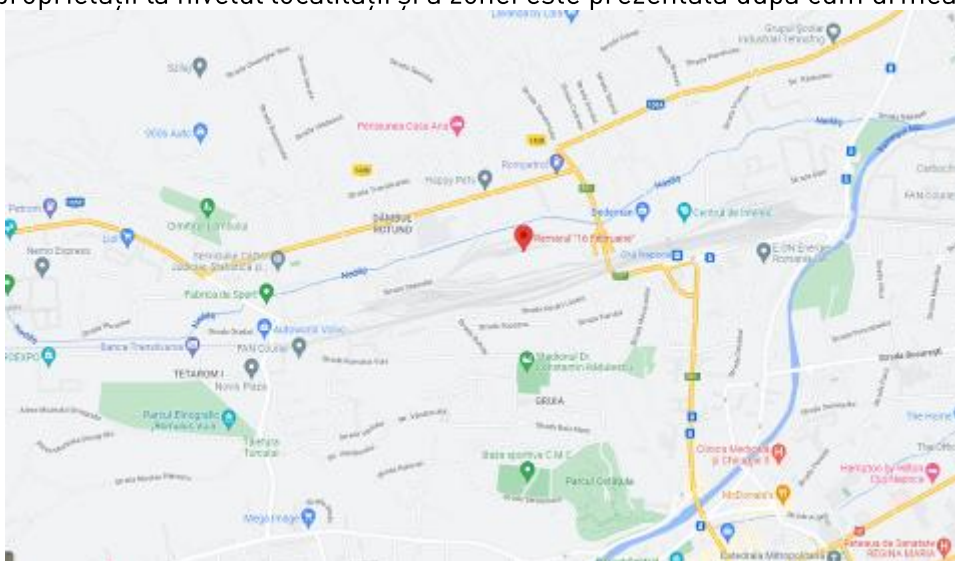
Proprietatea evaluată este amplasată în zona gării din mun. Cluj-Napoca, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj.

- vecinătăți imediate: proprietăți de tip industrial, magazinul Dedeman, șină de cale ferată;
- zona mixtă – industrial / comercială.

Amplasamentul evaluat este format din mai multe clădiri cu utilizare industrială și se regăsește în incinta unei platforme industriale mai mari, la care accesul se realizează din drum public, în imediata vecinătate a gării Cluj-Napoca și drumului E81.

Locația și disponerea proprietății evaluate este favorabilă pentru utilizare industrială, utilizare prezentă, având în vedere activitatea de bază a proprietarului - activității de construcție, modernizare și reparare a materialului rulant de cale ferată – terenurile au acces direct la calea ferată.

Localizarea proprietății la nivelul localității și a zonei este prezentată după cum urmează:



Sursa: [Remarul 16 Februarie - Google Maps](#)

2.3 Descrierea amplasamentului

Proprietatea evaluate este formată din parcele de teren construite cu clădiri industrial, clădiri depozite și anexe administrative, drumuri de acces, linii CF, însumând în total o suprafață de teren de 69.799 mp și o suprafață construită desfășurată de 33.254,49 mp. Construcțiile sunt amplasate în cadrul unei platforme industriale mai mari cu acces la calea ferată.

Amplasamentul este plan și are forme regulate, asimilabil dreptunghiulare, terenurile aferente fiind amenajate cu platforme betonate, alei și spații verzi. Terenurile nu sunt împrejmuite, acestea fac parte dintr-o platformă industrială mai mare, aceasta fiind împrejmuită în totalitate, iar accesul în incintă este păzit și se realizează pe poartă metalică.

Amplasamentul este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă, canalizare, energie electrică și gaz metan de la rețelele locale.

2.4 Descrierea accesului auto și pietonal

Accesul la platforma industrială din cadrul căreia fac parte și proprietățile subiect se realizează pe drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers, la aprox. 50 m pe drumul ce coboară de pe podul Gării. Accesul la proprietățile evaluate se face peste teren cu nr. cadastral 350133 și 350132 (nu face subiectul evaluării) conform site ANCPI, care este reprezentat printr-un drum amenajat, betonat din cadrul incintei industriale, peste care este insituit drept de servitute de trecere.

2.5 Utilități

Utilitățile edilitare aferente zonei sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

Utilități pe amplasament și de care dispune proprietatea: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan de la rețelele publice, CT proprii.

2.6 Caracteristici urbanistice. Autorizații, avize și acorduri

Terenul este intravilan și construit, cu caracter industrial. Evaluatorul nu a avut la dispoziție AC și alte documente. Se consideră că sunt deținute toate avizele și acordurile de funcționare legale.

2.7 Descrierea construcțiilor. Suprafețe

Compunerea și suprafețele construcțiilor și amplasamentului conform documente puse la dispoziția evaluatorului și anexate sunt următoarele:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Topo.	Descriere conform CF	Regim de înălțime	Suprafețe		
					Sc (conform CF/estima)	Scd (estimat)	Su (conform CF/plan)
A1	256548	256548	Teren intravilan		5,400		
A1.1		256548-C1	Hala activitati auxiliare	P+Ep	4,806.00	5,455.69	5,200.83
A1	350304	350304	Teren intravilan		3,682		
A1.1		350304-C1	Depozit si birouri	P+Ep	1,069.00	1,197.76	1,062.35
A1.2		350304-C2	Corp administrativ	P+E	171.00	322.44	264.74
A1.3		350304-C3	Depozit	P	131.00	131.00	113.91
A1.4		350304-C4	Depozit oxigen	P	188.00	188.00	108.30
A1	256503	256503	Teren intravilan		14,574		
A1.1		256503-C1	Hala motor	P+2E	9,281.00	10,064	9,690
A1.2		256503-C2	Sopron WIT	P	937.00	937.00	502.00
A1.3		256503-C3	Depozit lubrifianti	P+E	199.00	398	355.92
A1.4		256503-C4	Stand probe motoare	S+P+Et	771.00	1,340	1,097.80
A1.5		256503-C5	fara acte (post trafo)	P	78.00	78	67.83
A1	256546	256546	Teren intravilan		11,507		
A1.1		256546-C1	Depozit	P	312	312	293
A1.2		256546-C2	Magazie lacuri si vopsele	P	253	253	221
A1.3		256546-C3	Hala demontare	P+E	2,581	2,684	2,604
A1.4		256546-C4	Casa de pompe	P	95	95	83
A1.5		256546-C5	Rezervor	P	62	62	54
A1.6		256546-C6	Decantor	P	32	32	26
A1.7		256546-C7	Rezervoare apa	P	21	21	18
A1.8		256546-C8	Turn de racire	P	93	93	81
A1.9		256546-C9	Cladire regulator gaz	P	14	14	12
A1.10		256546-C10	fara acte (transbordor)	P	2,090	2,090	2,090
A1.11		256546-C11	fara acte	P	12	12	10
A1.12		256546-C12	fara acte	P	25	25	22
A1.13		256546-C13	fara acte	P	12	12	10
A1.14		256546-C14	fara acte	P	10	10	9
A1	256618	256618	Teren intravilan		1,692		
A1.1		256618-C1	Hala vopsitorie	P	737.00	737.00	444.15
A1.2		256618-C2	Platf. Dep. cu pod rulant	P	563.00	563.00	563.00
A1	256693	256693	Teren intravilan		2,120		
A1.1		256693-C1	Transbordor	P	1,799.00	1,799.00	1,799.00
A1	256704	256704	Teren intravilan		4,718		
A1.1		256704-C1	Hala presa	P	1,675.00	1,841.75	1,601.52
A1.2		256704-C2	Anexe si platforme depozitare	P	1,804.00	1,804.00	1,804.00
A1	284993	284993	Teren intravilan		1,133		
A1.1		284993-C1	Cantar locomotive	P	268.00	268.00	230.10
A1.2		284993-C2	Alei si platforme depozitare	P	31.00	31.00	31.00
A1	284994	284994	Teren intravilan		1,147		
A1.1		284994-C1	Doua adaposturi ALA	P	384.00	384.00	333.91
A1	350133	350133	Drumuri linii CF, cai de acces		23,826		
Total teren aferen proprietății					69,799		
Total suprafață construcții					30,504.00	33,254.49	30,802.61

Suprafata utila a fost preluata din documente puse la dispozitia noastra. In cazul in care nu s-au prezentat suprafete utile, evaluatorul a estimat suprafata utila prin impartirea suprafetei construite la un coeficient de transformare (de obicei 1.15) uzual in cazul acestui tip de cladiri industriale.

In cazul cladirilor dispuse pe mai multe nivele, suprafetele construite desfasurate au fost estimate de evaluator in urma observatiilor din teren cu ocazia inspectiei.

Nu am avut la dispozitie alte informatii cu privire la proprietatea subiect. Toate datele de intrare au fost prezentate in raportul de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil pentru eventualele estimari eronate. In caz de erori provenite din estimari care pot influenta valoarea ne rezervam dreptul de a reanaliza raportul de evaluare iar clientul este obligat sa puna la dispozitia noastra toata documentatia tehnica/cadastrala relevanta.

Descirerea principalelor constructiilor:

256548-C1 Hala activitati auxiliare



Construcție cu regim de înălțime P+Ep.

Fundații din beton armat, structură beton armat, planșee beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș cu grinzi precomprimate, cheson și hidroizolație. Acoperișul dispune de luminatoare.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice la partea de hale și PVC cu geam termopan la partea de birouri.

Finisaj interior uși din lemn clasic, pardoseli cu gresie și linoleum la partea de vestiare/birouri și șapă elicopterizată la hale, pereți tencuiți, zugrăveli lavabile la zona de birouri și tencuială drișcuită în zona de hale de producție. Scări beton.

Hala are o înălțime de cca. 8 m și 3 deschideri.

Racordată la energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire cu aeroterme de perete pe gaz la zona de hale și cu radiatoare metalice racordate la CT proprie pe gaz la partea de birouri unde prezintă și instalație de AC.

Construcția este doată cu 3 poduri rulante de mare tonaj necesare activității de construcție, modernizare și reparare a materialului rulant de cale ferată.

256693-C1 Transbordor

Construcție specială – platforma mobila echipata cu linii de cale ferata. Echipamentul transbordorului nu face obiectul evaluarii.

256618-C1 Hala vopsitorie**256618-C2 Platf. Dep. cu pod rulant**



Construcție cu regim de înălțime P.

Fundații din beton armat, structură caramida, planșee beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș cu grinzi precomprimate, cheson și hidroizolație.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice la partea de hale. Finisajele sunt degradate

Cladirea are o înălțime de cca. 5 m.

Racordată la energie electrică, apă, canalizare. Construcția C2 este o structura de beton armat cu cale de rulare pentru pod rulant.

256503-C2 Sopron WIT



Construcție cu regim de înălțime P.

Fundații din beton armat, structură din beton armat, fara inchideri. Acoperiș cu grinzi precomprimate, cheson din beotn.

Cladire racordată la energie electrică. In urma inspectiei am costatat ca suprafata cladirii este este mai mica; parte din cladirea inscrisa in CF reprezinta pod rulant pe structura de beton armat.



256503-C1 Hala motor



Construcție cu regim de înălțime P+2E.

Fundații din beton armat, structură beton armat, planșee beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș construit parțial din grinzi precomprimate, cheson și hidroizolație și parțial pe structura metalică. Acoperișul dispune de luminatoare.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice la partea de hale și PVC cu geam termopan.

Finisaj interior uși din lemn clasic/metalice, pardoseli din beton în zona de producție pereți tencuiți, zugrăveli lavabile în zona de birouri și tencuială drișcuită în zona de hale de producție. Scări beton.

Hala are o înălțime de cca. 10 m.

Racordată la energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire cu tuburi radiante.

Construcția este dotată cu poduri rulante de mare tonaj necesare activității de construcție, modernizare și reparare a materialului rulant de cale ferată.

256503-C4 Stand probe motoare



Construcție cu regim de înălțime S+P+Et.

Fundații din beton armat, structură beton armat, planșee beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș construit din grinzi precomprimate, cheson și hidroizolație.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice.

Finisaj interior uși metalice, pardoseli din beton în zona de producție pereți tencuiți. Scări din beton.

Hala are o înălțime de cca. 10 m.

Racordată la energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire cu aroterme.

Construcția este doatăă cu poduri rulante de mare tonaj necesare activității de construcție, modernizare și reparare a materialului rulant de cale ferată.

56503-C5 fara acte (post trafo)



Construcție cu regim de înălțime P

Construcția are destinația conform CF

Fundații beton armat, structuri beton armat, închideri exterioare zidărie cărămidă. Acoperis tip terasa necirculabila

Finisaj exterior: netencuit.

Finisaj interior pardoseli șapă din beton.

Racordată la energie electrică

256503-C3 Depozit lubrifianți



Construcție cu regim de înălțime P+E.

Fundații din beton armat, structură beton armat, planșee beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș tip terasa necirculabila, construit din grinzi precomprimate.

Finisaj exterior: cladire netencuita, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice.

Finisaj interior uși metalice, pardoseli din beton in zona de productie pereți tencuiți. Scări din beton.

Hala are o înălțime de cca. 8 m.

Racordată la energie electrică.

256546-C4 Casa de pompe**256546-C8 Turn de racire**

Construcții cu regim de înălțime P.

Fundații din beton armat, structură beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți. Acoperiș tip terasă necirculabilă, construit din grinzi precomprimate.

Finisaj exterior: tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice – finisaje degradate

Finisaj interior: tencuieli și zugrăveli clasice - degradate.

Regim mic de înălțime cu înălțime de 4 m, respectiv 10 m

Construcții racordate la energie electrică.

256546-C3 Hala demontare



Construcție cu regim de înălțime P+E.

Fundații din beton armat, structură beton armat, planșee beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș cu grinzi precomprimate, cheson și hidroizolație. Acoperișul dispune de luminatoare.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice la partea de producție.

Finisaj interior: pardoseli din beton, sine de cale ferată, dispune de canale de reparatii, pereți tencuiți, zugrăveli lavabile. Scări din beton. Cladirea a fost renovată recent;

Hala are o înălțime de cca. 10 m și 2 deschideri.

Racordată la energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire cu aeroterme de perete pe gaz la zona de hale

Construcția este doatăă cu poduri rulante de mare tonaj necesare activității de construcție, modernizare și reparare a materialului rulant de cale ferată.

256546-C1 Depozit

256546-C2 Magazie lacuri si vopsele



Construcții cu regim de înălțime P.

Fundații din beton armat, structură beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți.
Acoperiș tip terasa necirculabilă.

Finisaj exterior: tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice – finisaje degradate

Finisaj interior: tencuieli și zugrăveli clasice - degradate.

Regim mic de înălțime cu înălțime de 3 m.

Construcții racordate la energie electrică.

256546-C1 Depozit

256546-C2 Magazie lacuri si vopsele



Construcții cu regim de înălțime P.

Fundații din beton armat, structură beton armat, închideri perimetrice din zidărie cărămidă, pereți.

Acoperiș tip terasa necirculabila.

Finisaj exterior: tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice.

Finisaj interior: tencuieli și zugrăveli clasice.

Regim mic de înălțime cu înălțime de 3 m.

Construcții racordate la energie electrică.

256704-C1 Hala presa

256704-C2 Anexe și platforme depozitare





Construcție cu regim de înălțime P

Fundații beton armat, structuri beton armat, închideri exterioare zidărie cărămidă. Acoperiș: placi prefabricate din beton armat.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior deterioare parțial, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice.

Finisaj interior: pardoseli dale beton; pereți tencuiți, zugrăveli clasice - detetriorate

Hala are o înălțime de cca. 12 m.

C2 – cale de rulare pod rulant pe estacade de beton.

Racordată la energie electrică.

350304-C1 Depozit si birouri





Construcție cu regim de înălțime P+Ep

Clădire cu funcțiune mixtă. Partea vestică și centrală este folosită pentru producție. Zona estică include spații de birouri și spații de arhivă.

Fundații beton armat, structuri beton armat, închideri exterioare zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș cu grinzi precomprimate, cheson și hidroizolație. Acoperiș tip terasă necirculabilă în zona de birouri.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară metalică cu geam simplu și uși metalice la partea de hale și PVC cu geam termopan la partea de birouri/arhivă.

Finisaj interior uși din lemn/mdf, pardoseli cu gresie zona de circulație și gr. sanitare la partea de birouri și șapă elicopterizată la hală, pereți tencuiți, zugrăveli lavabile la zona de birouri și tencuială drișcuită în zona de hale de producție. Scări beton.

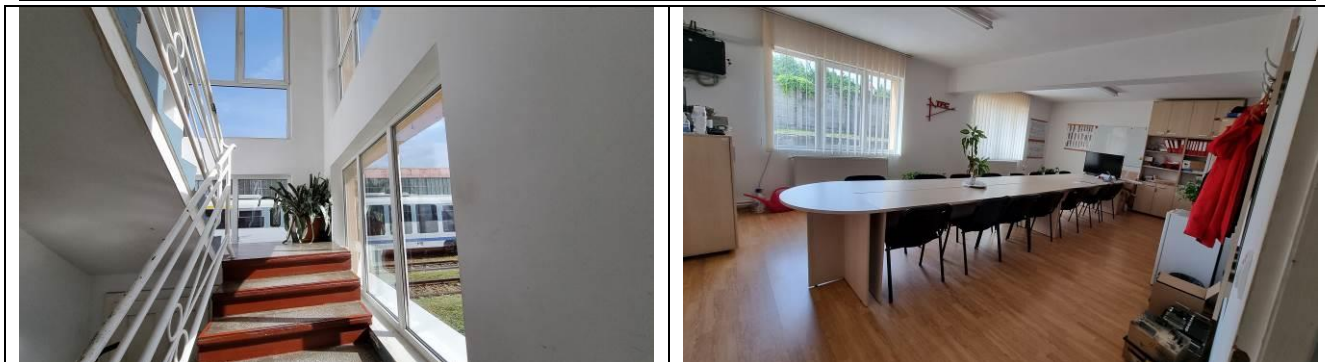
Hala are o înălțime de cca. 8 m.

Racordată la energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire cu aeroterme de perete pe gaz la zona de hale și cu radiatoare metalice racordate la CT proprie pe gaz la partea de birouri unde prezintă și instalație de AC.

Construcția este doatăată cu un pod rulant de mare tonaj necesare activității de construcție, modernizare și reparare a materialului rulant de cale ferată

350304-C2 Corp administrativ





Construcție cu regim de înălțime P+E

Fundații beton armat, structuri beton armat, închideri exterioare zidărie cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă. Acoperiș tip terasă necirculabilă.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară PVC cu geam termopan.

Finisaj interior uși din lemn/mdf, pardoseli cu gresie zona de circulație și gr. sanitare, placate cu parchet laminat la încăperi, pereți tencuiți, zugrăveli lavabile la zona. Scări beton.

Hala are o înălțime de cca. 8 m.

Racordată la energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire cu radiatoare metalice racordate la CT proprie pe gaz și instalație de AC.

350304-C3 Depozit



Construcție cu regim de înălțime P

Fundații beton armat, structuri beton armat, închideri exterioare zidărie cărămidă, Acoperiș cu grinzi metalice și învelitoare din azbociment, prezintă deteriorări.

Finisaj exterior fără zugrăveli de exterior, tâmplărie exterioară metalică și prezintă geam lipsă, uși metalice.

Finisaj interior - nefinisat.

Nu este racordat la energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, fără încălzire.

350304-C4 Depozit oxigen

Construcție cu regim de înălțime P

Construcția are destinația de spațiu de depozitare

Fundații beton armat, structuri beton armat, închideri exterioare zidărie cărămidă. Acoperiș cu grinzi metalice și învelitoare lemn acoperit din tablă.

Finisaj exterior zugrăveli de exterior deteriorate, tâmplărie exterioară lemn cu geam simplu.

Finisaj interior pardoseli șapă, pereți tencuiți văruiți.

Racordată la energie electrică, fără instalații sanitare și încălzire.

2.8 Analiza pieței imobiliare

2.8.1 Piața imobiliară - Generalități

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, nivelului mediu al salariilor, rata șomajului precum și la volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, costurile finanțării, etc.;
- În general, proprietățile imobiliare se achiziționează prin credit, iar dacă nu exista condiții favorabile de finanțare numărul de tranzacții este afectat;
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă, situație datorată faptului că oferta este mult mai puțin elastică decât cererea – ce poate să se modifice brusc - fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită factorilor expuși mai sus, evoluția pieței imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile participanților la piață pe deoparte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.8.2 Analiză piață spații industriale. Cererea. Oferta.

Piața industrială și de logistică a început promițător anul acesta, cu o suprafață închiriată de aproape 260.000 mp în primul trimestru, în creștere cu mai mult de 30% comparativ cu aceeași perioadă din 2024, potrivit raportului realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Un alt semnal pozitiv al începutului de an îl reprezintă creșterea ponderii cererii noi în totalul suprafeței închiriate în detrimentul contractelor de renegociere la 70% (181.000 metri pătrați) în T1 2025, comparativ cu 59% în T1 2024 și vs 62% în T4 2024.

”Deși există o serie de jucători ce au o abordare mai precaută și au decis să-și restructureze/eficientizeze activitățile de producție, vedem în egală măsură și exemple de companii care continuă să creadă în potențialul pieței românești pe termen mediu și lung, considerând-o o destinație atractivă pentru investiții. Ne referim aici la fabrici mari care s-au extins – De Longhi la Satu Mare (HORECA), Heco – industrie componente auto/ suruburi în zona Câmpia Turzii, Trendyol și LPP, pe segmentul de retail – în București, NewCold – logistică/ distribuție produse congelate – București”, a declarat Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox.

Cea mai mare parte a cererii a fost pentru spații în București, cerere ce a cumulat aproape 65% din volumul tranzacționat la nivel național.

Timișoara a fost a doua destinație pentru companiile care au contractat spații industriale și de logistică (12% din total).

Cea mai mare tranzacție semnată în perioada analizată a fost cea realizată de compania Delamode, reprezentând un contract de renegociere și de extindere a spațiului existent (31.000 metri pătrați) în CTPark Bucharest.

Totodată retailerul polonez LPP și-a exins cu 23.000 metri pătrați spațiul ocupat în CTPark Bucharest West, iar compania olandeză NRF a închiriat 20.100 metri pătrați în MLP Bucharest West.

RPW Logistics a realizat cea mai mare tranzacție din afara Bucureștiului, respectiv o renegociere a contractului existent – 15.700 metri pătrați în VGP Park Timișoara.

Stocul total de spații industriale și logistice din România a ajuns la 7,71 milioane metri pătrați la sfârșitul primului trimestru, dezvoltatorii finalizând noi proiecte cu o suprafață închiriabilă de 142.000 metri pătrați în întreaga țară în perioada analizată.

Și din punct de vedere al dezvoltării de noi spații, Bucureștiul a ocupat prima poziție, proiecte totalizând aproximativ 50.000 metri pătrați fiind finalizate în primele trei luni ale anului în jurul capitalei.

Printre orașele unde au fost livrate noi proiecte de acest tip se numără Pitești (22.000 metri pătrați), Timișoara și Brașov, cu câte 12.000 metri pătrați sau Baia Mare cu 11.000 metri pătrați.

La finalul anului sunt șanse mari ca stocul total de spații logistice și industriale la nivel național să depășească 8 milioane de metri pătrați, în condițiile în care proiectele aflate în prezent în construcție totalizează aproximativ 345.000 metri pătrați.

În jurul Bucureștiului se află în dezvoltare proiecte noi de peste 230.000 metri pătrați, iar astfel stocul din zona capitalei se apropie rapid de borna de 4 milioane de metri pătrați.

Rata de neocupare la nivel național a crescut la un nivel de 5,6%, dar este preconizată o scădere în perioada următoare, pe fondul unui număr relativ scăzut al proiectelor dezvoltate speculativ.

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din România au rămas, în general, constante, variind între 4.20 – 4.70 euro/mp/lună, cu fluctuații în sus la proiectele noi și în jos în cazul dezvoltărilor cu rate mai mari de neocupare.

Perioada următoare va fi cel mai probabil caracterizată tot de o stabilizare a chiriilor pentru proiectelor existente, în timp ce noile livrări ar putea fi comercializate la chirii mai mari, determinate de majorarea costurilor de construcție și de achiziție a terenurilor.

Volumul total al activității de închiriere în sectorul industrial și logistic a atins 204.400 mp în primul trimestru din 2025, un nivel comparabil cu anii record 2023 și 2024, conform datelor CBRE România.

Cererea a fost diversificată, acoperind toate regiunile țării, cu Bucureștiul concentrând 62% din tranzacțiile totale.

Dezvoltările recente au livrat 67.500 mp de spații noi, iar alți 300.000 mp sunt așteptați până la finalul anului, într-un pipeline echilibrat care răspunde cererii consistente venite din logistică, producție și depozitare.

Integrarea României în spațiul Schengen la începutul anului 2025 a consolidat, de asemenea, atractivitatea pieței industriale pentru nearshoring și investiții logistice majore.

„Cererea solidă, răspândită în toate regiunile țării, și interesul investitorilor pentru România reconfirmă poziția noastră de hub logistic regional strategic”, punctează Răzvan Iorgu, Managing Director & Head of Industrial & Logistics, CBRE România.

În ce privește sectorul de retail, acesta continuă să performeze peste așteptări.

Stocul modern a crescut la 4,51 milioane mp, cu livrări de noi parcuri de retail, iar până la finalul lui 2025 sunt prognozate încă 188.000 mp de spații comerciale.

La nivel de prime rent, centrele comerciale au înregistrat o creștere anuală de 6,25%, ajungând la 85 euro/mp/lună.

În același timp, disponibilitatea spațiilor comerciale rămâne extrem de redusă, mai ales în București.

În paralel, brandurile locale precum Annabella, La Cocos sau Fryday își consolidează poziția, demonstrând maturizarea ecosistemului autohton de retail.

„Piața de retail din România se remarcă nu doar prin pipeline-ul robust, ci și prin dinamismul brandurilor locale și internaționale care își extind amprenta, consolidând atractivitatea pentru investitori”, adaugă Carmen Ravon, Head of Retail CEE, CBRE România.

Cererea diversificată și activitatea susținută, la nivel național, atât în industrial cât și în retail, anticipează o expansiune accelerată și un interes investițional crescut pentru România.

„Spre deosebire de alte segmente ale pieței imobiliare, precum sectorul de birouri și cel rezidențial, ambele în care dezvoltările noi s-au oprit aproape complet sau au încetinit semnificativ, construcțiile din retail și industrial continuă într-un ritm susținut.

Această evoluție este alimentată atât de cererea internă determinată de consum, cât și de decalajul față de nivelul de dezvoltare al țărilor vecine din Europa Centrală și de Est. Comparativ cu Polonia, România înregistrează o densitate cu 44% mai mică în retail și cu 58% mai redusă în segmentul industrial”, detaliază Laura Dumea-Bencze, Head of Research & Director Investment Properties, CBRE România.

Piața imobiliară din România traversează o perioadă de transformare semnificativă, marcată de evoluții în sectoarele retail, industrial & logistics, office și rezidențial. La cea de-a XX-a ediție a evenimentului „Real Estate & Construction Forum”, 26 de lideri ai industriei au analizat retrospectiv anul 2024 și au conturat perspectivele pentru 2025, în fața a peste 200 de participanți din domeniu. În contextul unei economii instabile și al schimbărilor legislative, piața imobiliară rămâne dinamică, dar plină de provocări.

Creștere și consolidare în sectorul retail

Anul 2024 a fost unul de consolidare pentru sectorul retail, cu livrări de aproximativ 170.000 mp de spații comerciale, în ușoară scădere față de recordurile anterioare, dar peste media ultimilor zece ani. În 2025, piața își menține dinamica, cu așteptări de peste 200.000 mp livrați. Se remarcă o revenire a proiectelor de tip mall, precum extinderea Promenada din București și noi investiții în orașe de talie medie. Cu toate acestea, inflația ridicată și dezechilibrul balanței de plăți ar putea afecta consumul. Retailerii devin tot mai atenți la prețurile produselor, iar magazinele outlet și brandurile cu strategii de discount înregistrează o creștere semnificativă a vânzărilor. În plus, eficiența energetică devine o prioritate, având în vedere costurile ridicate și noile reglementări în domeniu.

România, un potențial hub logistic în Europa Centrală și de Est

Sectorul industrial & logistics a înregistrat în 2024 o cerere de 620.000 mp, cu 20% sub media ultimilor cinci ani. Totuși, România are șansa de a deveni un punct strategic pe harta logistică a Europei Centrale și de Est, mai ales datorită aderării la spațiul Schengen. În prezent, gradul de neocupare al spațiilor industriale este scăzut, iar cererea se menține constantă. Investitorii pun accent pe dezvoltări sustenabile și digitalizare, iar automatizarea proceselor logistice devine o tendință importantă. Totuși, dezvoltatorii se confruntă cu provocări legate de avizare și infrastructură, care pot încetini ritmul expansiunii.

Sectorul office: Creștere modestă și accent pe reînnoiri

Piața de birouri din București a înregistrat în 2024 tranzacții de 338.600 mp, cu 18% sub recordul absolut din 2023, dar peste media ultimilor cinci ani. Tendința dominantă este reprezentată de reînnoirea contractelor existente, în condițiile în care oferta de noi spații este limitată. Nivelul chiriilor pentru clădirile premium a ajuns la 22 euro/mp, iar livrările de proiecte noi sunt la cel mai scăzut nivel din 2004. Dezvoltatorii pun un accent din ce în ce mai mare pe tehnologii sustenabile și soluții digitale pentru optimizarea consumului energetic și eficientizarea costurilor operaționale.

Piața rezidențială: Cerere mare, ofertă limitată

În ultimii cinci ani, prețurile apartamentelor noi din București au crescut cu peste 50%, iar tendința continuă și în 2025. Creșterea cererii, combinată cu o ofertă tot mai redusă, a dus la diferențe majore de preț între locuințele noi și cele vechi. Noile proiecte sunt tot mai căutate datorită facilităților moderne integrate, iar locuințele din comunități rezidențiale închise devin preferatele

cumpărătorilor. Totodată, dezvoltatorii explorează noi modele de business, precum proiectele Build-to-Rent, care oferă apartamente de închiriat în zone strategice.

Perspective și provocări pentru 2025

În contextul macroeconomic actual, piața imobiliară se confruntă cu provocări semnificative, inclusiv creșterea costurilor de construcție, inflația ridicată și instabilitatea legislativă. Cu toate acestea, cererea rămâne puternică, iar investițiile în sustenabilitate și digitalizare devin esențiale pentru viitorul industriei. Evenimentul „Real Estate & Construction Forum” a evidențiat importanța adaptabilității și inovării în această piață în continuă schimbare.

Următoarea ediție a evenimentului va avea loc pe 22 septembrie 2025, la București, reunind din nou liderii industriei pentru a analiza tendințele și provocările pieței imobiliare.

Expansiunea comerțului online impulsionează piața logistică și industrială locală

România se afla într-un proces accelerat de transformare a pieței de e-commerce, generând o cerere tot mai mare pentru spații logistice și industriale. Conform raportului „Quo Vadis E-commerce” realizat de Cushman & Wakefield, comerțul online continuă să fie un motor de creștere pentru sectorul industrial și logistic, generând oportunități semnificative pentru dezvoltatori și investitori.

România se conturează deja ca fiind un nod logistic de referință în Europa Centrală și de Est datorită poziției sale strategice și costurilor competitive. Zonele cheie pentru expansiunea sectorului logistic includ București - Ilfov, Timișoara, Cluj - Napoca și Brașov, orașe cu infrastructură dezvoltată și acces facil la principalele coridoare de transport.

Cei mai mari ocupanți din comerțul on-line operează spații industriale și logistice de aproximativ 1 milion de metri pătrați, reprezentând atât proiecte închiriate, cât și parcuri aflate în proprietate, reprezentând 10% din stocul de astfel de spații la nivel național.

De asemenea, companiile de e-commerce se află în top 5 ai celor mai mari ocupanți de spații logistice din România.

Creșterea pieței de e-commerce influențează și costurile asociate cu logistica și construcția. Astfel, costurile cu forța de muncă în sectorul logistic sunt relativ competitive comparativ cu alte țări europene, ceea ce reprezintă un avantaj pentru investitori. În ceea ce privește chiria spațiilor logistice, prețurile depășesc 4,5 euro/ metru pătrat/ luna, în funcție de locație și de facilitățile oferite.

Damian Kolata, Head of Industrial & Logistics & Head of E-Commerce CEE Cushman & Wakefield: „Viitorul comerțului online în România este extrem de promitator. Pe măsura ce țara continuă să se integreze în piața digitală a Uniunii Europene, sectorul e-commerce oferă numeroase oportunități pentru afacerile dispuse să inoveze și să se adapteze la peisajul în aflat în continuă schimbare. Companiile din domeniile logisticii, tehnologiei și retailului vor beneficia de extinderea pieței digitale, cu condiția să abordeze proactiv provocările existente și să castige din ce în ce mai multă încredere din partea consumatorilor. Cred cu tărie că aceasta va genera oportunități semnificative pentru piața imobiliară din România”.

Piața de e-commerce din România a atins o valoare de 7,7 miliarde euro în 2024 și se estimează că, până în 2029, rata medie de creștere anuală va fi de 7,5%.

Stefan Surcel, Head of Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox: „România devine un hub strategic pentru distribuția regională, iar investitorii sunt tot mai interesați de această piață în plină expansiune. România se numără printre țările europene cu cea mai rapidă creștere a comerțului online, fenomen care determină o nevoie acută de infrastructură logistică modernă. Retailerii și operatorii de e-commerce își extind rețelele de distribuție pentru a răspunde cererii consumatorilor și pentru a îmbunătăți timpii de livrare.”

Pandemia a accelerat tranziția către comerțul online, multe afaceri mutându-și activitățile în mediul digital. În 2024, numărul cumpărătorilor online a crescut semnificativ, ajungând la 10,2 milioane de persoane, ceea ce reprezintă 55% din utilizatorii de internet din România.

Se estimează că piața de e-commerce din România va genera 47,8 miliarde de euro între 2025 și 2029. Categoriile cu cea mai rapidă creștere includ cele de produse alimentare și de uz casnic, infrumusetare, auto & moto și hobby-uri.

Platformele de marketplace online, precum eMag, joaca un rol major in cresterea vanzarilor online, atragand tot mai multi comercianti. Dezvoltarea acestui segment de piata, mai ales pe fondul expansiunii rapide a operatorilor din China, va avea impact asupra pietei europene de retail, atat cea online, cat si cea din magazinele fizice. In acelasi timp, aceste companii genereaza cereri semnificative pe piata de logistica, volumele de produse pe care le ruleaza necesitand spatii de zeci de mii de metri patrati.

O oportunitate semnificativa de crestere a pietei digitale o reprezinta, numarul redus de companii din Romania care vand online, ponderea acestora fiind aproape la jumatate din media UE, desi rata de penetrare a internetului este de aproape 94% si mai mult de jumatate dintre romani cumpara online.

Cresterea comertului transfrontalier, mai ales in contextul aderarii la spatiul Schengen, va stimula cererea pentru locatii logistice aproape de granita, in special in vestul si sudul Romaniei, in orase precum Arad, Timisoara, Giurgiu sau zone metropolitane extinse a Bucurestiului.

Un alt trend pe care se poate observa pe piata locala, urmand evolutiile din pietele europene si care ar putea avea influenta asupra pietei de logistica, il reprezinta vanzarea de produse second-hand, produse ce castiga teren si in Romania. Datele disponibile arata ca mai mult de jumatate dintre romani cumpara imbracaminte second-hand, nu doar pentru a economisi bani, ci si datorita constientizarii crescande a impactului asupra mediului.

Incepand cu a doua jumatate a anului 2016, pe fondul unei usoare relaxari in ceea ce priveste finantarea bancara, s-a observat o revigorare a cererii ceea ce a condus la o stagnare a scaderilor preturilor inregistrata anterior si inscrierea pe un usor trend ascendent, in prezent (ultimele 6-7 luni) preturile si numarul tranzactiilor fiind pe un trend in usoara crestere.

Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor si numarul tranzactiilor se va mentine pe acelasi trend inregistrat in ultimele 6-7 luni.

Surse:

<https://www.agendaconstructiilor.ro/files/antreprenori-dezvoltatori/expansiunea-comertului-online-impulsioneaza-piata-logistica-si-industrial-locala.html>

<https://logisticpost.ro/articole/piata-imobiliara-in-2025-provocari-si-opportunitati-pentru-dezvoltatori-si-investitori.html>

<https://arenaconstruct.ro/spatiile-logistice-si-spatiile-de-retail-au-cerere-solida/>

<https://arenaconstruct.ro/mai-multe-spatii-industriale-inchiriate-in-t1/>

Analiza de piata a Neoconsult Valuation SRL, pentru spatiile industriale din aria de piata a proprietatii analizate, a evidentiat urmatoarele aspecte:

Proprietati asimilabile - vânzare						
Nr. Crt	Pret vanzare - total (eur)	Suprafata teren (mp)	Suprafata constructii (mp-Au)	Pret vanzare ajustat 10% -unitar (pret/Au)	Finisaje/co nstructie	Localizare
1	1,500,000	5,847	3,024	446	medii	Tetarom 1
2	1,600,000	9,300	6,808	212	medii	Gilau, str. Nurcariei
3	2,100,000	4,500	2,000	945	medii	zona CUG, Cluj-Napoca
4	1,480,000	2,000	940	1,417	inferior	Iris, Cluj-Napoca
5	979,200	1,500	979	900	medii	Dambu Rotund, Cluj-Napoca
6	1,500,000	2,500	1,050	1,286	medii	Calea Baciului, Cluj-Napoca
7	2,000,000	2,237	1,933	931	medii	zona CUG, Cluj-Napoca
8	1,260,000	1,850	1,025	1,106	medii	Calea Baciului, Cluj-Napoca
9	1,850,000	4,741	2,251	740	medii	Iris, Cluj-Napoca
			min=	212		
			max=	1,417		
			mediana=	931		

Nr. crt.	Oferta	Localitate	Zona	Atraktivitatea localizării	An PIE construcții	Tip structura	Finisaje	Utilități	Utilizare spațiu	Arie utilă închirială	Pret oferta CHIRIE (unitar) / total	Marja de necesiare	Pret oferta ajustat (unitar) / total
1	Oferta dinie 1	Cluj-Napoca	Calea Batiului 1-3	amplasat similar	1980	metalica + sandwich	inferioare-standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	570,00 m ²	4,8 €/m ² / 2,788 €	10%	4,3 €/m ² / 2,437 €
2	Oferta dinie 2	Cluj-Napoca	Terarom 3, Juc Henghele	amplasat ma slab	2022	beton + sandwich	standard-superioare	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	2,700,00 m ²	5,3 €/m ² / 14,310 €	10%	4,8 €/m ² / 12,870 €
3	Oferta dinie 3	Cluj-Napoca	Aeroport	amplasat similar	dupa 2010	beton + sandwich	standard-superioare	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	3,600,00 m ²	5,0 €/m ² / 18,000 €	10%	4,5 €/m ² / 16,200 €
4	Oferta dinie 4	Cluj-Napoca	zona Calea Batiului	amplasat similar	1980	metalica + sandwich	inferioare-standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	400,00 m ²	4,0 €/m ² / 1,600 €	10%	3,6 €/m ² / 1,440 €
5	Oferta dinie 5	Cluj-Napoca	Somoseni, TRC	amplasat similar	1980	metalica + sandwich	standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	602,00 m ²	5,5 €/m ² / 3,311 €	10%	5,0 €/m ² / 2,980 €
6	Oferta dinie 6	Cluj-Napoca	Dambu Rotund	amplasat similar	1980	beton + zidarie	inferioare-standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	1,000,00 m ²	3,0 €/m ² / 3,000 €	10%	2,7 €/m ² / 2,700 €
7	Oferta dinie 7	Cluj-Napoca	Aeroport	amplasat similar	1980	beton + zidarie	inferioare-standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	300,00 m ²	7,3 €/m ² / 2,199 €	10%	6,6 €/m ² / 1,979 €
8	Oferta dinie 8	Cluj-Napoca	Dambu Rotund	amplasat similar	1980	beton + zidarie	inferioare	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	200,00 m ²	4,5 €/m ² / 900 €	10%	4,1 €/m ² / 810 €
9	Oferta dinie 9	Cluj-Napoca	Str. Aurd Vlasiu	amplasat similar	1980	beton + zidarie	inferioare-standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	700,00 m ²	5,9 €/m ² / 4,130 €	10%	5,3 €/m ² / 3,717 €
10	Oferta dinie 10	Cluj-Napoca	Cart. Irs	amplasat similar	1980	metalica + sandwich	standard-superioare	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	1,200,00 m ²	6,0 €/m ² / 7,200 €	10%	5,4 €/m ² / 6,480 €
11	Oferta dinie 11	Cluj-Napoca	Bulevardul Mureș	amplasat similar	1980	beton + zidarie	inferioare-standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	2,800,00 m ²	4,5 €/m ² / 12,600 €	10%	4,1 €/m ² / 11,340 €
12	Oferta dinie 12	Cluj-Napoca	Zona industrială Vest	amplasat ma slab	1985	beton + zidarie	standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	900,00 m ²	4,5 €/m ² / 4,050 €	10%	4,1 €/m ² / 3,645 €
13	Oferta dinie 13	Cluj-Napoca	Plata 1 Mai	amplasat similar	1980	beton + zidarie	inferioare-standart	en d/ apa/canal	industriala - depozitare/logistica	1,400,00 m ²	2,9 €/m ² / 3,990 €	10%	2,6 €/m ² / 3,591 €
14	Oferta dinie 14	Cluj-Napoca	CUG	amplasat similar	1980	beton + zidarie	standart	en d/ apa/canal/gaz	industriala - depozitare/logistica	1,500,00 m ²	6,0 €/m ² / 9,000 €	10%	5,4 €/m ² / 8,100 €

Sursa: Analiza NEOCONSULT VALUATION SRL. Analiza de piata este completata cu datele de piata anexate prezentului raport de evaluare.

Analiza de piata - CHIRII - proprietati INDUSTRIALE					
		Minim	Maxim	Medie	Mediana
Pret ajustat pt negociere	(unitar)	2.6 €/m ²	6.6 €/m ²	4.4 €/m ²	4.4 €/m ²
	(total/luna)	810 €	16,200 €	5,593 €	3,618 €
Arie utila inchiriala		200.00 m ²	3,600.00 m ²	1,276.57 m ²	950.00 m ²

2.8.3 Echilibrul pieței

În prezent, în cazul de față, piața imobiliară specifică la nivelul proprietății este în dezechilibru, oferta la vânzare fiind relativ scăzută pe piața de profil, iar numărul tranzacțiilor încheiate mai redus, totuși cererea fiind mai mare la închiriere decât la vânzare de astfel de proprietăți.

Detalii suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras Analiza Pieței, în care s-au făcut selecții relevante cu privire la oferte competitive - selecție cu comparabilitate corezpunzătoare.

3. ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare. Conceptul de Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU¹ este Industrială.

¹ A proprietății construite dar și a terenului considerat liber

3.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

În cazul de față s-a aplicat abordarea prin piață, respectiv comparația directă, deoarece există informații suficiente și credibile la nivelul și/sau asimilabile proprietății evaluate.

Intrucat

Comparația directă

Tehnica analizează, compară și aechitabilează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele comparabile.

Este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate/oferate spre tranzacționare, pe baza unor elemente de comparație.

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de: drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; localizare; utilizarea permisă sau zonarea.

Elementele de comparație se referă în general la: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În cazul de față, a fost analizat un număr de terenuri din zona de amplasare a proprietății evaluate și zone asimilabile. Din acestea, pentru introducerea în grila de evaluare au fost selectate de către evaluator terenurile cele mai apropiate ca și caracteristici și informații cunoscute și credibile de proprietatea evaluată.²

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1:

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-8600-mp-intravilan-parcul-industrial-nervia-cluj-napoca-IDj3aJd.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>



Iosif B.

Pe OLX din decembrie 2018

Activ pe 24 octombrie 2025

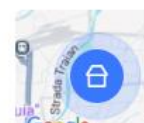
Trimite mesaj

☎ 074 461 2931

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Cluj-Napoca
Cluj



Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: BOLDIAR IOSIF PERSOANĂ FIZICĂ
AUTORIZATĂ
CUI: 40936579
Număr de telefon: 40740017460

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le

Postat 24 octombrie 2025



Vând Teren 8600 mp Intravilan – Parcul Industrial Nervia, Cluj-Napoca

1 800 000 €

DESCRIERE

Vând Teren Intravilan – Parcul Industrial Nervia, Cluj-Napoca

Suprafață: 8.600 mp (dintr-un parc industrial cu suprafața totală de 244.508 mp)

Locație: Strada Nicolae Bălcescu, Apahida jud. Cluj – stradă recent asfaltată și racordată la toate utilitățile.

Detalii Teren:

- Front stradal: 52 m (direct la stradă asfaltată).
- Adâncime: ~165 m.
- POT (Procent de Ocupare a Terenului): 70%.
- PUZ: În curs de aprobare, cu termen de finalizare luna mai 2025. Terenul nu are restricții (nu există linii de electricitate, conducte magistrale etc.).
- Ideal pentru construcție hale industriale

Avantaje ale Locației:

1. Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj:

Situat la doar 3 km distanță, asigură transport aerian pentru afaceri și mărfuri.

2. Acces și infrastructură:

- Drumuri asfaltate directe către parcul industrial.
- Zonă iluminată stradal, oferind siguranță și vizibilitate.
- Mijloace de transport în comun disponibile, facilitând accesibilitatea pentru angajați și parteneri.

Pentru mai multe detalii și vizionări, vă rog să mă contactați telefonic

Comparabila 2:Sursa: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cluj-napoca-iris-5800mp-271253975>**Teren de vanzare , 5.800 mp front de 24 mp , Bulevardu Muncii**

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

1.740.000 €

300 € / mp



Sup. teren:

5.800 mp

Tip:

Construcții

**Manea Emanuel**

Master Broker

Bling Imobiliare PRO

**0364808888**

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț

**Descriere teren**

Va oferim spre vanzare un teren cu suprafata de 5.800 mp si un front de 24 mp . Pe str Bluevardul Muncii

Terenul este amplasat la strada principala !

Specifica terenului constructii MIXTE !

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati !P11706

Electricitate

Apă

Detalii teren

ID anunț: XE7D130D2

Actualizat în: 17 Noiembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

24 m

Nr. fronturi stradale:

1**Utilități**

Comision

2%+TVA

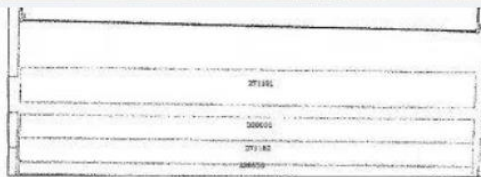
CreeaSalvează căutarea ca să primești
publicații

Comparabila 3:

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-zona-industrial-a-IDkf6S?_gl=1*19u3pzc*_gcl_au*MTY1NjQ0MDM3OC4xNzUyMTcyNzky*_ga*MTc3MTQyNzk2My4xNzEyMDcyODMy*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTIyNTIxMDIkbzIxOCRnMSR0MTc1MjI1MjUxNSRqMzQkbDAkaDA

< Înapoi

Distribuie Salvează

**Date referitoare la teren**

Id	Categorie	Tip	Suprafata	Tarfa	Percepi	Nr. topo	Conventii / Referinta
1	Terren	13300					

Vanzare teren in zona industriala

2 500 000 € 188 €/m²



Welt Imobiliare

Welt Imobiliare

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	13300 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va prezentam un teren localizat in zona industriala in dezvoltare, cu acces usor si posibilitati de extindere.

Terenul este pretabil pentru constructie hala productie/depozitare sau parc logistic, showroom, statie betoane, hala productie etc.

Detaliile terenului sunt urmatoarele:

- suprafata totala: 13300 mp
- front: 39,23 m
- adancime: 340 m
- localizare: bdul Muncii-centura Apahida, pe partea cu Emerson, zona statiei de betoane.

Utilitatile sunt in apropiere.

Grila de comparații este următoarea :

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	fara puz
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Sannicoara, Parc Nervia	Bulevardul Muncii	Bulevardul Muncii
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	5,400	8,600	5,800	13,300
	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat
	Front stradal - aprox : ml	1 fs - drum acces incinta platformă industrială	52 ml - drum asfaltat	24 ml- drum asfaltat	39 ml - la drum neasfaltat
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	en el/apa/canalizare/gaz metan	complete	complete	in apropiere
9	Zonare:	mixtă	industriala	industriala	industriala
10	Cea ma buna utilizare:	industrială	industrială	industrială	industrială
	Pret total (EURO)		1,800,000	1,740,000	2,500,000
	Pret / mp (EURO)		209	300	188

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	<u>Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj</u>	Sannicoara, Parc Nervia	Bulevardul Muncii	Bulevardul Muncii - inferior
Identificare				
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	5,400	8,600	5,800	13,300
PREȚ VÂNZARE EUR		1,800,000	1,740,000	2,500,000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 209	€ 300	€ 188
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-41.86	-60.00	-37.59
Preț de vânzare ajustat		167.44	240.00	150.38
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 167.44	€ 240.00	€ 150.38
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	fara puz
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	10%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 15.04
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 167.44	€ 240.00	€ 165.42
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 167.44	€ 240.00	€ 165.42
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 167.44	€ 240.00	€ 165.42
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 167.44	€ 240.00	€ 165.42
6 LOCALIZARE				
Localizare	Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Sannicoara, Parc Nervia	Bulevardul Muncii	Bulevardul Muncii - inferior
Ajustare unitara sau procentuala		25%	-10%	20%
Ajustare totala pentru localizare		€ 41.86	-€ 24.00	€ 33.08
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 209.30	€ 216.00	€ 198.50
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (dimensiune) si forma	5,400	8,600	5,800	13,300
Ajustare unitara sau procentuala		5%	0%	10%
Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 10.47	€ 0.00	€ 19.85
b Front stradal - deschidere la fatada	1 fs - drum acces incinta platformă industrială	52 ml - drum asfaltat	24 ml - drum asfaltat	39 ml - la drum neasfaltat
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 219.77	€ 216.00	€ 218.35
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en el/apa/canalizare/gaz metan	complete	complete	in apropiere
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	5%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 10.92
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 219.77	€ 216.00	€ 229.27
9 ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	mixtă	industriala	industriala	industriala
Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 219.77	€ 216.00	€ 229.27
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	industrială	industrială	industrială	industrială
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat		€ 219.77	€ 216.00	€ 229.27
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 220	€ 216	€ 229
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 52.33	-€ 24.00	€ 78.89
	(procentual)	31%	-10%	52%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 52.33	€ 24.00	€ 78.89
	(procentual)	31%	10%	52%
Suprafata CF NR. 256691	5,400			
Opinie / mp	€ 216			
Valoare estimata EURO	1,166,000			
Valoare RON	5,928,410			
Curs valutar	5.0844			
Data evaluării	18-Nov-25			

Ade piațările s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta, funcție de disponibilitatea negociere identificată pentru fiecare comparabilă;
- Drept de proprietate :
 - o Nu au fost necesare ade piațări;
- Restricții legale :
 - o Nu au fost necesare ade piațări;
- Condiții de finantare:
 - o Nu au fost necesare ade piațări;
- Condiții de vanzare:
 - o Nu au fost necesare ade piațări;
- Condiții de piață:
 - o Nu au fost necesare ade piațări;
- Localizare:
 - o S-au aplicat ade piațări pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare ale tuturor comparabilelor. Ade piațările aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta.
- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune):
 - o S-au aplicat ade piațări pentru diferențele de suprafață, raport al dimensiunilor și planeitate. Astfel, quantumul ade piațărilor a ținut cont pe ansamblu de diferențele de formă și front între parcelele similare ca dimensiune, variația valorii unitare cu dimensiunea și influența pantei, prin prisma costurilor suplimentare necesare pentru construire;
 - o Mărime: Comparabilele A și C au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5% respectiv 15% fiind terenuri cu dimensiuni mai mari în comparație cu terenul subiect, principiul fiind că parcelele mai mari se tranzacționează la valori unitare mai mici decât parcelele cu suprafață mai mică, diferență estimată corespunzător corelat cu datele și informațiile recunoscute pe piața specifică; diferență estimată corespunzător corelat cu datele și informațiile recunoscute pe piața specifică;
- Caracteristici fizice- formă/raport dimensiuni/front la strada:
 - o Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice- topografie:
 - o Nu au fost necesare ade piațări, toate comparabilele având topografie plană;
- Utilități disponibile:
 - o Au fost necesare ade piațări pozitive aplicabile comparabilelor pentru distanța până la utilități și cunatificate prin necesarul de investit pentru remediere;
 - o Astfel comparabila C a fost ajustata unitar pozitiv cu 5 % (având utilități în apropiere);
- Zonarea:
 - o Nu au fost necesare ade piațări;
- Utilizare :
 - o Nu au fost necesare ade piațări;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă comparabilei B (ajustarea brută cea mai mică), având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată pentru terenul subiect prin această metodă, este unitar:
2016 euro/mp

Teren în exces – nu e cazul

Centralizator terenuri:

Intrucat terenurile supuse evaluarii se afla in aceeasi incinta, iar modalitatea de acces, utilitatile si dimensiunile(aprox.) sunt similare, rezulta urmatoarele valori echitabile pentru parcelele analizate:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Topo.	Descriere conform CF	Suprafete	Valoare unitara teren	Valoare de piata	
				(conform CF)	Eur/mp	Eur	Ron
A1	256548	256548	Teren intravilan	5,400	216	1,166,400	5,930,444
A1	350304	350304	Teren intravilan	3,682	216	795,312	4,043,684
A1	256503	256503	Teren intravilan	14,574	216	3,147,984	16,005,610
A1	256546	256546	Teren intravilan	11,507	216	2,485,512	12,637,337
A1	256618	256618	Teren intravilan	1,692	216	365,472	1,858,206
A1	256693	256693	Teren intravilan	2,120	216	457,920	2,328,248
A1	256704	256704	Teren intravilan	4,718	216	1,019,088	5,181,451
A1	284993	284993	Teren intravilan	1,133	216	244,728	1,244,295
A1	284994	284994	Teren intravilan	1,147	216	247,752	1,259,670
A1	350133	350133	Drumuri, linii CF	23,826			
			TOTAL=	69,799	142	9,930,168	50,488,946

Terenurile cu destinatia drum, linii CF, s.a. nu s-au evaluat distinct și nu s-a luat în considerare ca aport valoric distinct la evaluarea proprietății, acestea fiind însă considerate ca aport integrant necesar la aceasta ca circulații și accese, pentru ca proprietatea ce face obiectul evaluării să poată fi utilizată fără restricții.

3.3 EVALUAREA PROPRIETĂȚII FORMATE DIN TEREN CU CONSTRUCȚII

Pentru proprietatea evaluată, ținând cont de caracteristicile acesteia precum și de cantitatea și credibilitatea informațiilor existente pe piața specifică, s-au selectat și aplicat 2 abordări de evaluare, și anume abordarea prin venit și abordarea prin cost.

3.3.1 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică, determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator.

Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului; fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

În cazul proprietății evaluate, s-a selectat metoda capitalizării venitului.

Metoda capitalizării veniturilor

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Este necesară corelarea tipului de venit cu rata de capitalizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să echitabileze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Metoda presupune rezolvarea a două probleme metodologice și practice:

- o estimarea mărimi fluxului anual reproductibil;
- o estimarea/selectarea ratei de capitalizare nete și implicit a factorului multiplicator.

Estimarea valorii se face cu formula: $V^{cap} = VNE * (1/c\%)+ VP^{exces}$, unde:

- o $c\%$ = rata de capitalizare totală
- o VNE = venit net din exploatare (VNE=VBE³ - Cheltuieli totale din exploatare)
- o VP^{exces4} = valoare de piață active în exces – nu este cazul
- o s-au estimat chiriile lunare obținabile (coroborate cu informațiile de pe piață privind chiriile și caracteristicile și localizarea proprietății evaluate);

Estimarea chiriei obținabile:

Am procedat la estimarea chiriei obținabile pentru o hală cu structura din beton armat reprezentativă pentru proprietatea subiect (256548-C1 Hală activități auxiliare). Valorile chiriilor pentru celelalte imobile au fost ajustate în concordanță pentru a reflecta potențialul de închiriere al fiecărei clădiri.

GRILA DATELOR - ESTIMARE CHIRIE - industrial					
Nr crt	Elemente de comparație:	Proprietate de evaluat:	Spații comparabile oferite spre închiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Localizare:	SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA CLUJ	Cluj-Napoca, Aeroport- amplasat similar	Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii-amplasat similar	Cluj-Napoca, CUG- amplasat similar
2	Caracteristici fizice Arie utilă inchiriazabilă (mp): An PIF construcții Tip structura Finisaje Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / încălzire) Alte dotări/amenajări Alte spații & anexe	0.00 m² 1965 beton+zidarie standard da/da/da/da/da fara fara	3,600.00 m² dupa 2010 beton+sandwich standard-superioare en el/apa/canal/gaz fara fara	2,800.00 m² 1980 beton+zidarie inferioare-standard en el/apa/canal/gaz 0 0	1,500.00 m² 1980 beton+zidarie standard en el/apa/canal/gaz 0 0
3	Utilizare spațiu	industrială - producție	industrială - depozitare/logistică	industrială - depozitare/logistică	industrială - depozitare/logistică
Pret unitar (euro / m²)			5.0 €/m²	4.5 €/m²	6.0 €/m²

3 VBE Venitul brut efectiv după eliminarea din VBP (venit brut potențial) a pierderilor din neocupare și neplată;

4 Care nu contribuie la generarea chiriei.

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - ESTIMARE CHIRIE - industrial					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA CLUJ	Cluj-Napoca, Aeroport-amplasat similar	Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii-amplasat similar	Cluj-Napoca, CUG-amplasat similar
	Arie utila inchiriabila (mp)	0.00 m ²	3,600.00 m ²	2,800.00 m ²	1,500.00 m ²
	Pret unitar (euro / m²) - criteriu de comparatie		5.0 €/m²	4.5 €/m²	6.0 €/m²
0 TIPUL COMPARABILEI					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-0.5 €/m ²	-0.5 €/m ²	-0.6 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		4.5 €/m²	4.0 €/m²	5.4 €/m²
1 LOCALIZARE					
	Localizare	SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA CLUJ	Cluj-Napoca, Aeroport-amplasat similar	Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii-amplasat similar	Cluj-Napoca, CUG-amplasat similar
	Ajustare procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare unitara pentru localizare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m²)		4.5 €/m²	4.0 €/m²	5.4 €/m²
2 CARACTERISTICI FIZICE					
	Arie utila inchiriabila (mp):	0.00 m²	3,600.00 m²	2,800.00 m²	1,500.00 m²
	Ajustare procentuala		0%	-5.0%	-15%
	Ajustare unitara pentru arie utila inchiriabila (mp):		0.0 €/m ²	-0.2 €/m ²	-0.8 €/m ²
	An PIF constructii	1965	dupa 2010	1980	1980
	Ajustare procentuala		-5%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru an pif constructii		-0.2 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Tip structura	beton+zidarie	beton+sandwich	beton+zidarie	beton+zidarie
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru tip structura		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Finisaje	standard	standard-superioare	inferioare-standard	standard
	Ajustare procentuala		-10%	0%	-10%
	Ajustare unitara pentru finisaje		-0.5 €/m ²	0.0 €/m ²	-0.5 €/m ²
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da/da	en el/apa/canal/gaz	en el/apa/canal/gaz	en el/apa/canal/gaz
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Alte dotari/amenajari	fara	fara	0	0
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru alte dotari/amenajari		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Alte spatii & anexe	fara	fara	0	0
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru alte spatii & anexe		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		-15%	-5%	-25%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-0.7 €/m ²	-0.2 €/m ²	-1.4 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m²)		3.8 €/m²	3.8 €/m²	4.1 €/m²
3 UTILIZARE					
	Utilizare spatiu	industriala - productie	industriala - depozitare/logistica	industriala - depozitare/logistica	industriala - depozitare/logistica
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru utilizare spatiu		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m²)		3.8 €/m²	3.8 €/m²	4.1 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		3.8 €/m²	3.8 €/m²	4.1 €/m²
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0.68 €/m ²	0.20 €/m ²	1.35 €/m ²
		(procentual)-neta	15.0%	5.0%	25.0%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	0.68 €/m ²	0.20 €/m ²	1.35 €/m ²
		(procentual)-bruta	15.0%	5.0%	25.0%

Chiria unitara pentru proprietatea subiect se situeaza in intervalul:	3.8 €/m² si 4.1 €/m²
Media chiriei unitare:	3.9 €/m²
Avand in vedere caracteristicile proprietatii analizate chiria unitar este:	la media intervalului
Astfel, chiria unitara obtenabila este:	3.9 €/m²

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - ESTIMARE CHIRIE - industrial					
Nr crt	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte
1	Localizare	SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA CLUJ	Cluj-Napoca, Aeroport-amplasat similar	Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii-amplasat similar	Cluj-Napoca, CUG-amplasat similar
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Arie utila inchiriabila (mp):	0.00 m²	3,600.00 m²	2,800.00 m²	1,500.00 m²
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este semnificativ mai mare fata de proprietatea subiect, chiriiile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 5% mai mari decat chiriiile spatiilor de dimensiuni similare proprietatii subiect	a fost ajustata negativ cu 15% intrucat comparabila este semnificativ mai mica fata de proprietatea subiect, chiriiile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 15% mai mari decat chiriiile spatiilor de dimensiuni similare proprietatii subiect
	An PIF constructii	1965	dupa 2010	1980	1980
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este mai noua decat proprietatea subiect, comparabila fiind data in functiune in anul dupa 2010; chiria unor spatii mai noi este cu aprox. 5% mai mare decat chiria spatiilor mai vechi ce au o vechime similara proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Tip structura	beton+zidarie	beton+sandwich	beton+zidarie	beton+zidarie
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Finisaje	standard	standard-superioare	inferioare-standard	standard
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila are finisaje de o calitate inferioara proprietatii subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mari decat chiria spatiilor cu finisaje similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila are finisaje de o calitate inferioara proprietatii subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mari decat chiria spatiilor cu finisaje similare proprietatii subiect
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da/da	en el/apa/canal/gaz	en el/apa/canal/gaz	en el/apa/canal/gaz
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Alte dotari/amenajari	fara	fara	0.0 ml	0.0 ml
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3	Utilizare spatiu	industriala - productie	industriala - depozitare/logistica	industriala - depozitare/logistica	industriala - depozitare/logistica
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

- o s-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni
- o s-au estimat grade de ocupare coroborat cu informațiile identificate pe piața specifică, situate în intervalul de 80% - 90% în funcție de specificul clădirilor, în cazul de față s-a considerat un grad de neocupare de 15%;
- o s-au estimat cheltuielile exploatare ale proprietarului (cca. 15%)
- o s-a estimat venitul net VNE
- o având în vedere caracteristicile proprietății, s-a considerat o rată de capitalizare netă de 8%.
- o în estimarea ratelor de capitalizare aferente veniturilor nete din exploatarea au fost utilizate informații legate de preturi de tranzacționare, chirii practicate, grade de ocupare ale unor proprietăți similare proprietății analizate iar estimarea ratei de capitalizare aferente proprietății analizate este prezentată detaliat în cadrul anexelor prezentului raport;
- o Nu s-au luat în considerare costuri de conversie, clădirile sunt conforme spre a putea fi exploatate în procesul de producție

Grila de calcul este prezentată în cele ce urmează:

Nr. crt.	CF	Denumire componenta	Sc	Scd	Su înch	Chirie/mp obținabilă	VBP	GN	VBE	Cheltuieli aferente proprietarului	VNE	Rata de cap netă	Costuri conversie		Valoare de piață (venit)	Valoare de piață (venit)
			mp/ml	mp	mp	eur/mp/luna	eur/an	%	eur/an	TOTAL	eur/an	%	eur/mp	eur	eur	lei
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	16	17	18	19	20	21	22
1	256548	Teren intravilan	5,400.0			inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
2		Hala activitati auxiliare	4,806.0	5,455.7	5,200.8	3.90	243,399	15%	206,889	31,033	175,856	8.0%	0	0	2,198,000	11,175,511
1	350304	Teren intravilan	3,682.0			inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
2		Depozit si birouri	1,069.0	1,197.8	1,062.4	6.00	76,489	15%	65,016	9,752	55,263	8.0%	0	0	691,000	3,513,320
3		Corp administrativ	171.0	322.4	264.7	6.00	19,061	15%	16,202	2,430	13,772	8.0%	0	0	172,000	874,517
4		Depozit	131.0	131.0	113.9	2.50	3,417	15%	2,905	436	2,469	8.0%	0	0	31,000	157,616
5		Depozit oxigen	188.0	188.0	108.3	2.50	3,249	15%	2,762	414	2,347	8.0%	0	0	29,000	147,448
1	256503	Teren intravilan	14,574.0			inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
2		Hala motor	9,281.0	10,064.3	9,689.9	3.90	453,487	15%	385,464	57,820	327,644	8.0%	0	0	4,096,000	20,825,702
3		Sopron WIT	937.0	937.0	502.0	1.50	9,036	15%	7,681	1,152	6,529	8.0%	0	0	82,000	416,921
4		Depozit lubrifianti	199.0	398.0	355.9	3.00	12,813	15%	10,891	1,634	9,257	8.0%	0	0	116,000	589,790
5		Stand probe motoare	771.0	1,339.7	1,097.8	3.00	39,521	15%	33,593	5,039	28,554	8.0%	0	0	357,000	1,815,131
6		fara acte (post trafo)	78.0	78.0	67.8	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
1	256546	Teren intravilan	11,507.0			teren in exces 4500 mp									640,000	3,254,016
2		Depozit	312.0	312.0	292.6	2.00	7,022	15%	5,969	895	5,074	8.0%	0	0	63,000	320,317
3		Magazie lacuri si vopsele	253.0	253.0	221.0	2.00	5,304	15%	4,508	676	3,832	8.0%	0	0	48,000	244,051
4		Hala demontare	2,581.0	2,683.9	2,603.7	5.07	158,408	15%	134,647	20,197	114,450	8.0%	0	0	1,431,000	7,275,776
5		Casa de pompe	95.0	95.0	82.6	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
6		Rezervor	62.0	62.0	53.9	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
7		Decantor	32.0	32.0	26.0	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
8		Rezervoare apa	21.0	21.0	18.3	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
9		Turn de racire	93.0	93.0	80.9	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
10		Cladire regulator gaz	14.0	14.0	12.2	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
11		fara acte (transbordor)	2,090.0	2,090.0	2,090.0	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
12		fara acte	12.0	12.0	10.4	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
13		fara acte	25.0	25.0	21.7	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
14		fara acte	12.0	12.0	10.4	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
15		fara acte	10.0	10.0	8.7	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
1	256618	Teren intravilan	1,692.0			inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
2		Hala vopsitorie	737.0	737.0	444.2	3.50	18,654	15%	15,856	2,378	13,478	8.0%	0	0	168,000	854,179
3		Platf. Dep. cu pod rulant	563.0	563.0	563.0	1.00	6,756	15%	5,743	861	4,881	8.0%	0	0	61,000	310,148
1	256693	Teren intravilan	2,120.0			teren in exces									302,000	1,535,489
2		Transbordor	1,799.0	1,799.0	1,799.0											
1	256704	Teren intravilan	4,718.0			inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
2		Hala presa	1,675.0	1,841.8	1,601.5	3.50	67,264	15%	57,174	8,576	48,598	8.0%	0	0	607,000	3,086,231
3		Anexe si platforme depozitare	1,804.0	1,804.0	1,804.0	1.00	21,648	15%	18,401	2,760	15,641	8.0%	0	0	196,000	996,542
1	284993	Teren intravilan	1,133.0			inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
2		Cantar locomotive	268.0	268.0	230.1	2.00	5,522	15%	4,694	704	3,990	8.0%	0	0	50,000	254,220
3		Alei si platforme depozitare	31.0	31.0	31.0	inclus in chiria cladirilor de pe amplasament										
1	284994	Teren intravilan	1,147.0			teren in exces									163,000	828,757
2		Doua adaposturi ALA	384.0	384.0	333.9											
1	350133	Drumuri linii CF, cai de acces	23,826.0			teren in exces									3,390,000	17,236,116

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN VENIT=	14,891,000	75,711,800
VALOARE TOTALA TEREN=	9,930,168	50,488,946
VALOARE TOTALA CONSTRUCTII=	4,960,832	25,222,854

3.3.2 Abordarea prin cost

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construcției clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza Catalogelor "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de către Editura IROVAL în 2016 cu indici actualizați 2021-2022, autor Corneliu Șchiopu, corelat cu informațiile deținute de evaluator privind costurile practicate în construcții pe piață.

Pașii aplicării metodei sunt:

- ☞ stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- ☞ încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- ☞ alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- ☞ alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- ☞ însumarea costurilor totale.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă. Stabilirea deprecierei din cauze externe:

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a. și poate fi temporară sau permanentă. Nu am considerat că amplasamentul este afectat de depreciere externă.

Fișele de calcul a CIB pentru clădiri sunt prezentate după cum urmează:

Denumire și adresă obiectiv:		Hala activități auxiliare						
Data evaluării:		11/18/2025						
Suprafața construită		4,806.00	3 deschideri 24 m / h=8 m					
Suprafața desfașurată construită		5,455.69						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.003	1.000		
Structură								
1	6SCLDP1	1,299.4	717.7	932,565.0	1.003	1.000	2.5331	2,369,367.2
2	6STR3D24H8	4,156.3	663.0	2,755,633.6	1.003	1.000	2.9860	8,253,006.8
	Total							10,622,373.9
Învelitori								
1	24FZBRATH5	4,156.3	621.1	2,581,484.2	1.003	1.000	2.4360	6,307,360.9
	Total							6,307,360.9
Închideri perimetrice								
1	ICARA24GH8	4,156.3	309.3	1,285,546.7	1.003	1.000	2.0741	2,674,351.5
	Total							2,674,351.5
Compartimentări / Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	1,299.4	292.2	379,678.8	1.003	1.000	2.6940	1,025,923.3
2	FINHALA	4,156.3	140.0	581,883.4	1.003	1.000	1.9507	1,138,485.2
	Total							2,164,408.5
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	1,299.4	63.3	82,250.7	1.003	1.000	2.0537	169,425.1
2	ELHALAC	4,156.3	56.8	236,078.4	1.003	1.000	2.7623	654,075.8
	Total							823,500.9
Instalație sanitară								
1	SASCLDP1	1,299.4	21.5	27,936.7	1.003	1.000	1.8791	52,653.3
2	SAHALAC	4,156.3	69.5	288,863.5	1.003	1.000	1.7971	289,730.1
	Total							342,383.4
Instalații de încălzire								
1	ISCLDP1	1,299.4	71.5	92,905.7	1.003	1.000	1.6531	154,043.1
2	INCHALAC	4,156.3	109.8	456,362.8	1.003	1.000	2.6594	1,217,292.3
	Total							1,371,335.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								24,305,714.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								24,305,714
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								4,455
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								4,780,449
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								876

Denumire și adresă obiectiv:		Depozit si birouri						
Data evaluării:		11/18/2025						
Suprafața construită		1,069.00						
Suprafața desfașurat construită		1,197.76						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.003	1.000		
Structură								
1	6CLVEST	241.9	872.2	210,985.2	1.003	1.000	2.4673	522,125.4
2	6SCLDP1	586.8	717.7	421,117.7	1.003	1.000	2.5331	1,069,933.3
3	6STR1D9H8	369.1	1,097.6	405,119.5	1.003	1.000	3.0504	1,239,484.0
	Total							2,831,542.7
Învelitori								
1	9ECPHT5	369.1	564.2	208,243.8	1.003	1.000	1.8715	390,897.5
	Total							390,897.5
Închideri perimetrare								
1	ICARA24GH8	369.1	309.3	114,161.3	1.003	1.000	2.0741	237,492.4
	Total							237,492.4
Finisaj interior								
1	FINCLVEST	241.9	740.9	179,223.7	1.003	1.000	2.5150	452,099.9
2	FINSCLDP1	586.8	292.2	171,451.3	1.003	1.000	2.6940	463,275.4
3	FINHALA	369.1	140.0	51,673.4	1.003	1.000	1.9507	101,101.7
	Total							1,016,477.0
Instalații electrice								
1	ELCLVEST	241.9	63.3	15,312.3	1.003	1.000	2.0537	31,541.1
2	ELSCLDP1	586.8	63.3	37,141.9	1.003	1.000	2.0537	76,507.2
3	ELHALAC	369.1	56.8	20,964.6	1.003	1.000	2.7623	58,084.4
	Total							166,132.7
Instalație sanitară								
1	SACLVEST	241.9	21.5	5,200.9	1.003	1.000	1.8791	9,802.2
2	SASCLDP1	586.8	21.5	12,615.3	1.003	1.000	1.8791	23,776.6
3	SAHALAC	369.1	69.5	25,652.2	1.003	1.000	1.7971	46,237.8
	Total							79,816.6
Instalații de încălzire								
1	ICLVEST	241.9	71.5	17,295.9	1.003	1.000	1.6531	28,677.5
2	ISCLDP1	586.8	71.5	41,953.3	1.003	1.000	1.6531	69,561.1
3	INCHALAC	369.1	109.8	40,526.7	1.003	1.000	2.6594	108,100.1
	Total							206,338.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								4,928,697.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								4,928,698
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								4,115
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								969,376
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								809

Denumire și adresă obiectiv:	Corp administrativ							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	171.00							
Suprafața desfașurat construită	322.44							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6CLVEST	322.4	872.2	281,231.9	1.003	1.000	2.4673	695,965.2
	Total							695,965.2
Finisaj interior								
1	FINCLVEST	322.4	740.9	238,895.6	1.003	1.000	2.5150	602,624.9
	Total							602,624.9
Instalații electrice								
1	EL.CLVEST	322.4	63.3	20,410.4	1.003	1.000	2.0537	42,042.7
	Total							42,042.7
Instalație sanitară								
1	SACLVEST	322.4	21.5	6,932.5	1.003	1.000	1.8791	13,065.9
	Total							13,065.9
Instalații de încălzire								
1	ICLVEST	322.4	71.5	23,054.4	1.003	1.000	1.6531	38,225.6
	Total							38,225.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								1,391,924.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								1,391,924
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								4,317
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								273,764
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								849

Denumire și adresă obiectiv:	Depozit							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	131.00							
Suprafața desfașurat construită	131.00							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6STR2D6H6	131.0	627.0	82,137.0	1.003	1.000	3.0234	249,078.0
	Total							249,078.0
Învelitori								
1	6FZBRATNV	131.0	440.0	57,640.0	1.003	1.000	2.1466	124,101.2
	Total							124,101.2
Închideri perimetrare								
1	ICARA24GH6	131.0	313.2	41,029.2	1.003	1.000	2.0741	85,354.0
	Total							85,354.0
Finisaj interior								
1	FINIHALA	131.0	140.0	18,340.0	1.003	1.000	1.9507	35,883.2
	Total							35,883.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								494,416.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								494,416
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								3,774
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								97,242
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								742

Denumire și adresă obiectiv:	Depozit oxigen							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	188.00							
Suprafața desfașurat construită	188.00							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6SCLDP1	188.0	717.7	134,927.6	1.003	1.000	2.5331	342,810.5
Total								342,810.5
Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	188.0	292.2	54,933.6	1.003	1.000	2.6940	148,435.1
Total								148,435.1
Instalții electrice								
1	ELSCLDP1	188.0	63.3	11,900.4	1.003	1.000	2.0537	24,513.2
Total								24,513.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								515,758.7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								515,759
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								2,743
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								101,439
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								540

Denumire și adresă obiectiv:	Hala motor							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	9,281.00		3 deschideri 24 m / h=8 m					
Suprafața desfașurat construită	10,064.27							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6CLVEST	1,211.4	872.2	1,056,594.3	1.003	1.000	2.4673	2,614,755.9
2	6STR3D24H8	8,852.9	663.0	5,869,441.9	1.003	1.000	2.9860	17,578,732.0
Total								20,193,487.9
Învelitori								
1	24FZBRATH5	8,852.9	621.1	5,498,507.3	1.003	1.000	2.4360	13,434,547.0
Total								13,434,547.0
Închideri perimetrare								
1	ICARA24GH8	8,852.9	309.3	2,738,187.6	1.003	1.000	2.0741	5,696,312.7
Total								5,696,312.7
Compartimentări / Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	1,211.4	292.2	353,974.8	1.003	1.000	2.6940	956,469.0
2	FINIHALA	8,852.9	140.0	1,239,399.5	1.003	1.000	1.9507	2,424,949.7
Total								3,381,418.7
Instalții electrice								
1	ELCLVEST	1,211.4	63.3	76,682.4	1.003	1.000	2.0537	157,955.2
2	ELHALAC	8,852.9	56.8	502,842.1	1.003	1.000	2.7623	1,393,167.7
Total								1,551,122.8
Instalație sanitară								
1	SACLVEST	1,211.4	21.5	26,045.4	1.003	1.000	1.8791	49,088.7
2	SAHALAC	8,852.9	69.5	615,273.3	1.003	1.000	1.7971	617,119.1
Total								666,207.8
Instalații de încălzire								
1	ICLVEST	1,211.4	71.5	86,616.0	1.003	1.000	1.6531	143,614.5
2	INCHALAC	8,852.9	109.8	972,043.3	1.003	1.000	2.6594	2,592,807.2
Total								2,736,421.7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								47,659,518.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								47,659,519
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								4,736
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								9,373,676
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								931

Denumire și adresă obiectiv:	Sopron WIT							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	502.00	atenție 435 mp - pod rulant pe structura de beton						
Suprafața desfașurat construită	502.00							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6STR1D12H6	502.0	684.0	343,368.0	1.003	1.000	3.2706	1,126,388.4
2								
	Total							1,126,388.4
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	502.0	63.3	31,776.6	1.003	1.000	2.0537	327,276.9
	Total							327,276.9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
1,453,665.4								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
1,453,665								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
2,896								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								
285,907								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								
570								

POD RULANT exterior

435

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6INFHSC	435.0	538.6	164,003.7	1.003	1.000	2.0865	343,220.3
2	6SHDSC	435.0	475.5	144,789.8	1.003	1.000	2.0782	301,804.8
	Total							645,025.1
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	435.0	63.3	27,535.5	1.003	1.000	2.0537	283,596.5
	Total							283,596.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
928,621.6								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
928,622								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
2,135								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								
182,641								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								
420								

Denumire și adresă obiectiv:	Depozit lubrifianți							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	199.00	3 deschideri 24 m / h=8 m						
Suprafața desfașurat construită	398.00							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6SCLDP1	398.0	717.7	285,644.6	1.003	1.000	2.5331	725,737.0
	Total							725,737.0
Compartimentări / Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	398.0	292.2	116,295.6	1.003	1.000	2.6940	314,240.2
	Total							314,240.2
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	398.0	63.3	25,193.4	1.003	1.000	2.0537	51,894.9
	Total							51,894.9
Instalație sanitară								
1	SASCLDP1	398.0	21.5	8,557.0	1.003	1.000	1.8791	16,127.7
	Total							16,127.7
Instalații de încălzire								
1	ISCLDP1	398.0	71.5	28,457.0	1.003	1.000	1.6531	47,183.4
	Total							47,183.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
1,155,183.3								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
1,155,183								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
2,902								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								
227,201								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								
571								

Denumire și adresă obiectiv:	Stand probe motoare							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	771.00							
Suprafața desfașurat construită	1,339.67							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6STR1D21H8	771.0	1,003.5	773,698.5	1.003	1.000	3.7369	2,899,907.6
2	PLBHMET	568.7	629.9	358,205.5	1.003	1.000	1.6198	581,962.0
3	SCARMET	1.0	12,261.7	12,261.7	1.003	1.000	1.7737	21,813.8
	Total							3,503,683.4
Învelitori								
1	21FZBRATH5	771.0	621.1	478,868.1	1.003	1.000	2.4360	1,170,022.3
	Total							1,170,022.3
Închideri perimetrare								
1	ICARA24GH8	771.0	309.3	238,470.3	1.003	1.000	2.0741	496,095.1
	Total							496,095.1
Compartimentări / Finisaj interior								
2	FINHALA	771.0	140.0	107,940.0	1.003	1.000	1.9507	211,190.2
	Total							211,190.2
Instalații electrice								
2	ELHALAC	771.0	56.8	43,792.8	1.003	1.000	2.7623	121,331.8
	Total							121,331.8
Instalație sanitară								
2	SAHALAC	771.0	69.5	53,584.5	1.003	1.000	1.7971	53,745.3
	Total							53,745.3
Instalații de încălzire								
2	INCHALAC	771.0	109.8	84,655.8	1.003	1.000	2.6594	225,809.0
	Total							225,809.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								5,781,877.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								5,781,877
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								4,316
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								1,137,180
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								849

Denumire și adresă obiectiv:	fara acte (post trafo)							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	78.00							
Suprafața desfașurat construită	78.00							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6SCLDP1	78.0	717.7	55,980.6	1.003	1.000	2.5331	142,229.9
	Total							142,229.9
Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	78.0	292.2	22,791.6	1.003	1.000	2.6940	61,584.8
	Total							61,584.8
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	78.0	63.3	4,937.4	1.003	1.000	2.0537	10,170.4
	Total							10,170.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								213,985.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								213,985
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								2,743
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								42,087
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								540

Denumire și adresă obiectiv:	Depozit							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	312.00							
Suprafața desfașurat construită	312.00							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6SCLDP1	312.0	717.7	223,922.4	1.003	1.000	2.5331	568,919.5
	Total							568,919.5
Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	312.0	292.2	91,166.4	1.003	1.000	2.6940	246,339.1
	Total							246,339.1
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	312.0	63.3	19,749.6	1.003	1.000	2.0537	40,681.4
	Total							40,681.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
855,940.0								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
855,940								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
2,743								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								
168,346								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								
540								

Denumire și adresă obiectiv:	Hala demontare							
Data evaluării:	11/18/2025							
Suprafața construită	2,581.00							
Suprafața desfașurat construită	2,683.92							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6STR1D18H8	2,581.0	1,027.0	2,650,687.0	1.003	1.000	3.4325	9,125,778.6
2	PLBHMET	102.9	629.9	64,827.3	1.003	1.000	1.6198	105,322.2
3	SCARMET	1.0	12,261.7	12,261.7	1.003	1.000	1.7737	21,813.8
	Total							9,252,914.6
Învelitori								
1	18GPRECTH5	2,581.0	606.2	1,564,602.2	1.003	1.000	2.2131	3,473,009.0
	Total							3,473,009.0
Închideri perimetrare								
1	ICARA24GH8	2,581.0	309.3	798,303.3	1.003	1.000	2.0741	1,660,728.2
	Total							1,660,728.2
Compartimentări / Finisaj interior								
2	FINIHALA	2,581.0	140.0	361,340.0	1.003	1.000	1.9507	706,980.5
	Total							706,980.5
Instalații electrice								
2	ELHALAC	2,581.0	56.8	146,600.8	1.003	1.000	2.7623	406,170.3
	Total							406,170.3
Instalație sanitară								
2	SAHALAC	2,581.0	69.5	179,379.5	1.003	1.000	1.7971	179,917.6
	Total							179,917.6
Instalații de încălzire								
2	INCHALAC	2,581.0	109.8	283,393.8	1.003	1.000	2.6594	755,918.4
	Total							755,918.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
16,435,638.6								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
16,435,639								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
6,124								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								
3,232,562								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								
1,204								

Denumire și adresă obiectiv:		Hala vopsitorie						
Data evaluării:		11/18/2025						
Suprafața construită		737.00		3 deschideri 24 m / h=8 m				
Suprafața desfașurat construită		737.00						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6SCLDP1	737.0	717.7	528,944.9	1.003	1.000	2.5331	1,343,889.9
	Total							1,343,889.9
Compartimentări / Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	737.0	292.2	215,351.4	1.003	1.000	2.6940	581,897.1
	Total							581,897.1
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	737.0	63.3	46,652.1	1.003	1.000	2.0537	96,096.8
	Total							96,096.8
Instalație sanitară								
1	SASCLDP1	737.0	21.5	15,845.5	1.003	1.000	1.8791	29,864.6
	Total							29,864.6
Instalații de încălzire								
1	ISCLDP1	737.0	71.5	52,695.5	1.003	1.000	1.6531	87,372.3
	Total							87,372.3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								2,139,120.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								2,139,121
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								2,902
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								420,722
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								571
Denumire și adresă obiectiv:		Hala presa						
Data evaluării:		11/18/2025						
Suprafața construită		1,675.00						
Suprafața desfașurat construită		1,841.75						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Structură								
1	6STR1D24H8	1,675.0	980.0	1,641,500.0	1.003	1.000	2.9099	4,790,930.7
2	PLBHMET	83.4	629.9	52,517.9	1.003	1.000	1.6198	85,323.7
3	SCARMET	1.0	12,261.7	12,261.7	1.003	1.000	1.7737	21,813.8
	Total							4,898,068.2
Învelitori								
1	21FZBRATH5	1,675.0	621.1	1,040,342.5	1.003	1.000	2.4360	2,541,877.2
	Total							2,541,877.2
Închideri perimetrare								
1	ICARA24GH8	1,675.0	309.3	518,077.5	1.003	1.000	2.0741	1,077,768.2
	Total							1,077,768.2
Compartimentări / Finisaj interior								
2	FINHALA	1,675.0	140.0	234,500.0	1.003	1.000	1.9507	458,811.5
	Total							458,811.5
Instalații electrice								
2	ELHALAC	1,675.0	56.8	95,140.0	1.003	1.000	2.7623	263,593.6
	Total							263,593.6
Instalație sanitară								
2	SAHALAC	1,675.0	69.5	116,412.5	1.003	1.000	1.7971	116,761.7
	Total							116,761.7
Instalații de încălzire								
2	INCHALAC	1,675.0	109.8	183,915.0	1.003	1.000	2.6594	490,570.9
	Total							490,570.9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								9,847,451.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								9,847,451
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								5,347
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								1,936,797
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								1,052

Denumire și adresă obiectiv:		Cantar locomotive						
Data evaluării:		11/18/2025						
Suprafața construită		268.00		3 deschideri 24 m / h=8 m				
Suprafața desfașurat construită		268.00						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.003	1.000		
Structură								
1	6SCLDP1	268.0	717.7	192,343.6	1.003	1.000	2.5331	488,687.2
	Total							488,687.2
Compartimentări / Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	268.0	292.2	78,309.6	1.003	1.000	2.6940	211,599.0
	Total							211,599.0
Instalații electrice								
1	ELSCLDP1	268.0	63.3	16,964.4	1.003	1.000	2.0537	34,944.3
	Total							34,944.3
Instalație sanitară								
1	SASCLDP1	268.0	21.5	5,762.0	1.003	1.000	1.8791	10,859.9
	Total							10,859.9
Instalații de încălzire								
1	ISCLDP1	268.0	71.5	19,162.0	1.003	1.000	1.6531	31,771.7
	Total							31,771.7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								777,862.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								777,862
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								2,902
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								152,990
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								571

Grilele de calcul a CIN și determinarea valorii proprietății sunt prezentate după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. Cad	Denumire componenta	Sc	Scd	CIB	CIB	Vârsta	DUVT	UZF Rec	UZF elem cu v.l.	UZF elem cu v.s.	UZF	UZF nerec	Val răm după deducere UZF & D_fun	Depreciere externă		Depreciere cumulată		CIN	CIN
			mp	mp	[eur/mp]	[eur]	[ani]	[ani]	[eur]	%	%	%	[eur]	[eur]	%	[eur]	%	[eur]	[eur]	[lei]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	17	18	19	20	21	22	23
1	256548	Teren intravilan	5,400.0																768,247	3,906,078
2	256548-C1	Hala activitati auxiliare	4,806.0	5,455.7	876	4,780,449	60	80	0	75%	70%	74%	3,513,630	1,266,819	20%	253,364	79%	3,766,994	1,013,400	5,152,531
1	350304	Teren intravilan	3,682																523,831	2,663,366
2	350304-C1	Depozit si birouri	1,069	1,198	809	969,376	60	80	0	75%	55%	69%	668,870	300,507	20%	60,101	75%	728,971	240,400	1,222,290
3	350304-C2	Corp administrativ	171	322	849	273,764	60	80	0	75%	55%	65%	177,946	95,817	20%	19,163	72%	197,110	76,600	389,465
4	350304-C3	Depozit	131	131	742	97,242	60	80	0	75%	90%	80%	78,037	19,205	20%	3,841	84%	81,878	15,300	77,791
5	350304-C4	Depozit oxigen	188	188	540	101,439	60	80	0	75%	80%	77%	77,601	23,838	20%	4,768	81%	82,369	19,000	96,604
1	256503	Teren intravilan	14,574																2,073,415	10,542,069
2	256503-C1	Hala motor	9,281	10,064	931	9,373,676	60	80	0	75%	70%	74%	6,889,652	2,484,024	20%	496,805	79%	7,386,457	1,987,200	10,103,720
3	256503-C2	Sopron WIT	937	937	500	468,548	60	80	0	75%	100%	83%	386,552	81,996	20%	16,399	86%	402,952	65,500	333,028
4	256503-C3	Depozit Lubrifianti	199	398	571	227,201	60	80	0	75%	70%	74%	166,993	60,208	20%	12,042	79%	179,035	48,100	244,560
5	256503-C4	Stand probe motoare	771	1,340	849	1,137,180	60	80	0	75%	70%	73%	830,141	307,039	20%	61,408	78%	891,549	245,600	1,248,729
6	256503-C5	fara acte (post trafo)	78	78	540	42,087	60	80	0	75%	80%	77%	32,196	9,890	20%	1,978	81%	34,174	7,900	40,167
1	256546	Teren intravilan	11,507																1,637,079	8,323,562
2	256546-C1	Depozit	312	312	540	168,346	60	80	0	75%	90%	80%	133,835	34,511	20%	6,902	84%	140,738	27,600	140,329
3	256546-C2	Magazie lacuri si vopsele	253	253	540	136,512	60	80	0	75%	90%	80%	108,527	27,985	20%	5,597	84%	114,124	22,300	113,382
4	256546-C3	Hala demontare	2,581	2,684	1,204	3,232,562	60	80	0	75%	50%	68%	2,181,979	1,050,583	20%	210,117	74%	2,392,096	840,400	4,272,930
5	256546-C4	Casa de pompe	95	95	demol.														0	0
6	256546-C5	Rezervor	62	62	540	33,453	60	80	0	75%	15%	57%	19,068	14,385	20%	2,877	66%	21,945	11,500	58,471
7	256546-C6	Decantor	32	32	demol.														0	0
8	256546-C7	Rezervoare apa	21	21	demol.														0	0
9	256546-C8	Turn de racire	93	93	demol.														0	0
10	256546-C9	Cladire regulator gaz	14	14	demol.														0	0
11	256546-C10	fara acte (transbordor)	2,090	2,090	demol.														0	0
12	256546-C11	fara acte	12	12	demol.														0	0
13	256546-C12	fara acte	25	25	demol.														0	0
14	256546-C13	fara acte	12	12	demol.														0	0
15	256546-C14	fara acte	10	10	demol.														0	0
1	256618	Teren intravilan	1,692																240,718	1,223,904
2	256618-C1	Hala vopsitorie	737	737	571	420,722	60	80	0	75%	70%	74%	309,231	111,491	20%	22,298	79%	331,529	89,100	453,020
3	256618-C2	Platf. Dep. cu pod rulant	563	563	420	236,384	60	80	0	75%		75%	177,288	59,096	20%	11,819	80%	189,107	47,200	239,984
1	256693	Teren intravilan	2,120																301,608	1,533,497
2	256693-C1	Transbordor	1,799	1,799	demol.														0	0
1	256704	Teren intravilan	4,718																671,221	3,412,754
2	256704-C1	Hala presa	1,675	1,842	1,052	1,936,797	60	80	0	75%	80%	77%	1,481,650	455,147	20%	91,029	81%	1,572,679	364,100	1,851,230
3	256704-C2	Anexe si platforme depozitare	1,804	1,804	420	757,437	60	80	0	75%		75%	568,078	189,359	20%	37,872	80%	605,949	151,400	769,778
1	284993	Teren intravilan	1,133																161,190	819,553
2	284993-C1	Cantar locomotive	268	268	571	152,990	60	80	0	75%	80%	77%	117,037	35,953	20%	7,191	81%	124,228	28,700	145,922
3	284993-C2	Atei si platforme depozitare	31	31	demol.														0	0
1	284994	Teren intravilan	1,147	0															163,181	829,680
2	284994-C1	Doa adaposturi ALA	384	384	demol.														0	0
1	350133	Drumuri linii CF, cai de acces	23,826	0															3,389,679	17,234,482

Astfel, valoarea proprietății evaluate rezultată prin această abordare este:

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN COST=	15,231,468	77,442,876
VALOARE TOTALĂ TEREN=	9,930,168	50,488,946
VALOARE TOTALĂ CONSTRUCȚII=	5,301,300	26,953,930

3.4 Estimarea valorii lipsei dreptului de folosință

La solicitarea clientului, am estimat valoarea de piață a lipsei dreptului de folosință asupra proprietății evaluate pe o perioadă de 5 ani.

- Pornind de la nivelul chiriei de piață determinat în cadrul abordării prin venit, am procedat la capitalizarea veniturilor brute efective, pe o perioadă determinată de 5 ani începând de la data evaluării.
- Aria utilă totală luată în calcul: 25.156 mp
- Chirie unitară lunară: 3.1 Eur /mp/Au
- Perioada cesiunii: 5 ani
- Rata de capitalizare a proprietății subiect: 8%
- Având în vedere faptul că nu se așteaptă schimbări majore în evoluția pieței pe segmentul proprietăților industriale, rata de actualizare este similară cu rata de capitalizare determinată (8% - a se vedea cap. Anexe). În consecință am aplicat metoda capitalizării unui flux de venit pe durată limitată.

Capitalizarea pe o perioadă limitată	
Rata de capitalizare	8%
Perioada de cesiune -ani-	5
varsta -ani-	0
Chirie medie lunară (/Au)	3.1
Suprafața construcției (Au)	26,156
FVPA - factorul de capitalizare	4.0
Capitalizarea fluxului de venit	
V0 - flux inițial periodic anual	978,394
V - valoarea capitalizată a fluxului periodic limitat	3,906,442
Valoare totală lipsă drept de folosință (euro)	3,906,400
Valoare totală lipsă drept de folosință (ron)	19,861,700

3.5 Abordarea prin piață

Nu s-a aplicat în cazul proprietății formate din teren+construcții, evaluatorul neidentificând suficiente informații relevante despre tranzacții de proprietăți similare/asimilabile, celelalte 2 abordări utilizate fiind însă suficient de relevante pentru tipul și caracteristicile proprietății subiect.

3.6 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

3.6.1 Rezultatele abordărilor aplicate

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN VENIT=	14,891,000	75,711,800
VALOARE TOTALA TEREN=	9,930,168	50,488,946
VALOARE TOTALA CONSTRUCTII=	4,960,832	25,222,854

Rezultatele abordării prin venit în cazul de față, sunt cele mai relevante, existând suficiente informații privind închirieri de proprietăți similare la nivelul zonei și a zonelor asimilabile.

3.6.2 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin venit:

V_{pieță} = 14.891.000 EUR
(echivalent a 75.711.800 Lei)

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 5,0844 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Evaluator:



Marius Șufană

Evaluator autorizat ANEVAR – EPI, EPI, 16441



Krisztian Halmagyi

Evaluator autorizat ANEVAR – EBM, EPI, 18369



4. ANEXE

4.1.1 ANEXA NR. 1 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

4.1.2 ANEXA NR. 2 – EXTRAS ANALIZA PIEȚEI

4.1.3 ANEXA NR. 3 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

4.1.1 ANEXA NR. 1 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256503 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2044
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare

100184584939



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 132241

Nr. topografic: 7974/15,7975/15,8260/2/15,
8262/1/15,8263/8/1/15

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256503	14.574	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	256503-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:9281 mp; Hala motor. Constructie avand fundatii de beton, pereti din zidarie, acoperis terasa, compusa din: La parter: 3 hale , 2 case de scara, 7 ateliere, 2 incaperi pompe injectie, 1 post trafo, 1 sala ventilator, 2 coridoare, 2 birouri, 2 grupuri sociale, 1 incapere tuburi oxigen, cu su=8935,76 mp La etaj I: 1 punct termic, 1 vestiar, 1 sala dusuri, 1 spalator, 1 oficiu, 4 birouri, 1 grup sanitar, 1 hol, 1 coridor, 2 case de scara, cu su=412,22 mp La etaj II: 1 vestiar, 1 spalator, 1 sala dusuri, 1 grup social, 1 wc, 1 sas, 3 laboratoare, 1 coridor, 2 case de scara, cu su= 341,91 mp.
A1.2	256503-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:937 mp; Sopron WIT si pod rulant. Constructie cu fundatii izolate de beton si structura de rezistenta din beton si metal, acoperis terasa, cu su=1317 mp.
A1.3	256503-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:199 mp; Depozit lubrefianti. Cladire cu fundatii din beton, pereti din caramida, acoperis terasa, compusa din: La parter: 1 sala pompe, 1 sala rezervoare, 1 casa de scara, 1 casa poarta, 1 rampa de beton, cu su=186 mp. La etaj: 1 depozit lubrefianti cu su= 169,92 mp.
A1.4	256503-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:771 mp; Stand probe motoare. Cladire avand fundatii de beton, pereti din caramida, acoperis terasa, compusa din: La subsol: 1 incapere pompe, 1 sala reciclare ulei cu su= 100,70 mp. La parter: 1 cabina comanda, 5 cabine probe, 1 atelier, 1 sala compresoare, 1 sala acumulator, cu su= 631,80 mp La etaj tehnic: 1 sala ventilatoare cu su= 365,30 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20200 / 22/12/1998		
Act nr. documentatie anexata;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA CLUJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 132241)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
32472 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
B9	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256503 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
233661 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
B10	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare. 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
24939 / 13/02/2019		
Act Notarial nr. 1246, din 07/02/2019 emis de Bejan Cristina;		
B11	Se notează dreptul de trecere în favoarea imobilului de sub A1 peste imobilul cu nr. topo 7974/17, 7975/17, 8260/2/17, 8262/1/17, 8263/8/1/17 înscris în cf 256542 Cluj-Napoca.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
101074 / 30/05/2019		
Act Notarial nr. 5724, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina;		
B12	Se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus, ce are ca obiect notare constituire drept de trecere pietonal și auto.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
119126 / 25/06/2019		
Act Notarial nr. 5724 DECLARAȚIE, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 122 inch de rectificare, din 24/06/2019 emis de Bejan Cristina;		
B13	se notează dreptul de trecere pietonală și auto, asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA, în favoarea proprietarilor actuali și viitori ai imobilului din acest CF-ca fond dominant	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
136606 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
B14	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

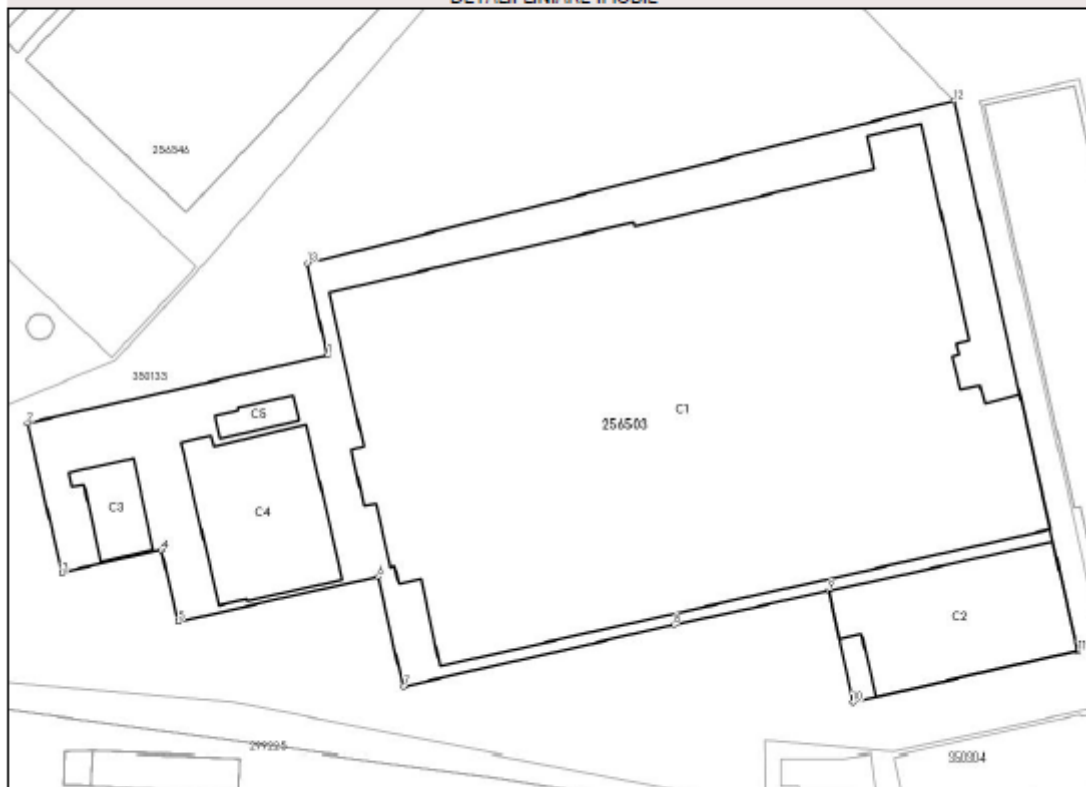
Înscrieri privind dezmbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32472 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:14000000 LEși celelalte costuri aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
233661 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 LEși celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
136606 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1650000 LEsi celelalte obligatii aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
114442 / 04/06/2020		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR. 3527 LA DOSAR FISCAL 201373/2020, din 28/05/2020 emis de ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII; Act Administrativ nr. CERERE NR. 3589, din 28/05/2020 emis de ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII;		
C9	se înscrie sechestrul asigurator pentru suma de 20456450 lei, în favoarea 1) ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

Carte Funciară Nr. 256503 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256503	14.574	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	14.574	-	-	7974/15, 7975/15, 8260/2/15, 8262/1/15, 8263/8/1/15	TERENUL ESTE PARTIAL DELIMITAT DE CONTURUL CLADIRII, ALEI SI PLATFORME DEPOZITARE.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	256503-C1	construcții industriale și edilitare	9.281	Cu acte	S. construită la sol: 9281 mp; Hala motor. Construcție având fundații de beton, pereți din zidărie, acoperiș terasă, compusă din: La parter: 3 hale, 2 case de scară, 7 ateliere, 2 încăperi pompe injectie, 1 post trafo, 1 sală ventilator, 2 coridoare, 2 birouri, 2 grupuri sociale, 1 încăpere tuburi oxigen, cu su=8935,76 mp La etaj I: 1 punct termic, 1 vestiar, 1 sală dusuri, 1 spălător, 1 oficiu, 4 birouri, 1 grup sanitar, 1 hol, 1 coridor, 2 case de scară, cu su=412,22 mp La etaj II: 1 vestiar, 1 spălător, 1 sală dusuri, 1 grup social, 1 wc, 1 sas, 3 laboratoare, 1 coridor, 2 case de scară, cu su= 341,91 mp.

Carte Funciară Nr. 256503 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.2	256503-C2	construcții industriale și edilitare	937	Cu acte	S. construită la sol:937 mp; Sopron WIT și pod rulant. Construcție cu fundații izolate de beton și structura de rezistență din beton și metal, acoperis terasă, cu su=1317 mp.
A1.3	256503-C3	construcții industriale și edilitare	199	Cu acte	S. construită la sol:199 mp; Depozit lubrefianți. Clădire cu fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperis terasă, compusă din: La parter: 1 sală pompe, 1 sală rezervoare, 1 casă de scară, 1 casă poartă, 1 rampă de beton, cu su=186 mp. La etaj: 1 depozit lubrefianți cu su= 169,92 mp.
A1.4	256503-C4	construcții industriale și edilitare	771	Cu acte	S. construită la sol:771 mp; Stand probe motoare. Clădire având fundații de beton, pereți din cărămidă, acoperis terasă, compusă din: La subsol: 1 încăpere pompe, 1 sală reciclare ulei cu su= 100,70 mp. La parter: 1 cabină comandă, 5 cabine probe, 1 atelier, 1 sală compresoare, 1 sală acumulator, cu su= 631,80 mp. La etaj tehnic: 1 sală ventilatoare cu su= 365,30 mp.
A1.5	256503-C5	construcții industriale și edilitare	78	Fără acte	S. construită la sol:78 mp; CONSTRUCTIE FARA ACTE.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	60.0
2	3	30.0
3	4	20.001
4	5	14.33
5	6	39.999
6	7	22.0
7	8	54.081
8	9	30.919
9	10	22.272
10	11	45.0
11	12	110.0
12	13	130.068
13	1	18.165

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

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

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

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

Data și ora generării,
10/01/2025, 10:48



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256546 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2043
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184684251



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 132241

Nr. topografic: 79754/14, 7975/14,
8260/2/14, 8262/1/14, 8263/8/1/14

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256546	11.507	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	256546-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:312 mp; Depozit. Clădire având fund. de beton, pereți din cărăm, acop. din tablă ond. comp. din: 4 boxe pt. depozit, cu Su=292,6 mp.
A1.2	256546-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:253 mp; Magazie lacuri și vopsele. Clăd. cu fundații de beton, pereți din zidărie, acop. terasă, compusă din: 1 magazie, 1 vestiar, 1 duș, 1 wc, 1 tablou electric, 1 încăpere ventilații cu Su= 221 mp.
A1.3	256546-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:2581 mp; Hală demontare. Clădire având fundații de beton, pereți din zidărie, acoperiș terasă, compusă din: Parter: 1 hală demontare, 1 tunel spălare, 1 cameră tablou electric, 1 sală pompe, 1 grup social, 2 sasuri, 2 birouri, 1 casă de scară cu Su = 2503,84 mp. Etaj: 2 vestiare, 2 grupuri sociale, 1 casă de scară cu Su = 99,84 mp.
A1.4	256546-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95 mp; Casă de pompe. Clădire având fundații de beton, pereți din cărămidă (zidărie) acoperiș terasă, compusă din: 1 casă pompe, 2 magazii, cu Su = 101,98 mp.
A1.5	256546-C5	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:62 mp; Rezervor. Construcție de beton cu acoperiș terasă cu Su = 150 mp.
A1.6	256546-C6	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; Decontor. Construcție din beton cu Su = 25,95 mp.
A1.7	256546-C7	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; Rezervoare apă. Construcție din beton cu rezervoare metalice având Su = 31 mp.
A1.8	256546-C8	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:93 mp; Turn de răcire. Construcție de beton având fundație din beton.
A1.9	256546-C9	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol:14 mp; Clădire regulator gaz.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20200 / 22/12/1998	
Act nr. 0;	
B1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA CLUJ	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 132241)	
107702 / 06/08/2014	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 252, din 16/06/2014 emis de S.C. REMARUL 16 FEBRUARIE S.A. - PRIN BARBACUTI DUMITRU (act administrativ nr. 84843/23-06-2014 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; act notarial nr. 1001/24-07-2014 emis de S.P.N. JUCAN ANDRIES & TOFENI - NOTAR PUBLIC TOFENI ALINA TEODORA.);	
B7	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
Se notează actualizare informații cadastrale: construcția edificată pe	

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

Pagina 1 din 6

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256546 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	terenul înscris sub A1 este formată din 9 corpuri de clădire	6, A1.7, A1.8, A1.9
32471 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
B10	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
233660 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
B11	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare. 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
24938 / 13/02/2019		
Act Notarial nr. 1246, din 07/02/2019 emis de Bejan Cristina;		
B12	Se notează dreptul de trecere în favoarea imobilului de sub A1 peste imobilul cu nr. topo 7974/17, 7975/17, 8260/2/17, 8262/1/17, 8263/8/1/17 înscris în cf 256542 Cluj-Napoca.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
101073 / 30/05/2019		
Act Notarial nr. 5724, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina;		
B13	Se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus, ce are ca obiect notare constituire drept de trecere pietonal și auto.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
119124 / 25/06/2019		
Act Notarial nr. 5724 DECLARAȚIE, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 122 inch de rectificare, din 24/06/2019 emis de Bejan Cristina;		
B14	se notează dreptul de trecere pietonală și auto, asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA, în favoarea proprietarilor actuali și viitori ai imobilului din acest CF-ca fond dominant	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
136605 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
B15	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32471 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:14000000 LEși celelalte costuri aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
233660 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 LEși celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
136605 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1650000 LEși celelalte obligații aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
114467 / 04/06/2020		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR. 3527 LA DOSAR FISCAL 201373/2020, din 28/05/2020 emis de ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII;		

Carte Funciară Nr. 256546 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

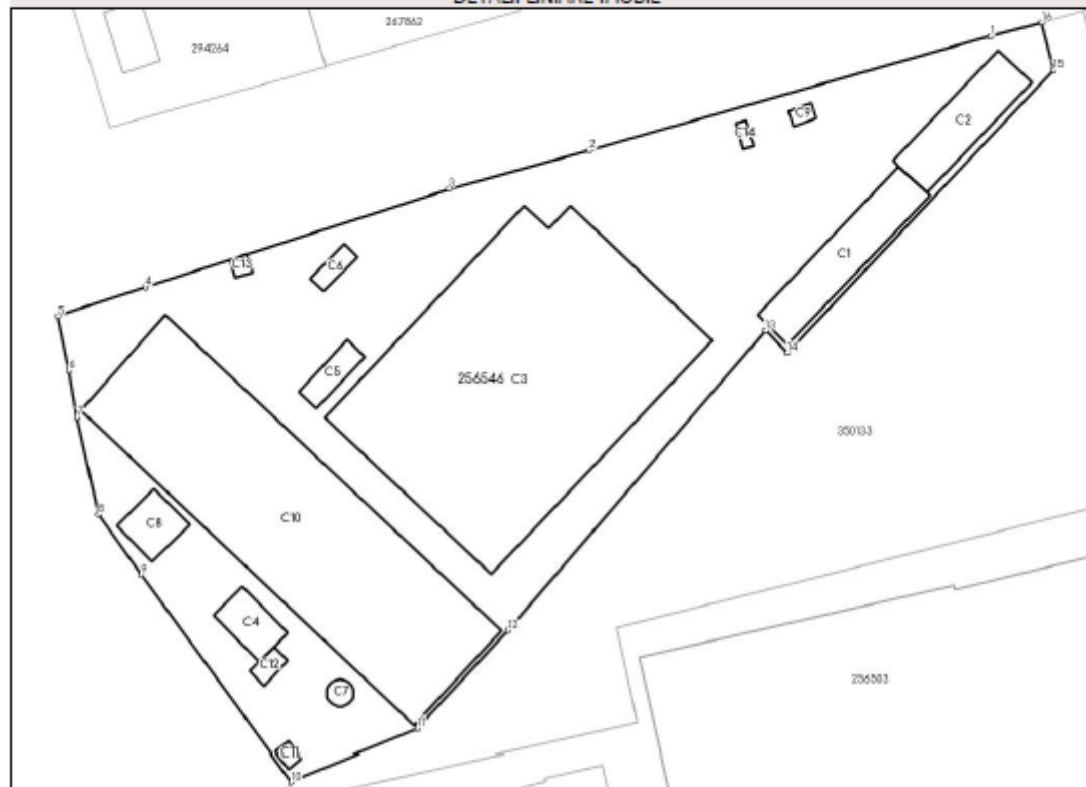
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C9	Se inscrie sechestru asigurator asupra imobilului pana la concurenta sumei de 20.456.450 lei , in baza art. 213, alin 10, 11 din legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9

Carte Funciară Nr. 256546 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256546	11.507	

* 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	11.507	-	-	-	TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT. PLATFORME DEPOZITARE, CAI ACCES SI SPATII VERZI.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	256546-C1	construcții industriale și edilitare	312	Cu acte	S. construită la sol:312 mp; Depozit. Clădire având fund. de beton, pereți din cărăm, acop. din tablă ond. comp. din: 4 boxe pt. depozit, cu Su=292,6 mp.
A1.2	256546-C2	construcții industriale și edilitare	253	Cu acte	S. construită la sol:253 mp; Magazie lacuri și vopsele. Clăd. cu fundații de beton, pereți din zidărie, acop. terasă, compusă din: 1 magazie, 1 vestiar, 1 duș, 1 wc, 1 tablou electric, 1 încăp. ventilatii cu Su= 221 mp.
A1.3	256546-C3	construcții industriale și edilitare	2.581	Cu acte	S. construită la sol:2581 mp; Hală demontare. Clădire având fundații de beton, pereți din zidărie, acoperiș terasă, compusă din: Parter: 1 hală demontare, 1 tunel spălare, 1 cameră tablou electric, 1 sală pompe, 1 grup social, 2 sasuri, 2 birouri, 1 casă de scară cu Su = 2503,84 mp. Etaj: 2 vestiare, 2 grupuri sociale, 1 casă de scară cu Su = 99,84 mp.

Carte Funciară Nr. 256546 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.4	256546-C4	construcții industriale și edilitare	95	Cu acte	S. construită la sol:95 mp; Casă de pompe. Clădire având fundații de beton, pereți din cărămidă (zidărie) acoperiș terasă, compusă din: 1 casă pompe, 2 magazine, cu Su = 101,98 mp.
A1.5	256546-C5	construcții industriale și edilitare	62	Cu acte	S. construită la sol:62 mp; Rezervor. Construcție de beton cu acoperiș terasă cu Su = 150 mp.
A1.6	256546-C6	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	S. construită la sol:32 mp; Decontor. Construcție din beton cu Su = 25,95 mp.
A1.7	256546-C7	construcții industriale și edilitare	21	Cu acte	S. construită la sol:21 mp; Rezervoare apă. Construcție din beton cu rezervoare metalice având Su = 31 mp.
A1.8	256546-C8	construcții industriale și edilitare	93	Cu acte	S. construită la sol:93 mp; Turn de răcire. Construcție de beton având fundație din beton.
A1.9	256546-C9	construcții industriale și edilitare	14	Cu acte	S. construită la sol:14 mp; Clădire regulator gaz.
A1.10	256546-C10	construcții industriale și edilitare	2.090	Fara acte	S. construită la sol:2090 mp; CONSTRUCTIE FARA ACTE.
A1.11	256546-C11	construcții industriale și edilitare	12	Fara acte	S. construită la sol:12 mp; CONSTRUCTIE FARA ACTE
A1.12	256546-C12	construcții industriale și edilitare	25	Fara acte	S. construită la sol:25 mp; CONSTRUCTIE FARA ACTE.
A1.13	256546-C13	construcții industriale și edilitare	12	Fara acte	S. construită la sol:12 mp; CONSTRUCTIE FARA ACTE.
A1.14	256546-C14	construcții industriale și edilitare	10	Fara acte	S. construită la sol:10 mp; CONSTRUCTIE FARA ACTE.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
1	2	78.534
2	3	27.561
3	4	60.013
4	5	17.462
5	6	10.412
6	7	9.028
7	8	18.623
8	9	13.999
9	10	47.906
10	11	25.751
11	12	25.168
12	13	74.412
13	14	5.803
14	15	73.098
15	16	9.272
16	1	9.956

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

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

Carte Funciară Nr. 256546 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

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

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

Data și ora generării,

10/01/2025, 10:48



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 256548 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2118
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184689817



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 132241
Nr. topografic: 7974/9; 7975/9; 8260/2/6;
8262/14/9; 8263/8/1/9

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256548	5.400	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	256548-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol: 4806 mp; Hala activitati auxiliare. Cladire avand fundatii de beton, pereti din zidarie, acoperis tarasa, compus din: La parter : 1 hala productie, 1 garaj, 8 ateliere, 8 magazine, 5 coridoare, 2 tamplarii, 1 vestiar, 1 spalator, 2 croitorii, 2 uscatoare, 2 case scara, 2 depozite, 6 birouri, 1 antreu, 1 hol, 1 grup social, 1 wc., 1 sas, cu Su 4581,49 mp. La etaj: 1 atelier, 3 birouri, 2 vestiare, 1 sala dusuri, 1 spalatorie, 1 gr. social, 2 coridoare, 2 case scara, 2 sasuri, 1 wc., cu Su 619,34 mp. Trotuare si spatii depozitare.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20200 / 22/12/1998	
Act nr. 0 (documentatie):	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC. REMARUL 16 FEBRUARIE SA CLUJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 132241)
104920 / 04/06/2019	
Act Administrativ nr. 7901, din 17/01/2018 emis de BCPI Cluj-Napoca;	
B16	Se notează recepția documentației tehnice privind atribuire număr cadastral.
51708 / 09/03/2023	
Act Notarial nr. 331, din 08/03/2023 emis de POP TUDOR-BOGDAN; Act Administrativ nr. 30511, din 02/03/2023 emis de UNICREDIT TIRIAC;	
B27	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare 1) CEC BANK S.A., CIF:361897

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
51708 / 09/03/2023	
Act Notarial nr. 331, din 08/03/2023 emis de POP TUDOR-BOGDAN; Act Administrativ nr. 30511, din 02/03/2023 emis de UNICREDIT TIRIAC;	
C59	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 39250000 LE și celelalte obligații de plată aferente creditului

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256548 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) CEC BANK S.A., CIF:361897	

Carte Funciară Nr. 256548 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

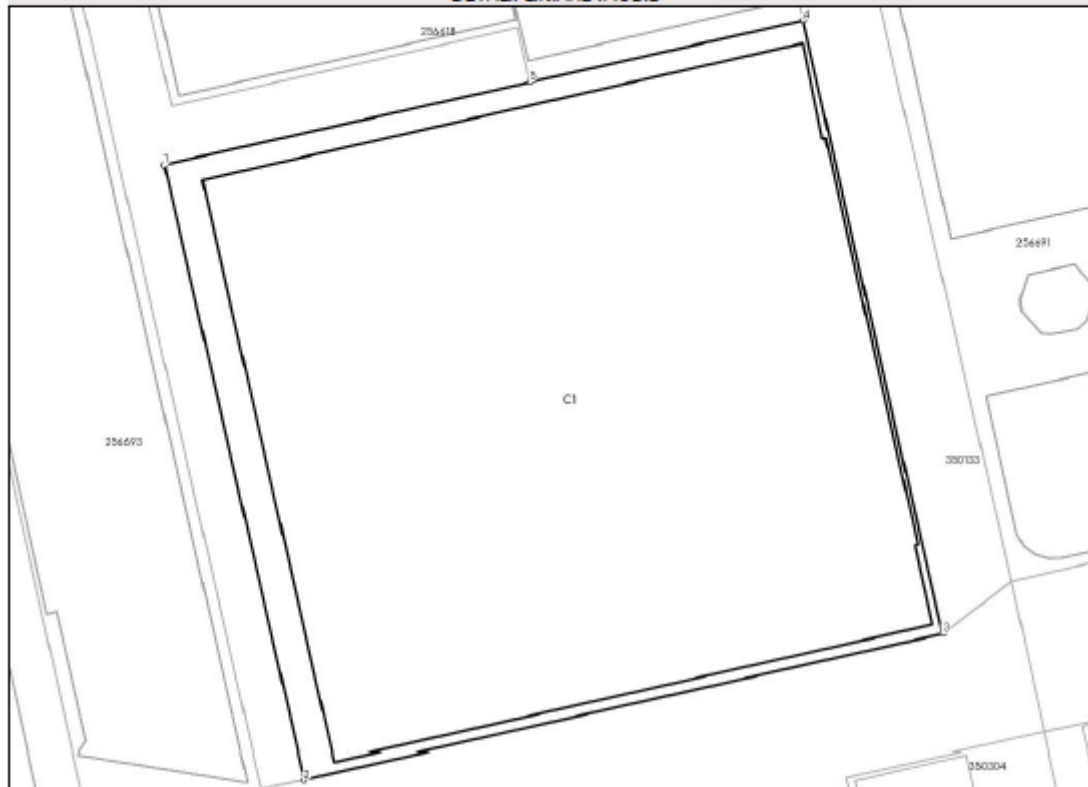
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256548	5.400	Teren neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.400	-	-	7974/9; 7975/9; 8260/2/6; 8262/14/9; 8263/8/1/9	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	256548-C1	construcții industriale și edilitare	4.806	Cu acte	S. construita la sol:4806 mp; Hala activitati auxiliare. Cladire avand fundatii de beton, pereti din zidarie ,acoperis tarasa, compus din: La parter : 1 hala productie, 1 garaj, 8 ateliere, 8 magazii, 5 coridoare, 2 tamplarii, 1 vestiar, 1 spalator, 2 croitorii, 2 uscatoare,2 case scara, 2 depozite, 6 birouri, 1 antreu, 1 hol, 1 grup social, 1 wc., 1 sas, cu Su 4581,49 mp. La etaj: 1 atelier, 3 birouri, 2 vestiare, 1sala dusuri, 1 spalatorie, 1 gr. social, 2 coridoare, 2 case scara, 2 sasuri, 1 wc., cu Su 619,34 mp. Trotuare și spatii depozitare.

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

Pagina 3 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256548 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	71.986
2	3	75.0
3	4	72.021
4	5	32.11
5	1	42.875

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

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

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

Data și ora generării,

10/01/2025, 11:32



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256618 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2047
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184485132



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 132241

Nr. topografic: 7974/10, 7975/10,
8260/2/10, 8262/1/10, 8263/8/1/10

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256618		1.692	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	256618-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol: 737 mp; Hală vopsitorie. Clădire având fundații din beton, pereți din zidărie, acoperiș terasă, compusă din: 1 atelier, 2 camere uscare, 1 sas, 1 magazie, 1 coridor, cu Su=444,15 mp.
A1.2	256618-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol: 563 mp; Platformă de depozitare cu pod rulant.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20200 / 22/12/1998		
Cerere nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC "REMARUL 16 FEBRUARIE" SA CLUJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 132241)	A1, A1.1, A1.2
32470 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
B12	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2
233659 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
B13	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare. 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2
24937 / 13/02/2019		
Act Notarial nr. 1246, din 07/02/2019 emis de Bejan Cristina;		
B14	Se notează dreptul de trecere în favoarea imobilului de sub A1 peste imobilul cu nr. topo 7974/17, 7975/17, 8260/2/17, 8262/1/17, 8263/8/1/17 înscris în cf 256542 Cluj-Napoca.	A1, A1.1, A1.2
101072 / 30/05/2019		
Act Notarial nr. 5724, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina;		
B15	Se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus, ce are ca obiect notare constituire drept de trecere pietonal și auto.	A1, A1.1, A1.2
119122 / 25/06/2019		
Act Notarial nr. 5724 DECLARAȚIE, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 122 inch de rectificare, din 24/06/2019 emis de Bejan Cristina;		

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256618 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B16	se notează dreptul de trecere pietonală și auto, asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA, în favoarea proprietarilor actuali și viitori ai imobilului din acest CF-ca fond dominant	A1, A1.1, A1.2
136604 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
B17	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare	A1, A1.1, A1.2
1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32470 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:14000000 LEIși celelalte costuri aferente creditului	A1, A1.1, A1.2
1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720		
233659 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 LEIși celelalte obligații de plată aferente creditului	A1, A1.1, A1.2
1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670		
136604 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1650000 LEIși celelalte obligații aferente creditului	A1, A1.1, A1.2
1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720		
114468 / 04/06/2020		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR. 3527 LA DOSAR FISCAL 201373/2020, din 28/05/2020 emis de ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII;		
C11	Se inscrie sechestrul asigurator asupra imobilului pana la concurenta sumei de 20.456.450 lei , in baza art. 213, alin 10, 11 din legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala.	A1, A1.1, A1.2

Carte Funciară Nr. 256618 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

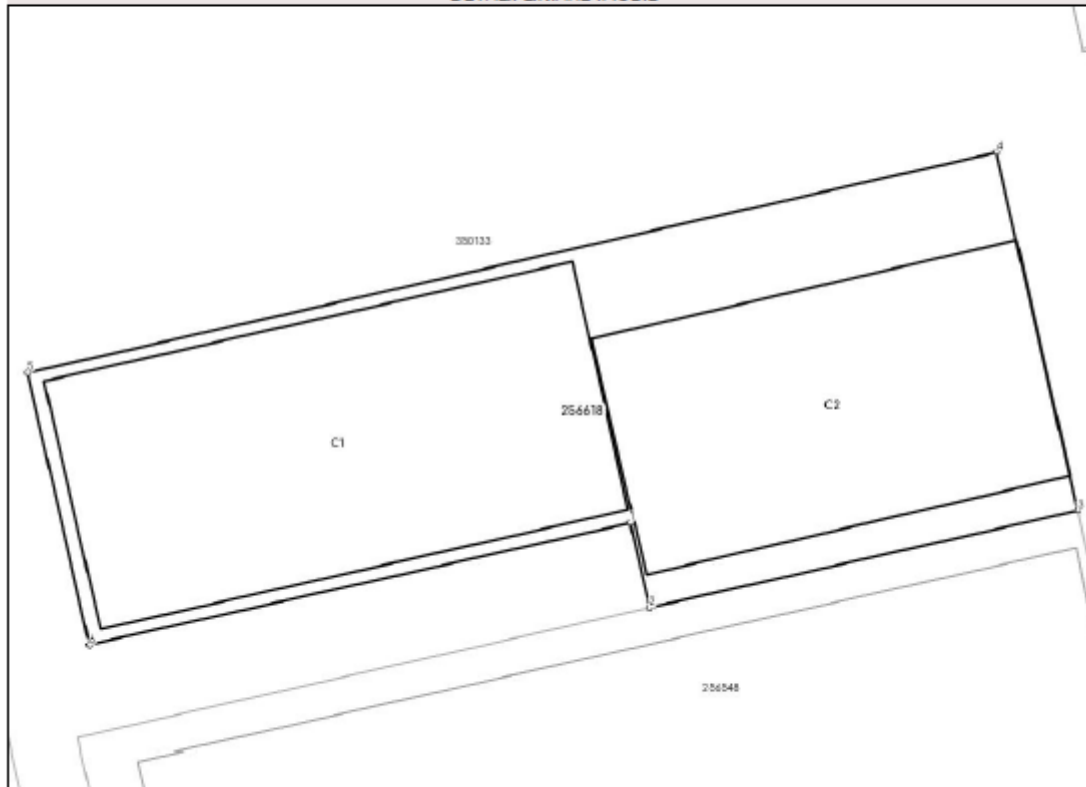
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256618	1.692	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.692	-	-	7974/10, 7975/10, 8260/2/10, 8262/1/10, 8263/8/1/10	TERENUL ESTE NEIMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	256618-C1	construcții industriale și edilitare	737	Cu acte	S. construită la sol:737 mp; Hală vopsitorie. Clădire având fundații din beton, pereți din zidărie, acoperiș terasă, compusă din: 1 atelier, 2 camere uscare, 1 sas, 1 magazie, 1 coridor, cu Su=444,15 mp.
A1.2	256618-C2	construcții industriale și edilitare	563	Cu acte	S. construită la sol:563 mp; Platformă de depozitare cu pod rulant.

Carte Funciară Nr. 256618 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6.352
2	3	32.125
3	4	26.87
4	5	72.701
5	6	20.395
6	1	40.592

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

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

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

Data și ora generării,

10/01/2025, 10:48



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256693 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2045
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184684398



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 132241

Nr. topografic: 7974/11, 7975/11,
8260/2/11, 8262/1/11, 8263/8/1/11

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256693	2.120	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	256693-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol: 1799 mp; TRANSBORDOR.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20200 / 22/12/1998		
Cerere nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC "REMARUL 16 FEBRUARIE" SA CLUJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 132241)	A1, A1.1
32469 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
B9	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurarea și amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1
233658 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
B10	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurarea și amenajare, 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1
24936 / 13/02/2019		
Act Notarial nr. 1246, din 07/02/2019 emis de Bejan Cristina;		
B11	Se notează dreptul de trecere în favoarea imobilului de sub A1 peste imobilul cu nr. topo 7974/17, 7975/17, 8260/2/17, 8262/1/17, 8263/8/1/17 înscris în cf 256542 Cluj-Napoca.	A1, A1.1
101071 / 30/05/2019		
Act Notarial nr. 5724, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina;		
B12	Se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus, ce are ca obiect notare constituire drept de trecere pietonal și auto.	A1, A1.1
119121 / 25/06/2019		
Act Notarial nr. 5724 DECLARATIE, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 122 inch de rectificare, din 24/06/2019 emis de Bejan Cristina;		
B13	se notează dreptul de trecere pietonală și auto, asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA, în favoarea proprietarilor actuali și viitori ai imobilului din acest CF-ca fond dominant	A1, A1.1

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256693 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
136603 / 19/07/2019	
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;	
B14	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare
	1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
32469 / 22/02/2018	
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;	
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:14000000 LEIși celelalte costuri aferente creditului
	1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720
233658 / 19/12/2018	
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;	
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 LEIși celelalte obligații de plată aferente creditului
	1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670
136603 / 19/07/2019	
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;	
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1650000 LEIși celelalte obligatii aferente creditului
	1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720
114472 / 04/06/2020	
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR. 3527 LA DOSAR FISCAL 201373/2020, din 28/05/2020 emis de ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII;	
C9	Se inscrie sechestrul asigurator asupra imobilului pana la concurenta sumei de 20.456.450 lei , in baza art. 213, alin 10, 11 din legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala.

Carte Funciară Nr. 256693 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256693	2.120	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.120	-	-	7974/11, 7975/11, 8260/2/11, 8262/1/11, 8263/8/1/11	TERENUL ESTE NEIMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	256693-C1	construcții industriale și edilitare	1.799	Cu acte	S. construita la sol:1799 mp; TRANSBORDOR.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
1	2	106.001

Carte Funciară Nr. 256693 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
2	3	19.882
3	4	105.998
4	1	20.127

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

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

Data și ora generării,

10/01/2025, 10:48



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256704 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2048
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184685739



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 132241

Nr. topografic: 7974/13, 7975/13,
8260/2/13, 8262/1/13, 8263/8/1/13

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256704	4.718	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	256704-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 1675 mp; Hală presă cu pod rulant. Clădire având fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperiș terasă, compusă din: - la parter: 1 hală, 1 atelier, 2 depozite, 1 post trafo, 4 cuptoare, 1 casă de scară cu Su= 3703,05 mp. - la etaj I: 4 birouri, 1 WC, 1 coridor, 1 casa scării cu Su= 73 mp. - la etaj II: 1 magazie, 1 vestiar, 1 baie, 1 WC, 1 casa scării, cu Su= 72 mp.
A1.2	256704-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol: 1804 mp; Anexe si platforme depozitare.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20200 / 22/10/1998		
Cerere nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC "REMARUL 16 FEBRUARIE" SA CLUJ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 132241)	A1, A1.1, A1.2
107690 / 06/08/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 251, din 16/06/2014 emis de S.C. REMARUL 16 FEBRUARIE S.A. - PRIN BARBACUTI DUMITRU (act administrativ nr. 80986/16-06-2014 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; act notarial nr. 1000/24-07-2014 emis de S.P.N. JUCAN-ANDRIES & TOFENI - NOTAR PUBLIC TOFENI ALINA TEODORA.);		
B6	Se notează actualizare date imobil, respectiv se atribuie număr cadastral nou 256704, 256704-C1, 256704-C2, imobilului de sub A.1, A.1.1, A.1.2 conform documentației cadastrale anexate	A1, A1.1, A1.2
32468 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 1261, din 09/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
B9	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2
233657 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
B10	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare. 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2
24935 / 13/02/2019		

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru Informare on-line la adresa esay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256704 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 1246, din 07/02/2019 emis de Bejan Cristina;		
B11	Se notează dreptul de trecere în favoarea imobilului de sub A1 peste imobilul cu nr. topo 7974/17, 7975/17, 8260/2/17, 8262/1/17, 8263/8/1/17 înscris în cf 256542 Cluj-Napoca.	A1, A1.1, A1.2
101070 / 30/05/2019		
Act Notarial nr. 5724, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina;		
B12	Se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus, ce are ca obiect notare constituire drept de trecere pietonal și auto.	A1, A1.1, A1.2
119117 / 25/06/2019		
Act Notarial nr. 5724 DECLARAȚIE, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 122 inch de rectificare, din 24/06/2019 emis de Bejan Cristina;		
B13	se notează dreptul de trecere pietonală și auto, asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA, în favoarea proprietarilor actuali și viitori ai imobilului din acest CF-ca fond dominant	A1, A1.1, A1.2
136602 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
B14	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32468 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 1261, din 09/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:14000000 LEIși celelalte costuri aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2
233657 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 LEIși celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2
136602 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1650000 LEIși celelalte obligatii aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2
114488 / 04/06/2020		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR. 3527 LA DOSAR FISCAL 201373/2020, din 28/05/2020 emis de ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:20456450 LEIreprezentând sechestrul asigurator 1) ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII	A1, A1.1, A1.2

Carte Funciară Nr. 256704 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

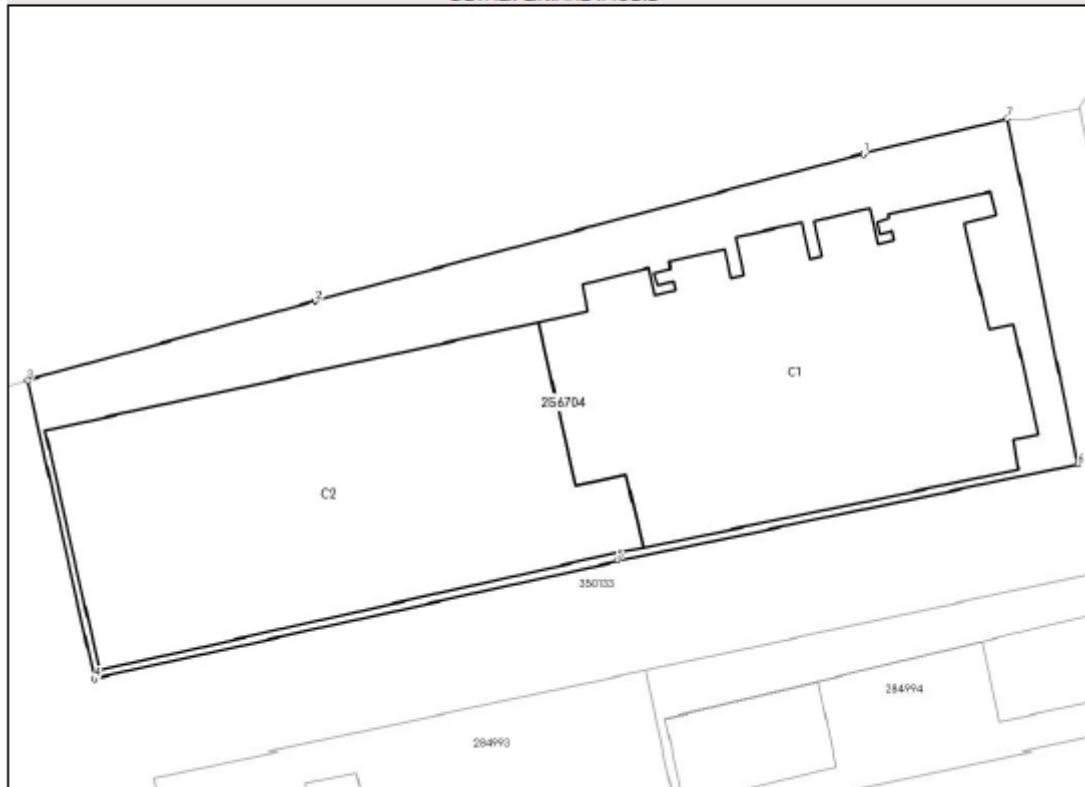
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256704	4.718	

* 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	4.718	-	-	7974/13, 7975/13, 8260/2/13, 8262/1/13, 8263/8/1/13	TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	256704-C1	construcții industriale și edilitare	1.675	Cu acte	S. construită la sol: 1675 mp; Hală presă cu pod rulant. Clădire având fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperiș terasă, compusă din: - la parter: 1 hală, 1 atelier, 2 depozite, 1 post trafo, 4 cuptoare, 1 casă de scară cu Su= 3703,05 mp. - la etaj I: 4 birouri, 1 WC, 1 coridor, 1 casa scării cu Su= 73 mp. - la etaj II: 1 magazie, 1 vestiar, 1 baie, 1 WC, 1 casa scării, cu Su= 72 mp.
A1.2	256704-C2	construcții anexa	1.804	Cu acte	S. construită la sol: 1804 mp; Anexe și platforme depozitare.

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

Pagina 3 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 256704 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	67.568
2	3	35.66
3	4	36.405
4	5	63.902
5	6	56.017
6	7	42.012
7	1	17.62

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

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

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

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

Data și ora generării,

10/01/2025, 10:48



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 284993 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2046
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184685063



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	284993	1.133	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	284993-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol:268 mp; Cantar locomotive. Cladire pe fundatii din beton, pereti din caramida si stalpi din beton armat, acoperis din tabla ondulata avand Su=230.10mp
A1.2	284993-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol:31 mp; Alei si platforme de depozitare

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8110 / 25/01/2012		
Act Notarial nr. 60, din 24/01/2012 emis de BNP TISE CAMELIA (act administrativ nr. 146249/22-12-2011 emis de OCPI CLUJ; act administrativ nr. 553/14.12.2011 eliberat de BANCPOST SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 284993 a imobilului cu numarul cadastral 284993/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 256697 inscris in cartea funciara 132241 (identificator electronic 256697);	A1, A1.1, A1.2
Cerere nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC "REMARUL 16 FEBRUARIE" SA CLUJ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 256697/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 20200 din 22/12/1998;	A1, A1.1, A1.2
32467 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
B10	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2
233656 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
B11	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare, 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2
24934 / 13/02/2019		
Act Notarial nr. 1246, din 07/02/2019 emis de Bejan Cristina;		
B12	Se notează dreptul de trecere în favoarea imobilului de sub A1 peste imobilul cu nr. topo 7974/17, 7975/17, 8260/2/17, 8262/1/17, 8263/8/1/17 înscris în cf 256542 Cluj-Napoca.	A1, A1.1, A1.2
101069 / 30/05/2019		
Act Notarial nr. 5724, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina;		
B13	Se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus, ce are ca obiect notare constituire drept de trecere pietonal și auto.	A1, A1.1, A1.2

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru Informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 284993 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
119114 / 25/06/2019		
Act Notarial nr. 5724 DECLARAȚIE, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 122 inch de rectificare, din 24/06/2019 emis de Bejan Cristina;		
B14	se notează dreptul de trecere pietonală și auto, asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA, în favoarea proprietarilor actuali și viitori ai imobilului din acest CF-ca fond dominant	A1, A1.1, A1.2
136601 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
B15	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32467 / 22/02/2018		
Act Notarial nr. 1703, din 21/02/2018 emis de Bejan Cristina;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:14000000 LEIși celelalte costuri aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2
233656 / 19/12/2018		
Act Notarial nr. 14737, din 18/12/2018 emis de Bejan Cristina;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 LEIși celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1, A1.2
136601 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 8167, din 18/07/2019 emis de Bejan Cristina;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1650000 LEIși celelalte obligatii aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:11324720	A1, A1.1, A1.2
114490 / 04/06/2020		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR. 3527 LA DOSAR FISCAL 201373/2020, din 28/05/2020 emis de ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:20456450 LEI reprezentând sechestrul asigurator 1) ANAF - DGRFP CLUJ-NAPOCA - AJFP CLUJ - SERVICIUL ADIMISTRARE VENITURI CONTRIBUABILI MIJLOCII	A1, A1.1, A1.2

Carte Funciară Nr. 284993 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

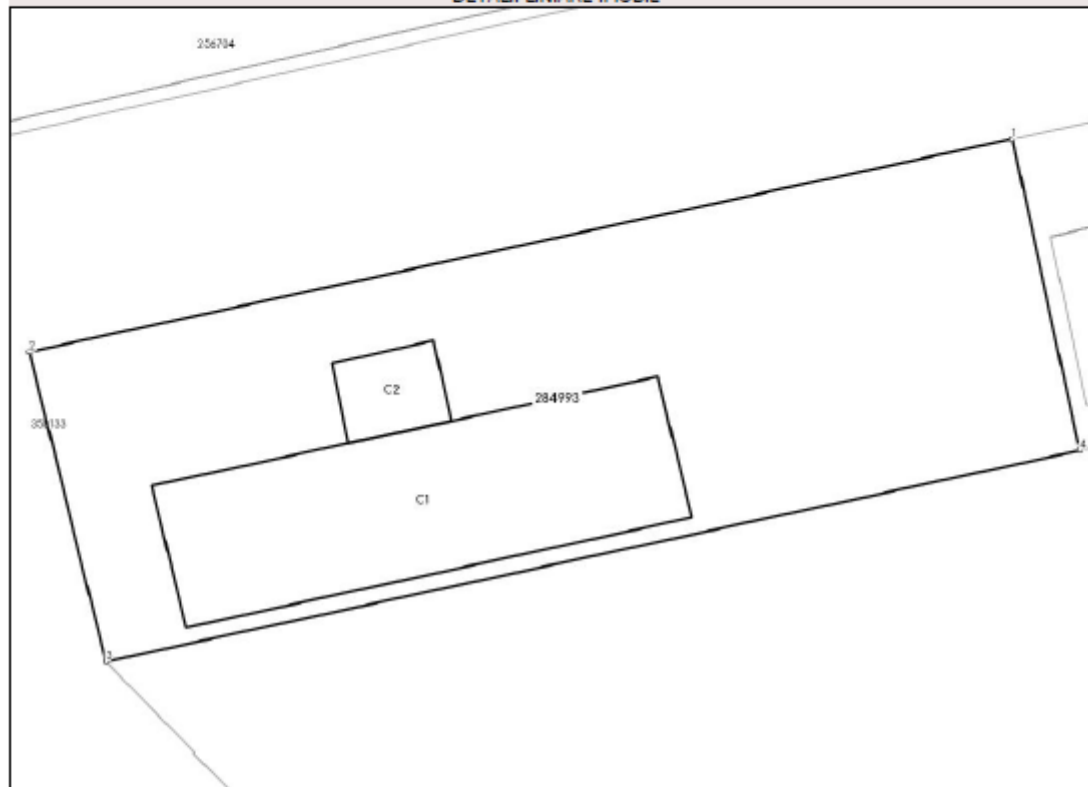
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
284993	1.133	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.133	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	284993-C1	construcții industriale și edilitare	268	Cu acte	S. construită la sol:268 mp; Cantar locomotive. Clădire pe fundații din beton, pereți din cărămidă și stalpi din beton armat, acoperis din tablă ondulată având Su=230.10mp
A1.2	284993-C2	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	S. construită la sol:31 mp; Alei și platforme de depozitare

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------

Carte Funciară Nr. 284993 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	59.951
2	3	19.001
3	4	59.383
4	1	18.992

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

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

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

Data și ora generării,

10/01/2025, 10:48



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 284994 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2049
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184685803



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	284994	1.147	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	284994-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	S. construita la sol:384 mp; Doua adaposturi ALA cu Su=99.8mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8110 / 25/01/2012		
Act Notarial nr. 60, din 24/01/2012 emis de BNP TISE CAMELIA (act administrativ nr. 146249/22-12-2011 emis de OCPI CLUJ); act administrativ nr. 553/14.12.2011 eliberat de BANCPOST SA);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 284994 a imobilului cu numarul cadastral 284994/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 256697 inscris in cartea funciara 132241 (identificator electronic 256697);	A1, A1.1
Cerere nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC "REMARUL 16 FEBRUARIE" SA CLUJ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 256697/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 20200 din 22/12/1998; pozitie transcrisa din CF 256697/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 20200 din 22/12/1998;	A1, A1.1
123402 / 17/06/2020		
Act Notarial nr. 983, din 16/06/2020 emis de Buta Mariana;		
B8	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare. 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
123402 / 17/06/2020		
Act Notarial nr. 983, din 16/06/2020 emis de Buta Mariana;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:13595237.76 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670	A1, A1.1

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

Pagina 1 din 3

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

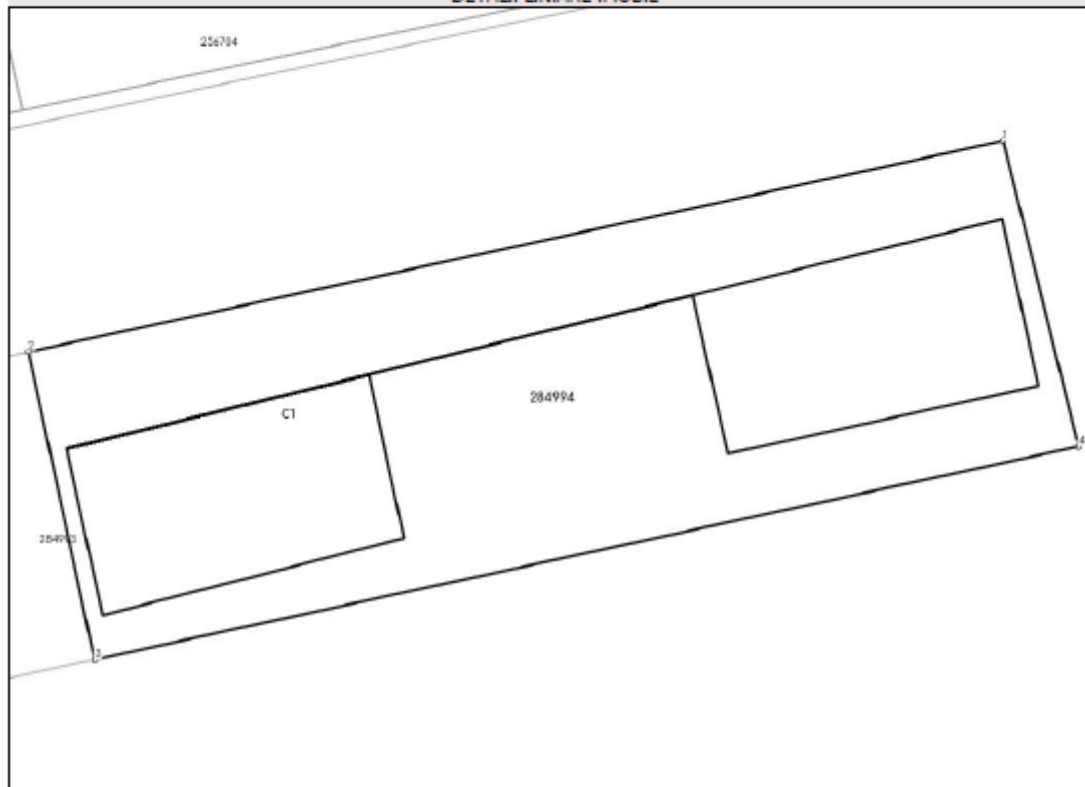
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 284994 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
284994	1.147	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.147	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	284994-C1	construcții industriale și edilitare	384	Cu acte	S. construită la sol: 384 mp; Doua adaposturi ALA cu Su=99.8mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	60.102
2	3	18.992
3	4	60.67

Carte Funciară Nr. 284994 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
4	1	19.0

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

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

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

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

Data și ora generării,
10/01/2025, 10:48



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	147103
Ziua	06
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100117104318



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350133 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350133	23.826	Teren neimprejmuit; drumuri, linii Cf, spatii circulante, spatii depozitare, cai de acces in hale

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
147103 / 06/07/2022		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. 4794, din 06/07/2022 emis de Bejan Cristina; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 126145, din 08/06/2022 emis de OCPI Cluj;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 350133 a imobilului cu numarul cadastral 350133 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 346823 in scris in cartea funciara 346823;	A1
Act Administrativ nr. 44531, din 12/03/2018 emis de BCPI Cluj-Napoca;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA , CIF:201373, bun propriu <i>OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 346823/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 109394 din 18/05/2022; pozitie transcrisa din CF 332713/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 198181 din 29/10/2018;</i>	A1
B4	Se notează Declarația autenticată sub nr. 1044/19.03.2009, BNP Ciugudean, în vederea constituirii unui drept de servitute de trecere pietonal și auto, în rang serial câștigat cu nr. 28934/2009 asupra A.1 <i>OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 346823/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 109394 din 18/05/2022; pozitie transcrisa din CF 332713/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 198181 din 29/10/2018;</i>	A1
B5	Se notează declarația autenticată sub nr. 239/6.07.2010, BNP Tise Camelia, în vederea constituirii în cazul înstrăinării imobilului, a unui drept de servitute de trecere pietonal și auto, în rang serial câștigat cu nr. 77517/2010 asupra A.1 <i>OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 346823/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 109394 din 18/05/2022; pozitie transcrisa din CF 332713/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 198181 din 29/10/2018;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
147103 / 06/07/2022		
Act Notarial nr. 5724 DECLARAȚIE, din 24/05/2019 emis de Bejan Cristina; Act Notarial nr. 122 INCHEIERE DE RECTIFICARE, din 24/06/2019 emis de Bejan Cristina;		
C1	se înscrie dreptul de trecere pietonală și auto, asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA, în favoarea proprietarilor actuali și viitori ai imobilelor cu nr. 329039,329040,284993,256704,256693,256618,256546,256503 UAT Cluj-Napoca <i>OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 346823/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 109394 din 18/05/2022; pozitie transcrisa din CF 332713/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 119104 din 25/06/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 252, din 18/02/2022 emis de Puris Adina Maria;		
C2	se notează dreptul de trecere auto și pietonal peste imobilului înscris în cartea funciară nr.332713 CLUJ NAPOCA cu număr cadastral 332713 de sub A1, în favoarea proprietarului REMARUL BUSINESS CENTER SRL precum și a dobânditorilor subsecvenți ai imobilului înscris în	A1

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

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 350133 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	cartea funciară nr.329672 CLUJ NAPOCA cu număr cadastral 329672	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 346823/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 109394 din 18/05/2022; pozitie transcrisa din CF 332713/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 48527 din 03/03/2022;</i>		

Carte Funciară Nr. 350133 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

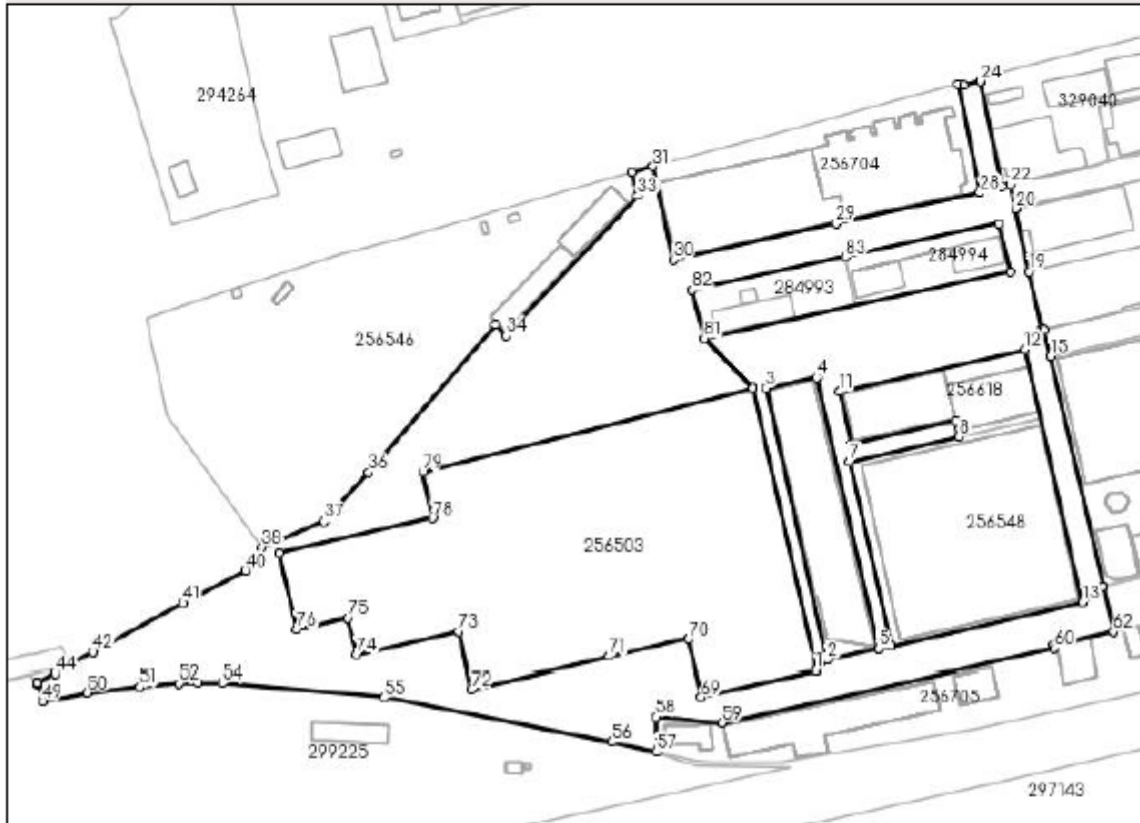
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
350133	23.826	drumuri, linii Cf, spații circulante, spații depozitare, cai de acces în hale

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Întra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23.826	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.665	2	3	105.998	3	4	19.882
4	5	106.001	5	6	5.001	6	7	71.986
7	8	42.875	8	9	6.352	9	10	40.592
10	11	20.395	11	12	72.701	12	13	98.883
13	14	9.909	14	15	90.001	15	16	10.51
16	17	0.757	17	18	0.199	18	19	22.628
19	20	24.563	20	21	0.303	21	22	9.041

Carte Funciară Nr. 350133 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	3.198	23	24	41.036	24	25	0.298
25	26	6.397	26	27	2.284	27	28	42.012
28	29	56.017	29	30	63.902	30	31	36.405
31	32	8.253	32	33	9.272	33	34	73.098
34	35	5.803	35	36	74.412	36	37	25.168
37	38	25.751	38	39	5.525	39	40	5.43
40	41	26.932	41	42	39.033	42	43	10.731
43	44	5.801	44	45	7.591	45	46	0.053
46	47	0.085	47	48	0.726	48	49	6.584
49	50	17.407	50	51	19.991	51	52	15.19
52	53	7.196	53	54	9.442	54	55	62.148
55	56	88.336	56	57	17.617	57	58	13.126
58	59	25.217	59	60	130.099	60	61	1.36
61	62	23.282	62	63	17.647	63	64	9.904
64	65	74.997	65	66	4.999	66	67	20.111
67	68	5.753	68	69	45.04	69	70	22.272
70	71	30.919	71	72	54.081	72	73	22.0
73	74	39.999	74	75	14.33	75	76	20.001
76	77	30.0	77	78	60.0	78	79	18.165
79	80	130.039	80	81	26.514	81	82	19.001
82	83	59.952	83	84	60.102	84	85	19.0
85	86	120.043	86	87	26.524	87	88	109.959
88	1	0.095						

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.220005739/06-07-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
15-07-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
DANA-ALINA SOUCA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350304 Cluj-Napoca

Nr. cerere	2119
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare

100184689843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350304	3.682	Teren partial imprejmuit cu gard de beton pe latura de S.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	350304-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1069 mp; C1 - Depozit și birouri. Clădire având fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperiș terasă compusă din: - la parter: 3 depozite, 1 hol, 1 coridor, 2 cas scării, 1 cameră heligraf, 1 bibliotecă, 7 birouri, 1 vestiar 1 Wc cu su= 948,15 mp. - la etaj: 2 depozite, 2 holuri, 2 casa scării, 1 arhivă, 8 birouri, 2 coridoare, 1 Wc, cu su=114,2 mp.
A1.2	350304-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:171 mp; C2 - Corp administrativ. Clădirile având fundații din beton, pereți din zidărie acoperiș terasă, compusă din: - la parter: 5 birouri, 1 hol, 1Wc, 1 casa scării cu su= 140,4 mp. - la etaj: 6 birouri, 1 hol, 1WC, 1 coridor cu su= 124,34 mp.
A1.3	350304-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:131 mp; C4 - Depozit. Clădire avand fundatii din beton, pereti din zidarie si acoperis din azbociment ondulat.
A1.4	350304-C4	Loc. Cluj-Napoca, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 2-4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:188 mp; C6 - Depozit oxigen. Constructie avand din beton, pereti din caramida, acoperis terasa, cu su= 108,3 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
153324 / 14/07/2022	
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. 5032, din 13/07/2022 emis de Bejan Cristina; Act Administrativ nr. Documentaie cadastrala nr. 127319, din 09/06/2022 emis de OCPI Cluj; Act Notarial nr. Declaratie aut. 4021, din 07/06/2022 emis de Bejan Cristina;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 350304 a imobilului cu numarul cadastral 350304 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 256705 inscris in cartea funciara 256705;
Cerere nr. 0;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC "REMARUL 16 FEBRUARIE" SA CLUJ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 256705/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 20200 din 22/12/1998; (provenita din conversia CF 132241)
Act Administrativ nr. 233963, din 28/11/2019 emis de BCPI Cluj-Napoca;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rang serial câștigat cu nr. 20200/1998, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC REMARUL 16 FEBRUARIE SA, CIF:201373 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 256705/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 250451 din 19/12/2019;
51709 / 09/03/2023	

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

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 350304 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 331, din 08/03/2023 emis de POP TUDOR-BOGDAN; Act Administrativ nr. 30511, din 02/03/2023 emis de UNICREDIT TIRIAC;		
B9	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) CEC BANK S.A., CIF:361897		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
51709 / 09/03/2023		
Act Notarial nr. 331, din 08/03/2023 emis de POP TUDOR-BOGDAN; Act Administrativ nr. 30511, din 02/03/2023 emis de UNICREDIT TIRIAC;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:39250000 LEși celelalte obligații de plată aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) CEC BANK S.A., CIF:361897		

Carte Funciară Nr. 350304 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

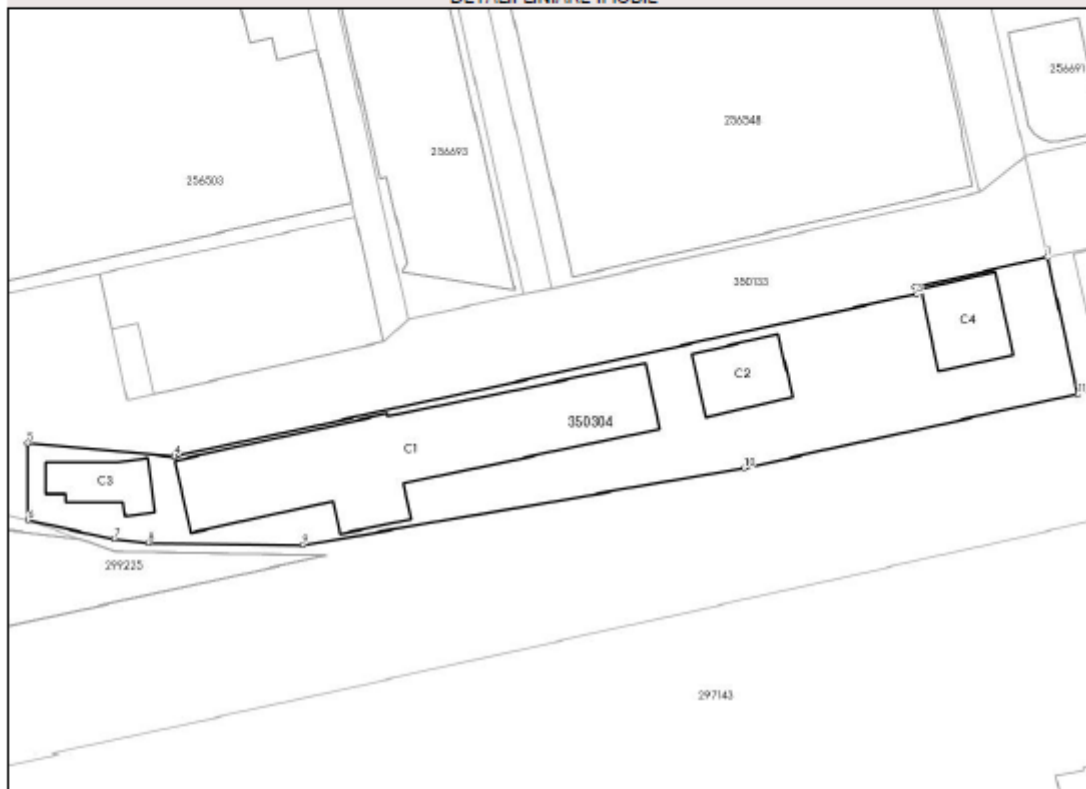
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
350304	3.682	Teren partial imprejmuit cu gard de beton pe latura de S.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.682	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	350304-C1	construcții industriale și edilitare	1.069	Cu acte	S. construită la sol:1069 mp; C1 - Depozit și birouri. Clădire având fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperiș terasă compusă din: - la parter: 3 depozite, 1 hol, 1 coridor, 2 case scării, 1 cameră heligraf, 1 bibliotecă, 7 birouri, 1 vestiar 1 Wc cu su= 948,15 mp. - la etaj: 2 depozite, 2 holuri, 2 casa scării, 1 arhivă, 8 birouri, 2 coridoare, 1 Wc, cu su=114,2 mp.
A1.2	350304-C2	construcții industriale și edilitare	171	Cu acte	S. construită la sol:171 mp; C2 - Corp administrativ. Clădirile având fundații din beton, pereți din zidărie acoperiș terasă, compusă din: - la parter: 5 birouri, 1 hol, 1Wc, 1 casa scării cu su= 140,4 mp. - la etaj: 6 birouri, 1 hol, 1WC, 1 coridor cu su=124,34 mp.

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

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa www.anp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 350304 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	350304-C3	construcții industriale și edilitare	131	Cu acte	S. construită la sol:131 mp; C4 - Depozit. Clădire având fundații din beton, pereți din zidărie și acoperis din azbociment ondulat.
A1.4	350304-C4	construcții anexa	188	Cu acte	S. construită la sol:188 mp; C6 - Depozit oxigen. Construcție având din beton, pereți din cărămidă, acoperis terasă, cu su= 108,3 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.28
2	3	1.36
3	4	130.099
4	5	25.217
5	6	13.126
6	7	15.119
7	8	5.926
8	9	26.422
9	10	76.693
10	11	58.465
11	1	23.992

** 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 ANCPİ 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,

10/01/2025, 11:32

4.1.2 ANEXA NR. 2 – EXTRAS ANALIZA PIETEII

Alte oferte de vânzare terenuri:

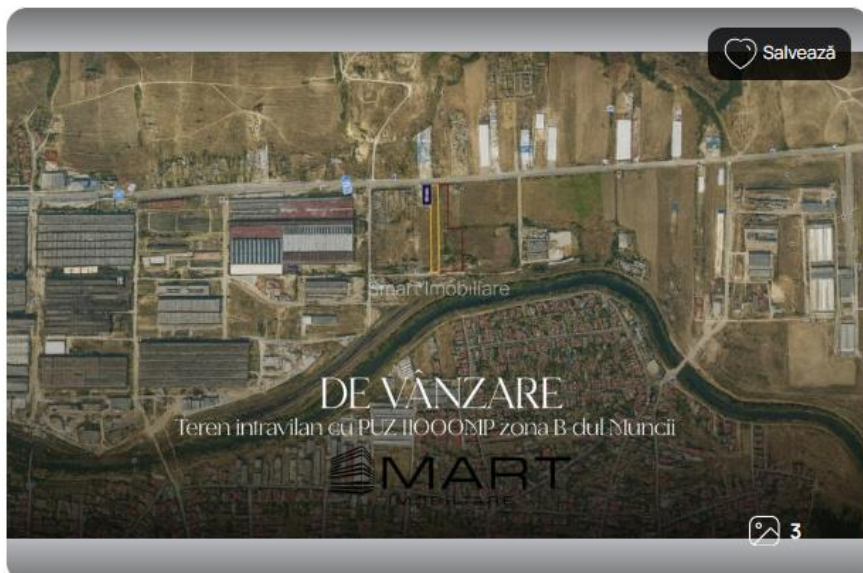
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cluj-napoca-iris-10800mp-86754>

Teren intravilan 10800mp Blv. Muncii

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

3.240.000 €

300 € / mp





Sup. teren:


10.800 mp

Tip:

Construcții

 **Manager Smartimob**
Manager
Smart Imobiliare

 **0744955516**
Apelează acum

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Activează Notificările

Descriere teren

Smart imobiliare vinde teren Intravilan situat pe Bulevardul Muncii si are o suprafata de 10 800 mp. Destinatia zonei: zona de urbanizare- zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Caracterul zonei: zona cu functiuni mixte de tip subcentral dezvoltata in lungul principalelor artere de circulatie a municipiului. Utilizari admise: structura functionala mixta, activitati administrative, financiar-bancare, comerciale, de turism, etc. POT-ul terenului este de 40%, iar CUT-ul este de 2.0. Terenul are front la Blv. Muncii de 24ml. Terenul poate fi achizitionat impreuna cu inca un teren alaturat cu suprafata de 10.800 mp si cu front la strada de 24ml, rezultand o suprafat totala de 16600mp si un front de 48 ml. Precizati la telefon ca ati vazut proprietatea cu ID: P4416 .

Detalii teren

ID anunț: X82M130BR

Actualizat în: 27 Octombrie 2025

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sannicoara-5300mp-91788>

Teren zona mixta Sannicoara (NERVIA)

Sănnicoară, Județul Cluj - Vezi Hartă

635.000 €119.81 €/m²Rate de la 14.386 RON/lună [simulează credi](#)

Sup. teren:

5.300 mp

Tip:

Construcții

Salvează


DORU SUCIU
 ADAMO C&D CONSULTING
 PRO
**0732123743**

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

[Activează Notificările](#)

Descriere teren

Vand teren in Sannicoara zona NERVIA aproape de blocurile nou construite.Terenul este intr-o zona mixta (locuinte si hale industriale)Pentru constructii hale nu necesita PUZ.Terenul are 5300 mp cu front la strada de 31 ml.Toate utilitatile sunt la limita terenului.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XC9O03004

Actualizat în: 18 Mai 2023

Clasificare teren:	Intravilan	P.O.T.:	50%
C.U.T.:	0.9	Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.
Lățime drum acces:	12 m	Regim înălțime:	9 m

Utilități

Destinație

Rezidențial

Industrial

Utilități

Curent trifazic

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate

Pietruite

Comision

clasic%

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (2)



Teren industrial cu utilitati, comision 0%

2 106 000 € 117 €/m²



Ovidiu Motioc
MIX IMOBILIARE

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 18000 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat
 pavat

Imprejurimi: fără informații

Media: gaz
 electricitate
 canalizare
 apă curentă

Tip vânzător: agenție

Descriere

Teren industrial cu toate utilitatile, amplasat in zona industrială Someseni, front la doua strazi.

Este posibila construirea imediata, utilitatile sunt pe teren iar accesul este facil pe strazi asfaltate.

Suprafata poate fi extinsa pana la suprafata de circa 21.200 mp prin acizitia unei parcele alaturate.

Oferta este disponibila in piata cu COMISION 0%.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cluj-napoca-someseni-7057mp-269072522>**Teren industrial 7.057 mp cu constructii si front 81 ml Someșeni**

Someșeni, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

2.117.100 € + TVA

300 € + TVA / mp



Sup. teren:

7.057 mp

Tip:

Construcții

**George Lazar-Cruciat**

Agent Asociat

Capital Imobiliare PRO

**0747171753**

0364430005



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



Descriere teren

Capital Imobiliare va propune, cu 0% comision pentru cumparator, un teren intravilan cu constructii, situat in zona Someșeni , Cluj-Napoca, cu acces direct la drumul european E81 si la doar cateva sute de metri de Aeroportul International „Avram Iancu”.

Caracteristici proprietate:

Suprafata teren: 7.057 mp

Regim urbanistic: Et - Zona economica terciara (servicii, comert, birouri, depozitare, etc.)

Front stradal: 81 ml la drum european asfaltat

Categorie de folosinta: teren constructii industriale/edititare

Forma regulata, teren plan, imprejmuit, curte betonata

Constructii existente pe teren (C1 - C7):

Cladiri cu functiuni diverse: birouri, ateliere, depozite, garaje, post trafo

Suprafata construita desfasurata totala: peste 2.900 mp

Constructii din zidarie, beton si structuri metalice tip hala

Utilitati disponibile la proprietate:

Energie electrica (inclusiv trifazic)

Gaz metan

Apa si canalizare

Internet si fibra optica

Acces la cale ferata industrialia in vecinatate

Avantaje si potential:

Localizare strategica, cu acces rapid catre Aeroport, centura metropolitana si principalele artere ale orasului

Zona cu dezvoltare industriala si comerciala intensa

Potrivit pentru: spatii logistice, depozite, unitati de productie, showroom, investitii imobiliare

Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate unica pentru investitori si dezvoltatori care doresc sa isi consolideze prezenta intr-una dintre cele mai dinamice zone economice din Cluj-Napoca.

Pentru mai multe detalii si pentru a programa o vizionare, va invitam sa contactati echipa Capital Imobiliare.

[Citește mai puțin](#)

- Electricitate
- Apă
- Gaz
- Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X9PL130DA

Actualizat în: 21 August 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	81 m
Nr. fronturi stradale:	1		

Utilități

Amenajare străzi

- Asfaltate
- Betonate
- Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

- Oportunitate de investiție
- La șosea
- Acces auto

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-10000m2-cluj-napoca-langa-aeroport-acces-asfalt-cfr-IDBInm>

← Înapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan 10000m2 Cluj-Napoca, langa aeroport, Acces asfalt/CFR

5 000 000 € 500 €/m²



Manea Emanuel
BLING IMOB INVEST SRL

Descriere

Va oferim spre vanzare Oportunitate Imobiliară de Excepție în Cluj-Napoca

Localizare: Str. Traian Vuia, Cluj-Napoca

Sunteți în căutarea unei investiții imobiliare de succes în Cluj-Napoca! Vă prezentăm un teren intravilan care reprezintă o oportunitate. Cu o suprafață generoasă de 10000 de m² și utilități complete, acest teren are tot ce aveți nevoie pentru a vă construi proiectul visat. Indiferent dacă vă interesează dezvoltarea rezidențială, industrială sau comercială, acest teren este alegerea perfectă pentru a vă începe aventura în domeniul imobiliar din Cluj-Napoca.

Teren Intravilan în Cluj-Napoca

Suprafață: 10000 m²

Preț: 500€ / m²

Localizare: Str. Traian Vuia, Cluj-Napoca

Caracteristici Principale:

- Suprafață Intravilană: 10000 m²
- Suprafață Construită: 4000 m²
- Utilități: Apă, Canalizare, Gaz, Curent Electric, Curent Trifazat, Internet Fibra Optic
- Acces Asfaltat: Da
- Acces TIR (Autocamioane): Da
- Acces CFR: Da
- Platformă Betonată: Da

Potențial de Dezvoltare:

- Dezvoltare Rezidențială: Ideal pentru construcția unui complex rezidențial, fie blocuri de apartamente, fie case individuale.
- Parc Industrial sau Logistic: Potențial pentru dezvoltarea unui parc industrial sau logistic, oferind spații de depozitare și logistică.
- Fabrică sau Uzină: Poziționare strategică pentru construcția unei fabrici sau a unei uzine în diverse domenii industriale.
- Centru Comercial sau de Afaceri: Potrivit pentru dezvoltarea unui centru comercial sau de afaceri, cu spații pentru magazine și birouri.
- Hub Tehnologic sau de Cercetare: Ideal pentru dezvoltarea unui hub tehnologic sau de cercetare, atrăgând startup-uri și instituții de cercetare.

Beneficii Adiționale:

- Poziționare Ideală: Lângă zone rezidențiale și cu accesibilitate excelentă.
- Potențial pentru Locuire: Zonă ideală pentru rezidență și investiții imobiliare.

Distanțe de la teren

- Aeroport International Cluj-Napoca: 800 m
- Centrul Istoric Cluj-Napoca: 7 km
- Iulius Mall Cluj-Napoca: 5.8 km
- JYSK Cluj Artema: 1.2 km
- Grădina „Mamaruta”: 1.7 km
- Kaufland Cluj-Marasti: 5.4 km
- Lidl Intre Lacuri: 3.9 km
- Scoala Gimnaziala Alexandru Vaida: 4.5 km
- Lidl Apahida: 5.1 km
- Spitalul Militar de Urgență „Dr. Constantin Papilian”: 7.5 km

Acest teren reprezintă o oportunitate unică pentru dezvoltatori și investitori în căutare de proiecte imobiliare de succes în Cluj-Napoca. Nu ezitați să ne contactați pentru detalii suplimentare sau programări de vizionare.P6130

Oferte de închiriere proprietăți comparabile:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-dambul-rotund-570-mp-1-255435157>

Hala de inchiriat Calea Baciului nr 1-3, Cluj Napoca

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

2.707 € / lună

4.75 € / mp / lună



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 570 mp

Tip prop.:

Depozitare



Florentina

**0722**

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Depozit in suprafata de 570mp situat in Cluj Napoca, Calea Baciului nr 1-3. Iluminat LED, sapa elicopterizata, hidranti, usi de garaj curent trifazat 380V, rampa de acces din beton.

Pret: 4.75euro/mp+TVA.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-someseni-2700mp-261095445>

Hala moderna, nou construita cu cele mai noi finisaje

Someșeni, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

14.300 € + TVA / lună

5.30 € + TVA / mp / lună



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 2.700 mp

Tip prop.:

Logistică

BLITZ

BLITZ ROMANIA

★★★★ 4.67 (96 review-uri)

BLITZ PRO

**+403**

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Hala moderna, cu cele mai moderne standarde din categoria spatiilor industriale-hale.

Desfasurata pe o suprafata de 2700 de mp, hala ofera intre 2 rampe de incarcare cu usi actionate electric dar si acces la sol, prin 2 Drive-in. Avand o inaltime de 11.5 m hala ofera o suprafata generoasa pentru depozitare plus cca 250 mp de birouri finisate, clasa A, cu acces separat din exterior dar cu posibilitatea de acces facil in spatiul de depozitare.

Hala dispune de luminatoare in interior pentru lumina naturala si foloseste sistem led 200 lux atat pentru iluminare interioara a depozitului si a birourilor cat si pentru cea exterioara (500 lux)

Se ofera supraveghere video 24/7, camere exterioare pentru tot perimetrul si parcarile exterioare. Toata proprietatea este imprejmuita cu gard si pazita 24/7.

De asemenea, toata suprafata depozitului este acoperita cu sistem de sprinkler pentru incendii si sistem de incalzire cu ventiloconvectori pe gaz.

Birourile sunt desfasurate pe parter si etaj, cu grupuri sanitare pe fiecare nivel, cu diverse incaperi, chichineta si server room. Pretul acestora este de cca 7.5 eur/mp + TVA si nu se regaseste in pretul afisat. Acestea pot fi modelate si compartimentate dupa specificul activitatii. Pretul birourilor este de 4.5 Eur/mp + TVA + taxa de servicii, care se regaseste in pretul afisat.

Accesul din DN1 se face pe strada asfaltata cu iluminat public si acces facil.

pretinchiriere: 16800

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 4

monedainchiriereunitar: EUR

Cod oferta / ID BLITZ: P97288

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-aeroport-3600mp-269859182>

Hala clasa A cu autorizare ISU

Aeroport, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

18.000 € + TVA / lună

5 € + TVA / mp / lună



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 3.600 mp

Tip prop.:

🏠 Logistică



Ovidiu Motioc

Broker Asociat

MIX IMOBILIARE PRO



0740539253

0729885644



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

🚩 Raportează anunț



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

Activează Notificările

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-dambul-rotund-400mp-269667409>

Hala / Spatiu industrial de inchiriat in zona Calea Baciului!

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

1.600 € + TVA / lună

4 € + TVA / mp / lună



Sup. prop / mp, prop.:

◇ 400 mp

Tip prop.:

🏢 Logistică

Descriere spațiu comercial

Bulevard Imobiliare vă oferă spre închiriere un spațiu industrial situat în Cluj-Napoca, în zona industrială de vest a orașului, mai exact în proximitatea Petrom, pe Calea Baciului.

Zona este foarte accesibilă, iar distanța până în centrul orașului este de doar 5 km. Ca vecinătăți, regăsim: restaurante, magazine, supermarketuri, stații de transport în comun și benzinării.

Spațiul este ideal pentru activități de depozitare, logistică sau producție.

Caracteristici:

- Suprafață utilă: 400 mp
- Înălțime interioară: 4,5 metri la cornișă

Beneficii:

- Curent trifazic, cu o putere maximă de până la 100 KW
- Grup sanitar propriu
- Zonă supravegheată și păzită 24/7
- Acces facil pe drum asfaltat/betonat
- 6-8 locuri de parcare

Informații suplimentare:

- Spațiul este disponibil imediat.
- Închirierea se face de la persoană juridică, iar la prețul afișat se adaugă TVA.

Pentru mai multe detalii și pentru a stabili o vizionare, nu ezitați să ne contactați cu încredere!



Calin Butuza

Senior Broker

BULEVARD IMOBILIARE

PRO



0724

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

🚩 Raportează anunț



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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-someseni-602mp-269399483>

Spațiu depozitare/producție de închiriat - 602 mp (Someșeni)

Someșeni, Cluj-Napoca - [Vezi Hartă](#)

3.311 € + TVA / lună

5.50 € + TVA / mp / lună



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 602 mp

Tip prop.:

🏢 Producție/Servicii

TRC Parks
TRANSILVANIA
CONSTRUCTII SA PRO

0724
Vezi tot numărul

📩 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



🚩 Raportează anunț



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

Activează Notificările

Depozitul este situat într-o locație strategică în cartierul Someșeni (Str. Orăștiei nr. 10), la doar 15 minute cu mașina de centrul orașului și în apropierea Aeroportului Internațional Cluj-Napoca. Acces facil la transportul în comun, cu stație de autobuz în zonă: liniile 30, 6, 7, 8, 5, M41 și M43. La cerere se pot oferi locuri de parcare în interiorul parcului.

Detalii suprafață Depozit 33 Modul 1

Suprafața totală: 602 mp

- Depozitare: 550 mp
- Birou: 52 mp

Specificații tehnice:

- Înălțime utilă: 5.08 m
- 2 uși metalice cu două canate
- 1 rampă de andocare
- 1 rampă de andocare cu drive-in
- Acoperiș și pereți: panouri sandwich
- Pardoseală: beton
- Iluminat: industrial

Preț chirie:

- Chirie spațiu depozit: 5.5 EUR/mp/lună + TVA
- Chirie spațiu birou: 8.5 EUR/mp/lună + TVA
- Taxă de management: 1 EUR/mp/lună + TVA

Disponibil din 30.11.2025

Pentru detalii sau pentru a programa o vizionare, contactează colegul nostru la numărul afișat.

Descoperă și alte spații disponibile în parcurile noastre: www.trcparks.ro

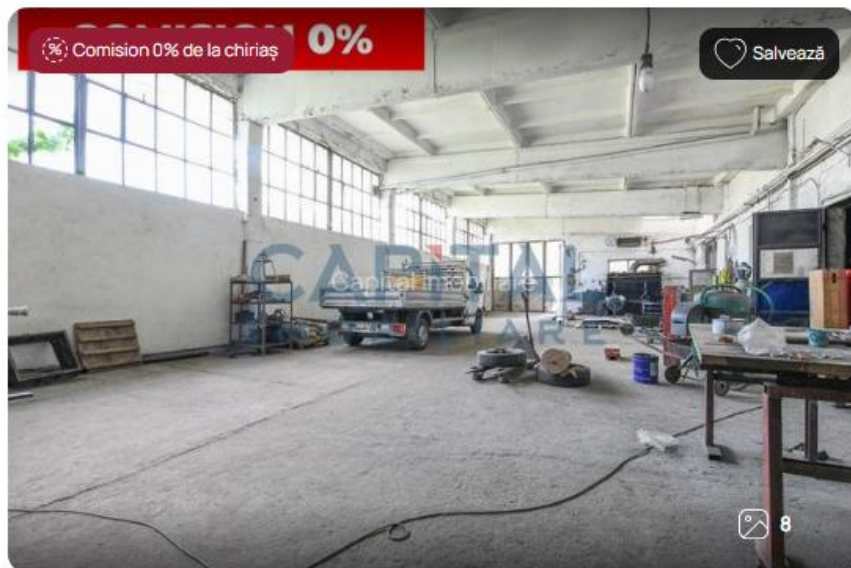
Warehouses that work for you - TRC Park Transilvania

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-dambul-rotund-1000-mp-229269479>

Hala de inchiriat, 1000mp, Dambul Rotund, Comision 0%

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

3.000 € / lună
3 € / mp / lună



Sup. prop / mp, prop.:

1.000 mp

Tip prop.:

Logistică



Robert Farte

Agent Imobiliar

Capital Imobiliare PRO



0747

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Capital Imobiliare va propune spre inchiriere o hala industrială situată în cartierul Dambul Rotund din Cluj-Napoca. Aceasta este ideală pentru diverse activități industriale sau logistice datorită dotărilor sale și a amplasării avantajoase.

Detalii proprietate:

Suprafața totală: 1000 mp

- open space: 590 mp cu o înălțime de 11 m

- open space: 325 mp cu înălțimi cuprinse între 4.5 m și 6.5 m

Alte spații: 85 mp, incluzând:

- sala de lucru

- sala de mese

- magazie

Dotări și facilități:

- pod rulant de 5T funcțional și autorizat, controlabil și de la sol.

- acces facil pentru vehicule de mare tonaj.

- zona de producție/depozitare generoasă și bine organizată.

- curent trifazic

Această hală reprezintă soluția ideală pentru companiile care au nevoie de un spațiu pentru producție sau depozitare.

Pentru un cost suplimentar se poate închiria și un birou de 100mp.

Nu percepem comision la închiriere!

Pentru mai multe detalii și o vizionare nu ezitați să ne contactați.

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafața construită: 1120 mp

Nr încăperi: 5

Alte detalii zonă - Amenajare strazi (Betonate)

Utilități - Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Stare interior (Necesită renovare)

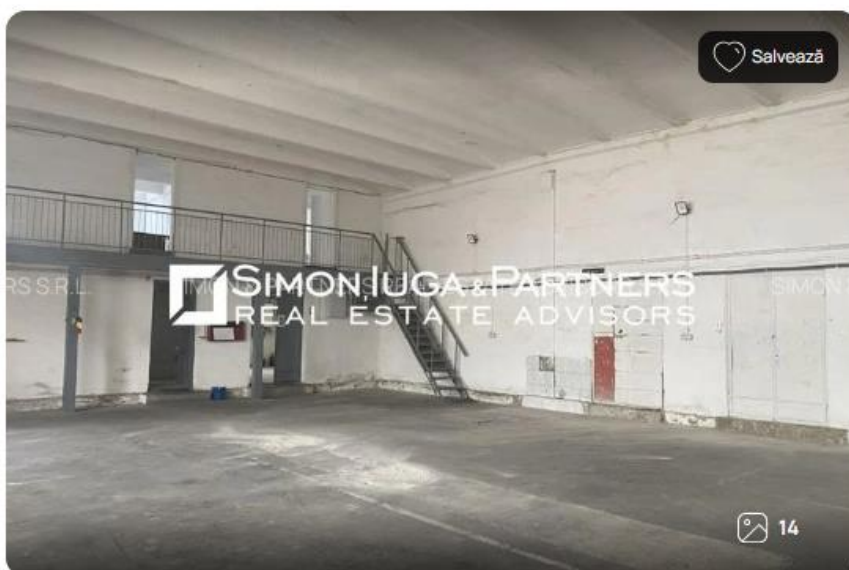
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-someseni-300mp-271924356>

Hala de inchiriat zona Aeroport

Someșeni, Cluj-Napoca - [Vezi Hartă](#)

2.199 € + TVA / lună

7.33 € + TVA / mp / lună



Salvează



Alin Mantoiu

Partener

SIMON & PARTNERS REAL-ESTATE ADVISORS S.R.L.

PRO



0720

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Sup. prop / mp. prop.:

300 mp

Tip prop.:

Logistică

Descriere spațiu comercial

Simon, Iuga & partners, agentie din Cluj- Napoca specializata pe segmentul imobiliar de vanzare/inchirieri spatii industriale, va propune spre inchiriere un spatiu tip hala productie/depozitare, situat in Cluj- Napoca, zona aeroportului, Someșeni..

Hala are 300 mp utili, configurata in structura parter destinate productiei/ depozitarii, baie, dus, vestiar si etaj, cu destinatie birouri. Clasa energetica B.

Locurile de parcare sunt disponibile in curtea imprejmuita, de 750 mp Toate utilitatile necesare sunt prezente.

Pretul de inchiriere solicitat este de 11.000 lei plus TVA, incluzand hala, terenul amenajat in fata incintei si birourile.

Mai multe detalii regasiti pe site-ul nostru www.simonpartners.ro

Nr grupuri sanitare: 2

Nr incaperi: 4

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Alte caracteristici - Acces (TIR)

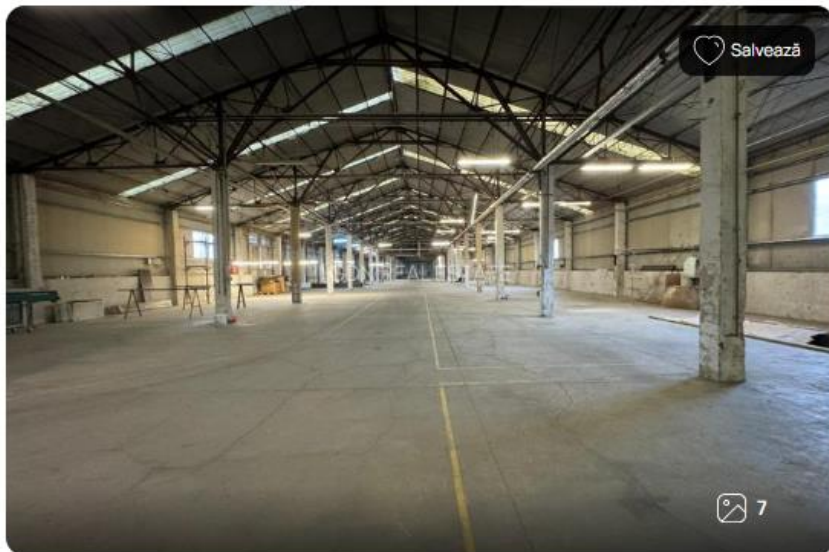
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-dambul-rotund-200mp-263309640>

Inchiriere hala de 200mp., Cluj-Napoca, Dambul Rotund, 5Eur/mp.

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - [Vezi Hartă](#)

900 € + TVA / lună ↑

4.50 € + TVA / mp / lună



Salvează



Marton Kun
GDN FRANCHISE OWNER
GDN REAL ESTATE



0744

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Sup. prop / mp. prop.:

◇ 200 mp

Tip prop.:

Logistică

Descriere spațiu comercial

GDN Imobiliare va propune spre inchiriere o hala industrială, aflată în zona Dambul Rotund, strada asfaltată, acces TIR, curte înconjurată, pază.

Hala de depozitare are o suprafață utilă de 200 m², având înălțimea de 6,5 m, structura este din metal, pardoseala din beton sclivisit.

La parter și la etaj sunt spații de birouri de închiriat, cu un regim de înălțime de 2,5 ml la parter și 2,25 ml la etaj. În birouri este gresie. Sunt 3 grupuri sanitare.

Imobilul se va preda viitorului chirias la stadiul finisat. Printre dotări se regăsesc: scara interioară, apă, gaz, canalizare, iluminat led, supraveghere video, pază, are acces cu TIR.

În fața halei sunt amenajate locuri de parcare exterioare.

Imobilul poate avea destinație depozit, activități de logistică, cât și producție. Pentru detalii suplimentare și programări la vizionari, vă stăm cu plăcere la dispoziție!

GDN Imobiliare - prietenii și consultanții vosri imobiliari, de la idee până la cheie!

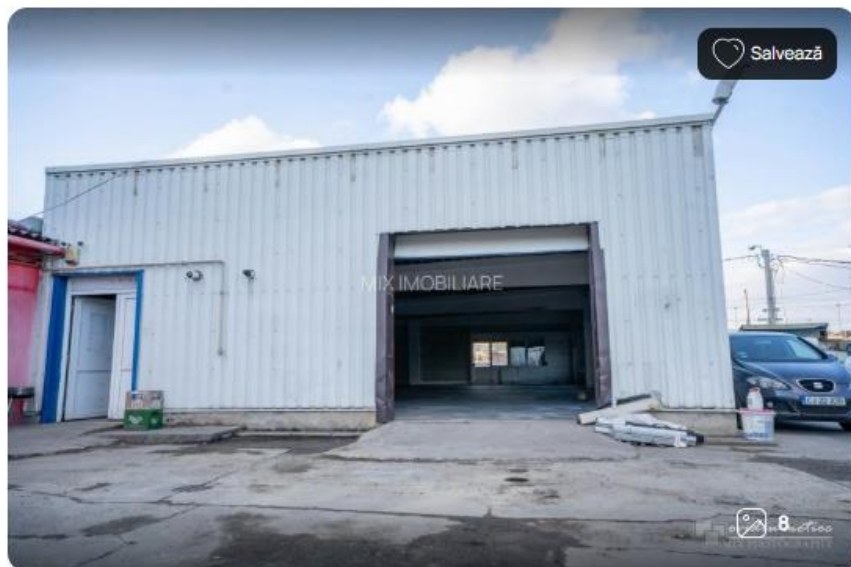
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-marasti-254217944>

Hale multifunctionale str. Aurel Vlaicu

Mărăști, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

4.130 € + TVA / lună

5.90 € + TVA / mp / lună



Salvează

**Ovidiu Motioc**

Broker Asociat

MIX IMOBILIARE PRO

**0740**

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 700 mp

Tip prop.:

Logistică

Descriere spațiu comercial

Hale multifunctionale cu o locatie urbana usor accesibila pentru resursa umana, in proximitatea mijloacelor de transport in comun.

Suprafata disponibila insumeaza circa 700 mp, fiind distribuita intre hale multifunctionale si zone admistrative cu birouri.

Locatia usor accesibila o recomanda pentru diverse activitati de microproductie sau depozite inasa pot functiona si altele, comert, servicii, sport, activitati creative, etc.

Pot fi facute amenajari in functie de nevoile clientului.

Este ocupabil imediat.

ID proprietate: P863

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-iris-1200-mp-250544558>

Hala productie / 1000 KVA / Depozitare

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

7.200 € + TVA / lună

6 € + TVA / mp / lună



Salvează

12



Sup. prop / mp. prop.:

1.200 mp

Tip prop.:

Logistică



Tibi Andrasi

Senior broker

REMS imobiliare PRO



0725

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Disponibil pentru inchiriat hala renovata in 2020. Depozitul are o inaltime utila de 5 m si este open space. Hala este incalzita cu aeroterme pe gaz, iluminat LED, 7 porti de acces Drive-In. Curtea privata aferenta spatiului este de aprox 2500 mp. Curte amenajata. putere electrica disponibila este de aprox 1000 KVA. Spatiile de birouri sunt disponibile in suprafata de aprox 140 mp. Sunt dotate cu bai si vestiare.

Nr incaperi: 2

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Ventiloconvectoroare); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,Telefon)

Finisaje - Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Dotari imobil (Curte)

pretinchiriere: 7200

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X4V314021

Actualizat în: 05 Decembrie 2025

Suprafață utilă:

1200 mp

Structură rezistență:

Beton

Regim înălțime:

P

Utilități

Utilități

Canalizare

Curent trifazic

Telefon

Sistem încălzire

Centrală proprie

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-industrial-2800mp-269338789>

Spatiu Industrial - 2800 mp - Productie - Depozitare - Distributie

Industrial, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

12.600 € + TVA / lună

4,50 € + TVA / mp / lună



Comision 0% de la chirias

Salvează

Busy Brokers - Commercial Real Estate



Sup. prop / mp. prop.:

2.800 mp

Tip prop.:

Depozitare



Florin Oprea

Managing Partner

Busy Brokers - Commercial Real Estate (PRO)



0744

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp

Facebook

Messenger

Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Spațiu industrial de închiriat în Cluj-Napoca - Bld. Muncii - COMISION ZERO

Acest spațiu industrial de închiriat este situat în Cluj-Napoca, zona Bld. Muncii, fiind ideal pentru activități de producție, depozitare sau distribuție. Amplasat într-o zonă strategică, oferă acces facil la principalele rute de transport precum și la zona centrală a orașului. Suprafața disponibilă de la 1000 mp la 6000 mp asigură suficient loc pentru diverse operațiuni industriale.

Construcția este realizată din stâlpi și grinzi din beton, având pardoseală din beton rezistent și o înălțime utilă de 12 metri, adaptată pentru o gamă variată de nevoi industriale. Spațiul dispune de uși industriale pentru operațiuni logistice eficiente, poduri rulante de capacitate mare (32 tone și 12 tone), iluminat industrial și alimentare electrică cu putere instalată de până la 4 MW.

Chiria totală finală va fi stabilită după o analiză detaliată a cerințelor specifice ale chiriașului, incluzând eventuale investiții suplimentare necesare și durata contractului.

Dacă sunteți în căutarea unui spațiu industrial de închiriat în Cluj-Napoca, această facilitate oferă toate dotările esențiale pentru a susține activitățile de afaceri. Amplasat în oraș, acest spațiu beneficiază de infrastructura solidă și de poziția strategică, reprezentând o oportunitate excelentă pentru companiile din diverse industrii.

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XEBJ140BB

Actualizat în: 06 Octombrie 2025

Stadiu construcție:	Există	An construcție:	1980 (Există)
Structură rezistență:	Beton	Regim înălțime:	P

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: **4.5 EUR/mp (total: 12600 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător**

Suprafață disponibilă: **2800**

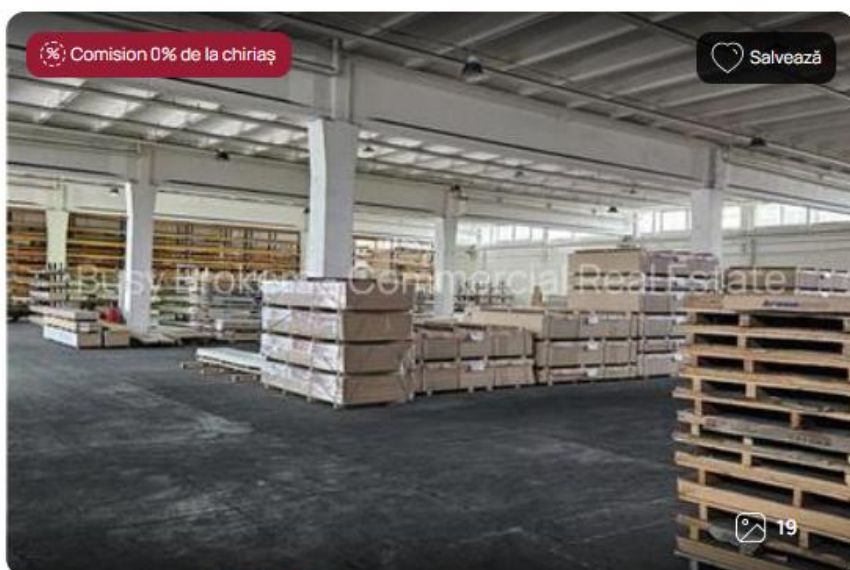
Disponibilitate spațiu: **imediat**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-vest-900mp-269334366>

Spatiu Industrial - 900 mp - Depozitare - Distributie

Vest, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

4.050 € + TVA / lună
4.50 € + TVA / mp / lună



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 900 mp

Tip prop.:

🏠 Depozitare



Florin Oprea

Managing Partner
Busy Brokers - Commercial
Real Estate **PRO**



0744
Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

🚩 Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Spațiu industrial de închiriat în Cluj-Napoca - Zona Industrială Vest - COMISION ZERO

Acest spațiu industrial de închiriat este situat în Cluj-Napoca, în Zona Industrială Vest, fiind ideal pentru activități de depozitare, comerț sau distribuție. Amplasat într-o zonă strategică, oferă acces facil la principalele rute de transport. Suprafața disponibilă de la 500 mp la 1500 mp asigură suficient loc pentru diverse operațiuni industriale.

Construcția este realizată din stâlpi și grinzi din beton, având pardoseală din beton rezistent și o înălțime utilă de 8 metri, adaptată pentru o gamă variată de nevoi industriale. Spațiul dispune de uși industriale pentru operațiuni logistice eficiente, acces la rampa pentru descărcare TIR, iluminat industrial de calitate și alimentare electrică.

Chiria totală finală va fi stabilită după o analiză detaliată a cerințelor specifice ale chiriașului, incluzând eventuale investiții suplimentare necesare și durata contractului.

Dacă sunteți în căutarea unui spațiu industrial de închiriat în Cluj, această facilitate oferă toate dotările esențiale pentru a susține activitățile de afaceri. Amplasat în oraș, acest spațiu beneficiază de infrastructura solidă și de poziția strategică, reprezentând o oportunitate excelentă pentru companiile din diverse industrii.

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XEBJ140B3

Actualizat în: 13 Noiembrie 2025

Stadiu construcție:	Există	An construcție:	1985 (Există)
Structură rezistență:	Beton	Regim înălțime:	P

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: **4.5 EUR/mp (total: 4050 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător**

Suprafață disponibilă: **900**

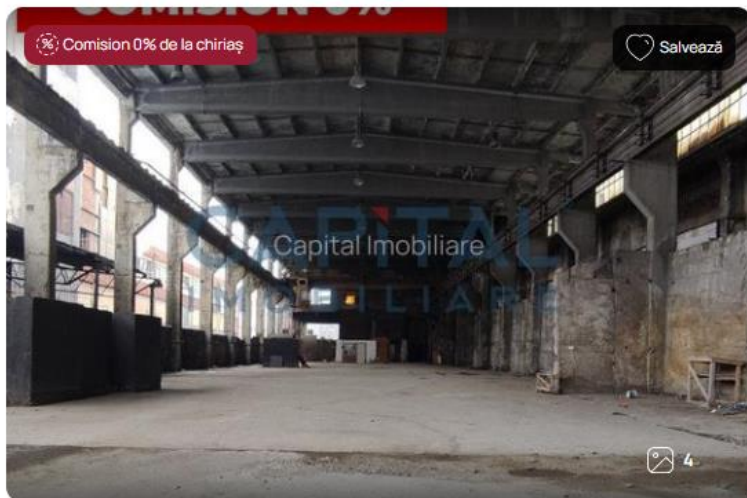
Disponibilitate spațiu: **imediat**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-marasti-1400-mp-22138295>

Hala de inchiriat, 1400mp, Piata 1 Mai, pod rulant, acces tir, Comision 0% **3.990 € / lună**

Mărăști, Cluj-Napoca - [Vezi Hartă](#)

2.85 € / mp / lună



Comision 0% de la chiriaș

Salvează



Robert Farte

Agent Imobiliar

Capital Imobiliare (PRO)



0747

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp

Facebook

Messenger

Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. prop / mp, prop.:

1.400 mp

Tip prop.:

Depozitare

Descriere spațiu comercial

Capital Imobiliare va propune spre inchiriere o hala industrială cu o suprafață de 1400mp utili.

Aceasta este poziționată în cartierul Bulgaria, în zona Piața 1 Mai și este potrivită pentru diferite tipuri de activități industriale.

Hala dispune de un pod rulant cu o capacitate maximă de 5 tone.

Acces tir.

Nu percepem comision la inchiriere!

Suprafața construită: 1568 mp

Nr încăperi: 1

Utilități - Utilități generale (Curent)

Finisaje - Stare interior (Bună)

Dotări - Contorizare (Apometre, Contor căldura)

preinchiriere: 3990

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X9PL1409R

Actualizat în: 29 Noiembrie 2025

Suprafață utilă:

1400 mp

Regim înălțime:

P

Utilități

Contorizare

Apometre

Contor căldură

Stare interior

Bună

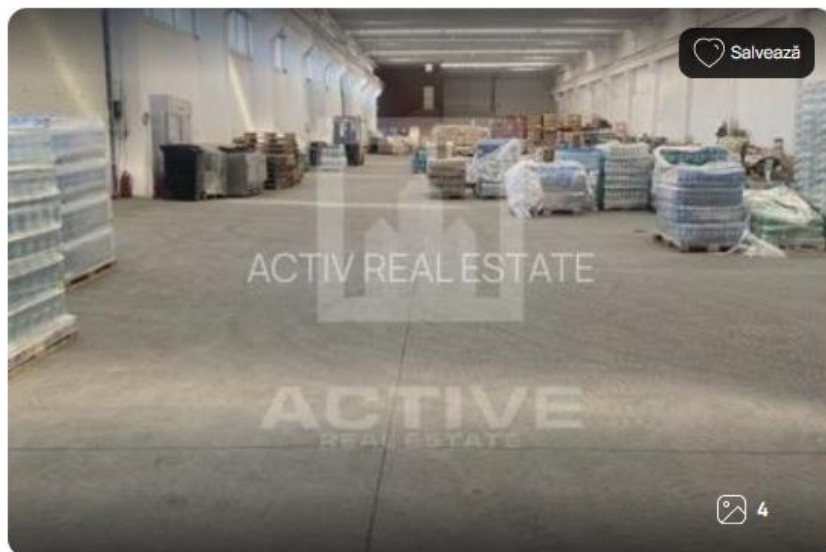
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-iris-1000-205788520>

Hala renovata-incinta CUG

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

9.000 € + TVA / lună

6 € + TVA / mp / lună



Salvează



Lia V

Expert imobiliar

ACTIV REAL ESTATE (PRO)



0374

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. prop / mp, prop.:

◇ 1.500 mp

Tip prop.:

Logistică

Descriere spațiu comercial

Proprietatea oferta spre inchiriere este compusa din

- hala in suprafata de 1500 mp , la sol , cu 2 Usi sectionale care se poate inchiria si partial aprox 700 mp
- Optional birouri dispuse pe parter si etaj insumand pana in 200 mp, chirie 7 euro/mp
- Optional parcari in curte , chirie 1.5 euro/mp

Recomandam aceasta hala pentru activitati de depozitare care nu necesita autorizatia isu

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 1800 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 2

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Neamenajate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare)

Finisaje - Stare interior (Buna)

Dotari - Dotari imobil (Curte comuna)

pretinchiriere: 9000

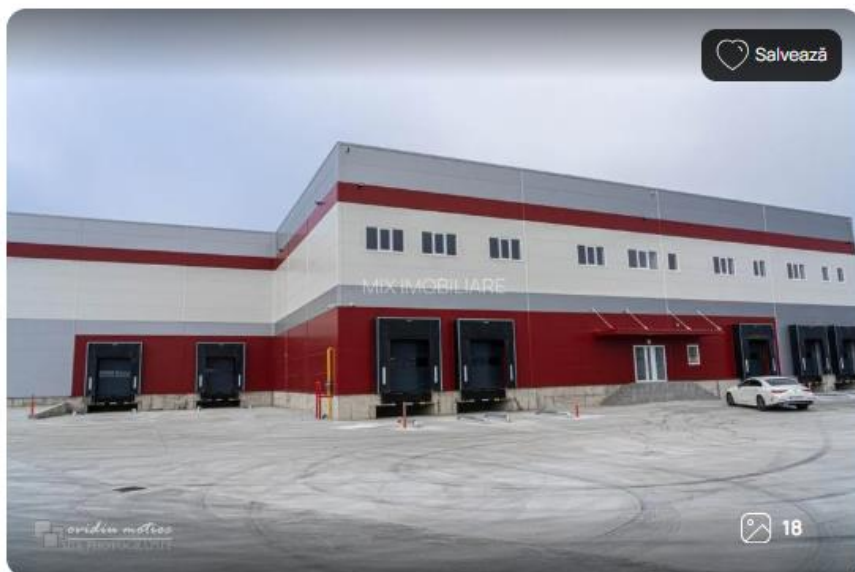
monedainchiriere: EUR

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-aeroport-5000-1117759>

Hala clasa A, acces facil TIR

Aeroport, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

6.721 € + TVA / lună
4.70 € + TVA / mp / lună



Ovidiu Motioc

Broker Asociat

MIX IMOBILIARE PRO



0740

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 1.430 mp

Tip prop.:

Depozitare

Descriere spațiu comercial

Spatiu de clasa A, cu un concept excelent, pretabil pentru depozite sau activitati de productie.

Suprafata totala disponibila este de 1785 mp, 1430 mp zona hala si 355 mp birouri cu anexe.

Accesul marfa este asigurat prin doua rampe si o poarta sectionala tip drive-in.

Dispune de toate facilitatile si utilitatile industriale, toate autorizarile necesare, inclusiv ISU.

Zona de birouri se va tarifa la pretul de 7 EURO/mp+TVA.

Pretul nu include serviciile aferente.

Spatiu devine ocupabil din iunie 2024.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-someseni-206402399>

Hala cu rampa si birouri, Someșeni

Someșeni, Cluj-Napoca - [Vezi Hartă](#)**4.430 € + TVA / lună**

4.99 € + TVA / mp / lună



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 888 mp

Tip prop.:

🏠 Logistică

**Ovidiu Motioc**

Broker Asociaț.

MIX IMOBILIARE PRO**0740**

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

🚩 Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Suprafata totala este circa 890 mp, fiind repartizata in doua zole:

-743 mp hala

-145 mp birouri

Inaltimea utila este de 5,10 m.

Spatiul este in curs de finisare.

Este autorizat ISU si inchiriabil imediat.

ID proprietate: P826

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-iris-217322259>

Imobil zona CLUJANA

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

3.575 € + TVA / lună

6.50 € + TVA / mp / lună



Salvează



Lia V

Expert imobiliar

ACTIV REAL ESTATE PRO



0374

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 550 mp

Tip prop.:

Logistică

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: 6.5 EUR/mp (total: 3575 EUR/lună) + TVA, Comision 2% cumpărător

Înălțime spațiu (m):

4.8

Suprafață disponibilă:

550

Disponibilitate spațiu:

imediat

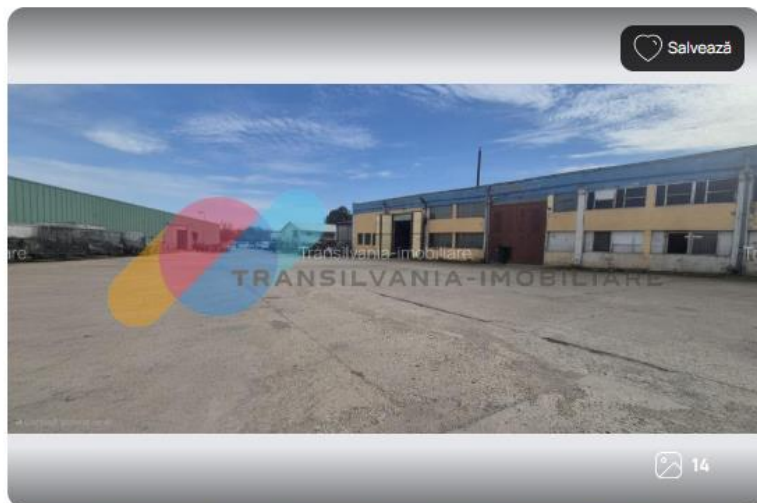
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-someseni-600mp-271159210>

Spatiu industrial 600mp + 1500mp curte - Someșeni

Someșeni, Cluj-Napoca - [Vezi Hartă](#)

2.200 € / lună

3,67 € / mp / lună



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 600 mp

Tip prop.:

🏠 Logistică

Descriere spațiu comercial

Va propunem spre inchiriere un spatiu industrial compus dintr-o unitate tip hala de 600 mp, cu doua spatii de depozitare, trei birouri, grup sanitar si curte generoasa de 1.500 mp. Spatiul este ideal pentru activitati de productie, depozitare sau logistica, oferind acces facil pentru camioane si posibilitate de manevra in curte.

Disponibil incepand cu 15 octombrie, proprietatea se afla intr-o zona accesibila si bine conectata la principalele artere rutiere.

Pentru informatii suplimentare si programarea unei vizionari, va stam la dispozitie!

Id extern: P2191

Nr grupuri sanitare: 2

Nr incaperi: 6

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pretinchiriere: 2200

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XF3614032

Actualizat în: 29 Noiembrie 2025

Suprafață utilă: **600 mp** An construcție: **Înainte de 1941**

Structură rezistență: **Cărămidă** Suprafață teren: **1500**

Regim înălțime: **P**



Eduard Transilvania-Imobiliare

Manager

★★★★★ 5.00 (4 review-uri)

Transilvania-imobiliare

PRO



0744

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Raportează anunț



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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-cluj-napoca-iris-675mp-271751147>

Hala depozitare - zona CLUJANA

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

4.500 € + TVA / lună

6.67 € + TVA / mp / lună


 Sup. prop / mp. prop.:
 675 mp

 Tip prop.:
 Logistică

Subspații disponibile

102

Chirie / u.m. / lună:	6.67 EUR/mp (total: 4500 EUR/lună) + TVA, Comision 2% cumpărător
Înălțime spațiu (m):	8
Suprafață disponibilă:	675
Disponibilitate spațiu:	închiriat

Salvează



Lia V

Expert imobiliar

ACTIV REAL ESTATE (PRO)



0374

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț


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

Activează Notificările

Oferte de vanzare proprietăți comparabile:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-dambul-rotund-3024mp-265978051>

Ansamblu de 2 hale industriale | 3042mp util | Tetarom 1

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

1.500.000 € + TVA



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 3.024 mp

Tip prop.:

🏢 Logistică

Niv.:

🏠 1

Partener Imobiliare.ro Finance

Win Imobiliare

Office

★★★★★ 4.73 (5 review-uri)

Win Imobiliare PRO



0748

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Descriere spațiu comercial

Va propunem spre vanzare 2 hale industriale cu amprenta totala la sol de 2081mp (extensibila la 3500mp) si suprafata utila prezenta de 3024mp (extensibila la peste 4500mp), edificate pe un teren de 5847mp in Parcul Industrial Tetarom 1. Un punct forte al amplasarii halelor este dat de accesibilitatea fata de punctele de interes, in proximitate existand mijloace de transport in comun, restaurante cu auto-servire, punct comercial alimentar si cafea, locuri de joaca, etc.

Locatia se preteaza pentru activitatile care necesita cu numar mare de personal, fiind ideale pentru productie, centru tehnologic de inovare-cercetare, depozitare, birouri, ateliere si activitati logistice, firme de catering, tipografii, arhivare, activitati comerciale, show-room Auto, Service Auto etc.

Din punct de vedere tehnic, constructiile au o structura metalica de tip SIN, cu inaltime max. utila de 9,5m la coama si 6,6m la streasina, submezanin de 3.20m si mezanin de la 3,22/ 4,2m, rampa tir, curent electric de forta, acoperis din panouri sandwich 15cm si perete comun antifoc. Halele sunt concepute unitar, fiind despartite printr-un perete antifoc si au un cadru de travee comun fiind gandite intr-o complementaritate functionala.

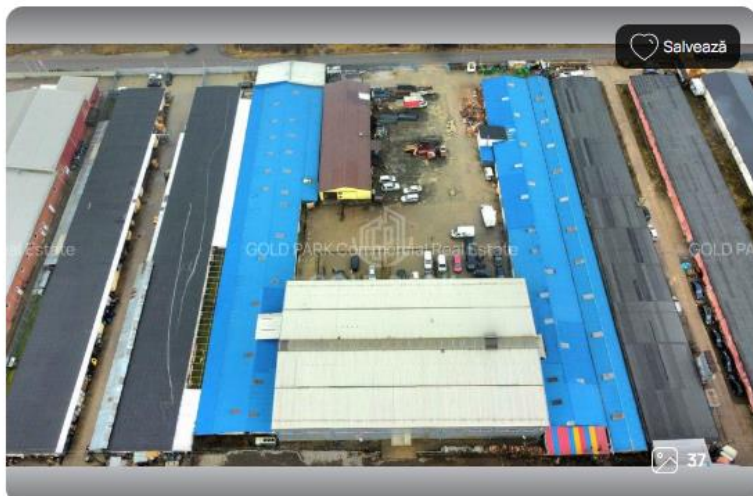
Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitati sa ne contactati!
Garantam castigul reciproc! [ID P10904]

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-exterior-vest-9300-13110721>

Complex Industrial - Zona Autostrazii A3 - PRELUARE CHIRIASI

Exterior Vest, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

1.600.000 € + TVA



Sup. prop / mp. prop.:

6.808 mp

Tip prop.:

Logistică



Alexandru DAN

Real Estate Adviser

GOLD PARK Commercial

Real Estate (PRO)



0770

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Va propunem spre vanzare un Complex Industrial in zona Autostrazii A3, judetul Cluj.

Se vinde cu PRELUARE CHIRIASI

Suprafata totala a terenului este de 9,300 mp, pe care sunt dispuse 3 hale.

Cele 3 hale sunt desfasurate astfel:

- Hala 1: este dispusa pe 3 nivele, P + E + Subpanta, avand o suprafata de 3,227 mp, cu un teren de 4,329 mp, teren partial imprejmuit la nord si sud cu gard de metal.

Hala a fost construita intre anii 2008-2011, pe fundatii izolate tip pahar, stalpi si grinzi metalice, inchideri panouri tip sandwich, invelitoare din panouri tip sandwich si este compusa dupa urmeaza:

La parter: hala, atelier, sala, sala vanzare, 2 birouri, depozit, depozit acte, centrala termica, vestiar, 2 grupuri sanitare, hol, casa scarii, hol si casa scarii, lift;

La etaj: hala, 2 vestiare, spalatorie, casa scarii, hol si casa scarii, lift;

La subpanta: sala de mese, bucatarie, magazie, birou, sala de asteptare, grup sanitar, baie, vestiar, 2 sas-uri, casa scarii, hol si casa scarii.

Constructia este echipata cu lift.

- Hala 2 are o suprafata construita desfasurata de 1,736 mp, terenul avand o suprafata de 1,978 mp, teren partial imprejmuit la nord, est si sud cu gard de metal.

Hala are un regim de inaltime P, construit pe fundatii izolate tip pahar, stalpi si grinzi din beton armat prefabricat, inchideri cu zidarie B.C.A., invelitoare din tabla tip lindab, compusa din: 6 depozite, 1 atelier, 1 birou, 1 birou manager, 2 vestiare, 1 baie, 1 hol, 1 centrala termica.

- Hala 3 are o suprafata construita desfasurata de 1,888 mp, terenul avand o suprafata de 2,450 mp, teren imprejmuit si partial imprejmuit, la sud, vest si nord cu gard de metal.

Hala are un regim de inaltime P, construit pe fundatii izolate tip pahar, stalpi si grinzi din beton armat prefabricat, inchideri panouri tip sandwich, invelitoare din panouri tip sandwich compusa din: 7 depozite, 1 birou, 1 zona de vanzare marfa, 1 vestiar, 2 W.C., 2 holuri, 1 magazie, 1 centrala termica, 1 terasa.

Mai exista si un teren separata de 543 mp care este neimprejmuit.

Fiecare hala dispune de CF separat, la fel si terenul de 543 mp.

Spatiile beneficiaza de toate utilitatile:

- Centrala pe lemne si rumegus

- Chiller racire

- Curent trifazic - 85 kw

- Lift marfa 3T

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-iris-4500-217330777>

Hala renovata-incinta CUG

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

2.100.000 €



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 2.000 mp

Tip prop.:

Logistică



Lia V

Expert imobiliar

ACTIV REAL ESTATE (PRO)



0374

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X4DE140G9

Actualizat în: 24 Iunie 2025

Structură rezistență:	Beton	Suprafață teren:	4500
Regim înălțime:	P	Înălțime spațiu (m):	6
Clasă birouri:	B		

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-iris-2000-218130220>

Sp. Industrial-Zona Iris-820 mp Hala+120 mp Birouri+Teren 2000 mp

1.480.000 €

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 820 mp

Tip prop.:

🏠 Logistică

ID: CF 1316721

Spatiu Industrial de vanzare in Cluj-Napoca, zona Iris.

Hala are o suprafata de 820 mp (21/36) + 120 mp birouri, dispusi pe 2 nivele (60/nivel) + teren (platforma betonata) de 2000 mp.

Hala are o inaltime interioara de 6 m la streasina si 7,5 m la coama si dispune de grup sanitar.

Exista posibilitatea de a mai construi o hala de cca. 600 mp. (Autorizatie in curs)

Este potrivita pentru activitati de depozitare sau productie, in apropierea mijloacelor de transport in comun.

Detalii tehnice:

- Incalzire pe Gaz cu aeroterma pentru hala (17/18 grade)
- Centrala proprie pentru birouri, incalzire pe gaz si amenajate cu parchet, retea de internet, grup sanitar
- Iluminat natural atat in hala prin panouri transparente in acoperis, cat si in zona de birouri.
- 2 Uși sectionale 4 x 4 metri (fiecare cu acces pietonal)
- Sapa elicopterizata quartz
- Hala este la nivelul solului
- Luminatoare

Pretul de vanzare este de 1.480.000 euro + TVA

Pretul este negociabil

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

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

Pentru mai multe oferte asemanatoare, contacteaza-ne acum!



Alexandru DAN

Real Estate Adviser

GOLD PARK Commercial
Real Estate (PRO)



0770

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-dambul-rotund-500-253538381>

Hala Frigorifica de 979 mp, cu 500 mp de teren in Baci, cu predare chiriasi

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

979.200 € + TVA



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 979,2 mp

Tip prop.:

Logistică

Niv.:

1

Salvează



Traian Hiruta

Master Broker acreditat

Bling Imobiliare (PRO)



0364

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Oportunitate de investitie!

Va oferim spre vanzare o hala de aprox 1000 mp, cu 500 mp teren liber, complet renovata in Baci, cu posibilitate de preluare chiriasi.

Suprafata utila: 979,2 mp

Hala este compartimentata pe doua nivele: parter si supanta (planseu intermediar plin)

La parter regasim:

Hol acces hala, spatii depozitare, spatii birouri, spatiu depozitare cu acces planseu intermediar si grupuri sanitare.

Pe planseul intermediar regasim: Hol acces, birouri, grup sanitar

Dotari:

- Camera frigorifica dotata cu 7 aparate AC
- Centrala turbosuffanta cu aer cald, pe lemne
- Doua rampe hidraulice pentru acces camion
- Porti automatizate
- Doua grupuri sanitare
- Vestiare personal
- Camera tehnica
- Curent trifazic
- tavanul izolat termic
- exteriorul este izolat
- platforma betonata acces TIR

Hala a fost complet renovata si modernizata din punct de vedere termic, electric si sanitar. Dispunde de finisaje moderne, izolatii exterioare si hidroizolatie tavan.

Proprietatea se vinde cu posibilitatea de a prelua chiriasii.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-dambul-rotund-850mp-261095417>

Spatiu cu 850 mp utili si 2500 mp teren! Pod rulant cu o capacitate de 12.5t.

1.500.000
€

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 850 mp

Tip prop.:

🏢 Logistică

BLITZ ROMANIA
★★★★★ 4.67 (95 review-uri)
BLITZ PRO

+403
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Se ofera spre vanzare spatiu pozitionat in zona Calea Baciului, constructie renovata integral in anul 2010, cu o suprafata utila de 850 mp + 200 de mp spatii de birouri separate, vestiare, grupuri sanitare si un show-room . Spatiul pentru birouri este superfinisat la standarde calitative foarte inalte precum si cel pentru depozitare. Accesul cu TIR in hala se face prin 3 porti glisante de cca 5 -6 m inaltime. Suprafata de teren este de 2500 mp, locurile de parcare sunt in numar de 18. Podul rulant este functional si sustine o greutate de 12,5 tone.

Cod oferta / ID BLITZ: P97259

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-iris-2237mp-265282223>

Spatiu Industrial - Zona CUG - Birouri / 2237 mp

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

2.000.000 €



Sup. prop / mp. prop.:

◇ 2.237 mp

Tip prop.:

Logistică

CO

Cosmin Marina

Commercial Adviser

GOLD PARK Commercial
Real Estate (PRO)



0770

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

ID: CP2302127

Spatiu industrial de vanzare in Cluj-Napoca, zona CUG.

Hala are o suprafata totala de 2237,8 mp. La parter se afla spatiu de depozitare + birouri in suprafata totala utila de 1932,5 mp.

Exista o supanta cu spatii de birouri in suprafata de 305,3 mp.

Hala beneficiaza de toate utilitatile.

- Acces TIR
- Parcare
- Utilitati

Pretul de vanzare este de 2.000.000 EURO + TVA.

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

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X80D140NI

Actualizat în: 01 Decembrie 2025

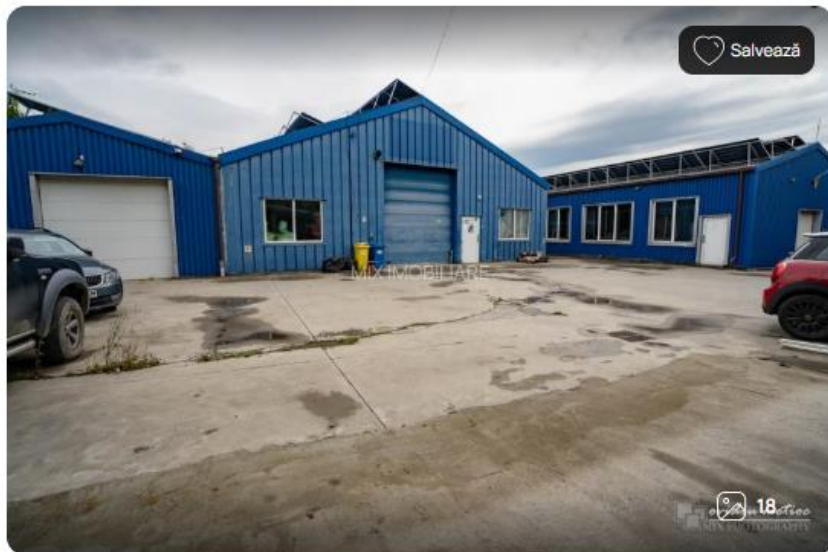
Suprafață utilă:	2237 mp	Etaj:	Parter
An construcție:	2010	Suprafață teren:	2237
Regim înălțime:	P	Înălțime spațiu (m):	7
Clasă birouri:	B		

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-dambul-rotund-1130mp-269840177>

Hale in zona Calea Baciului

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

1.260.000 € + TVA



Salvează



Ovidiu Motioc

Broker Asociat

MIX IMOBILIARE PRO



0740

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. prop / mp. prop.:

1.130 mp

Tip prop.:

Logistică

Descriere spațiu comercial

Ansamblu cu 3 module de hala edificate pe un teren de 1850 mp.

Suprafata construita la sol este de 1025 mp la care se adauga birouri la etaj.

Spatiile sunt in stare tehnica excelenta fiind autorizate ISU.

Exista transformator propriu cu 270 Kw instalati si o centrala fotovoltaica de 205 kw.

Spatiile dispun de chiriasi, este posibila eliberarea acestora la cerere.

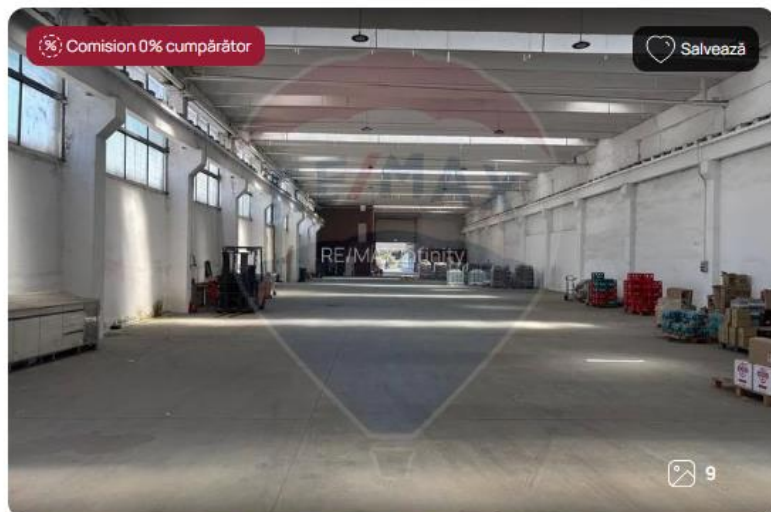
ID proprietate: P900

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-iris-2251mp-262301145>

De vanzare hala 1738mp, administrativ 514mp, teren total 4741mp

1.850.000 €

Iris, Cluj-Napoca - Vezi Hartă



Comision 0% cumpărător

Salvează



Arpad Farkas

Broker Owner

RE/MAX Infinity PRO



0731
Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. prop / mp, prop.:

◇ 2.251 mp

Tip prop.:

Logistică

Descriere spațiu comercial

Va propunem spre vanzare un imobil industrial unic compus din hala, zona administrativa generoasa, platforma exteriora, pozitionat in zona industriala a orasului, cu acces rapid inspre centura si spre zonele economice importante.

Suprafata halei este de 1737mp, suprafata totala administrativa este de aproximativ 514mp, teren total 4741mp, din care aproximativ 2500mp este teren liber, necesar pentru zona de manevra, locuri de parcare, depozitare temporara.

Zona administrativa se regaseste in doua zone distincte, aproximativ 375mp sunt in curs de amenajare/finisare, este functionala in momentul de fata o suprafata de aproximativ 140mp, din totalul de 508mp.

Hala dispune de trei porti de acces marfa, structura halei permite realizarea a mai multor porti de acces, inclusiv o grinda de rulare pod rulant este inclusa in structura de rezistenta a halei.

Fiind intr-o zona industriala renumita, regasim toate utilitatile, recomandam hala atat pentru activitate de depozitare cat si pentru activitate de productie. Spatiile administrative generoase permit amenajarea unei sectii de productie complete.

Foarte important de retinut, in exteriorul halei regasim o platforma betonata atat de necesara pentru parcare, manevra, depozitare exteriora.

In ultimii ani in Cluj multe zone industriale au fost transformate datorita reconversiei urbane in destinatii rezidentiale, acest imobil este situat in zona cu destinatie industriala, dar in acelasi timp foarte usor de accesat pentru personal si transportatori.

Spatiile industriale in Cluj sunt interesante si din punct de vedere investitional, acest tip de hala, datorita structurii, permite o compartimentare rapida si usoara, rezultand module pentru inchiriere rapida. Intotdeauna, spatiile situate in interiorul orasului sunt foarte cautate pentru pozitie, acces personal si investitia imobiliara pe termel mediu si lung.

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 1954 mp

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Alte caracteristici - Acces (TIR)

Estimarea ratei de capitalizare:

C1 - <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-dambul-rotund-500-1147613>

HALA MODERNA sau FRIGO - Zona Calea Baciului - Aproape de Autostrada

Dâmbul Rotund, Cluj-Napoca - Vezi Hartă

745.500 € + TVA



Sup. prop / mp. prop.:
980 mp.

Tip prop.:
Logistică

Alexandru DAN
Real Estate Advisor
GOLD PARK Commercial
Real Estate (PSO)

0770 896 896
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

ID: CP931423

Cumpara acum o hala MODERNA situata intr-o zona foarte accesibila din Cluj-Napoca- Zona Calea Baciului / Napolact- la 10 min. de Autostrada.

Posibilitate de a fi transformata in hala FRIGORIFICA! A fost demarat un proiect pentru panouri fotovoltaice.

Imobilul are o suprafata de aprox. 980 mp dispuși astfel (870 mp hala + 110 mp Birouri) cu platforma betonata si parcare privata.

Este localizata intr-un complex industrial, dispune de acces auto si TIR, iar in apropiere (la 3 minute) este localizata statia de Autobuz (ideal pentru angajati).

DATE TEHNICE:

- Curent Trifazic, Apa, Canalizare,
- Aer conditionat
- Incalzire peleti
- Anti incendiu și fum
- Alarma
- 2 Porti industriale pentru camione
- Rampa electrica
- Acces TIR

Pretul de vanzare este de 745.000 EURO + TVA

Nr grupuri sanitare: 1
 Suprafata construita: 1200 mp
 Nr incaperi: 1
 Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; iluminat stradal
 Utilitati - Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz)
 Alte caracteristici - Acces (TIR)

pretvanzare: 745500
 monedavanzare: EUR
 pretvanzaremp: 760.71
 monedavanzaremp: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat
[Citește mai puțin](#)

10 Parcări

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X80D140CM Actualizat în: 11 August 2025

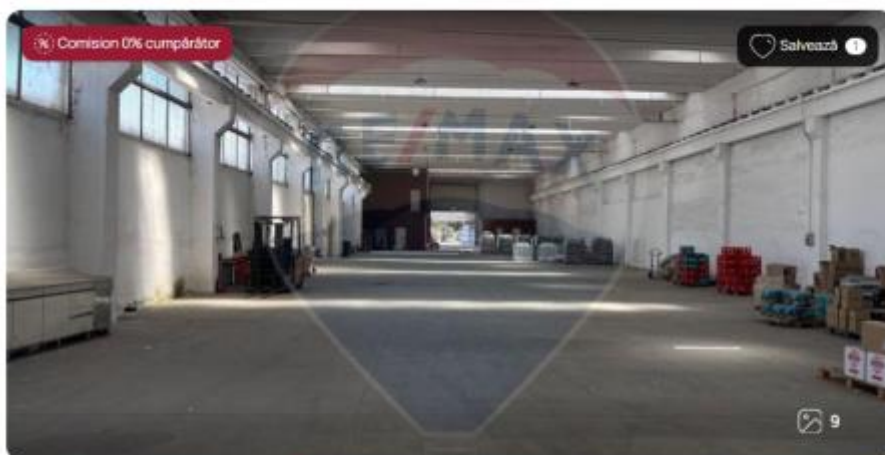
Suprafață utilă totală:	980 mp	Etaj:	Parter
An construcție:	2015	Suprafață teren:	500
Regim înălțime:	P	Înălțime spațiu (m):	6

C2 - <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-cluj-napoca-iris-2251mp-262301145>

De vanzare hala 1738mp, administrativ 514mp, teren total 4741mp

Ins. Cluj-Napoca - Vezi Hartă

1.850.000 €



Sup. prop / mp. prop.:
 2.251 mp

Tip prop.:
 Logistică

Arpad Farkas
 Broker Dealat
 RE/MAX Infinity (PRO)

0731066104
 Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Va propunem spre vanzare un imobil industrial unic compus din hala, zona administrativa generoasa, platforma exterioara, pozitionat in zona industriala a orasului, cu acces rapid inspre centura si spre zonele economice importante.

Suprafata halei este de 1737mp, suprafata totala administrativa este de aproximativ 514mp, teren total 4741mp, din care aproximativ 2500mp este teren liber, necesar pentru zona de manevra, locuri de parcare, depozitare temporara.

Zona administrativa se regaseste in doua zone distincte, aproximativ 375mp sunt in curs de amenajare/finisare, este functionala in momentul de fata o suprafata de aproximativ 140mp. din totalul de 508mp.

Hala dispune de trei porti de acces marfa, structura halei permite realizarea a mai multor porti de acces, inclusiv o grinda de rulare pod rulant este inclusa in structura de rezistenta a halei.

Fiind intr-o zona industriala renumita, regasim toate utilitatile, recomandam hala atat pentru activitate de depozitare cat si pentru activitate de productie. Spatiile administrative generoase permit amenajarea unei sectii de productie complete.

Foarte important de retinut, in exteriorul halei regasim o platforma betonata atat de necesara pentru parcare, manevra, depozitare exterioara.

In ultimii ani in Cluj multe zone industriale au fost tranformate datorita reconversiei urbane in destinatii rezidentiale, acest imobil este situat in zona cu destinatie industriala, dar in acelasi timp foarte usor de accesat pentru personal si transportatori.

Spatiile industriale in Cluj sunt interesante si din punct de vedere investitional, acest tip de hala, datorita structurii, permite o compartimentare rapida si usoara, rezultand module pentru inchiriere rapida. Intotdeauna, spatiile situate in interiorul orasului sunt foarte cautate pentru pozitie, acces personal si investitia imobiliara pe termel mediu si lung.

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 1954 mp

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Alte caracteristici - Acces (TIR)

pretvanzare: 1850000

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 824.05

monedavanzaremp: EUR

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XA5G140BO






Actualizat în: 08 Iulie 2025

Suprafață utilă totală:	2251 mp	Etaj:	Parter
Suprafață teren:	4741	Regim înălțime:	P
Înălțime spațiu (m):	7.7		

Vecinătăți:

Spatii productie si depozitare

C3 - https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-de-vanzare-3682-mp-bulevardul-muncii-IDD1K1?_gl=1*10vdycg*_gcl_au*MTE1NDY2MDAxOS4xNzUyNjcwMDc2*_ga*NTM5Njk0OTA0LjE3Mjg4OTMyOTI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTYxMjc1MTMkbzEwJGcxJHQxNzU2MTI3NzUxJGozMCRsMCRoMA

Spatiu industrial de vanzare - 3682 mp - Bulevardul Muncii

3 313 800 € 900 €/m²

Strada Fabricii de Zahar, Iris, Cluj-Napoca, Cluj

Bianca Bujor
RE/MAX Best Partners
0371 789 958

Nume*

Hală/depozit de vânzare

Suprafață utilă:	3682 m ²
Destinatia proprietatii:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale ^

Gard:	fără informații
-------	-----------------

Utilități și securitate ^

Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
--------	--

Descriere

Vă propunem spre vânzare un spațiu industrial situat pe Bulevardul Muncii.

Imobilul are o suprafață utilă totală de 3682 mp și este desfășurat pe două niveluri (există lift pentru marfă)

Corp B – Zonă producție/hală (P+1E)

Parter: Spațiu depozitare sau producție, parcare, grupuri sanitare

Etaj 1: Spațiu depozitare sau producție, zonă birouri, grupuri sanitare

Suprafață utilă – Corp B: 3682 mp

Proprietatea beneficiază de racorduri complete la utilități (apă, gaz, curent, canalizare) ceea ce garantează funcționarea neîntreruptă a activităților industriale și administrative.

Un aspect important de menționat este faptul că au fost începute demersurile pentru construirea unui nou pod, peste Someș, care urmează să lege strada Fabricii de Zahăr de zona Bulevardul Muncii, facilitând astfel accesul către cartierul Mărăști.

Există posibilitatea de a se achiziționa separat și corpul de clădire A – Zonă administrativă / birouri (P+2E) – 2790 mp

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionari, vă rog să mă contactați!

Abordarea prin VENIT - ESTIMARE RATA DE CAPITALIZARE - industrial							
Localizare	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		
	Cluj-Napoca, zona Calea Baciului		Cluj-Napoca, zona CUG		Cluj-Napoca, zona CUG		
Suprafata construita desfasurata (Acd)	1,127.00 m ²		2,588.65 m ²		4,234.30 m ²		
Suprafata utila inchiziabila (Au)	980.00 m ²		2,251.00 m ²		3,682.00 m ²		
An PIF cladiri	2015		1980		1980		
Pret de vanzare oferta (inclusiv teren in exces)	745,500 €		1,850,000 €		3,313,800 €		
Marja de negociere	10%		10%		15%		
Pret de vanzare ajustat cu marja de negociere (inclusiv teren in exces)	671,000 €		1,665,000 €		2,816,700 €		
Suprafata teren in exces	0.00 m ²		741.00 m ²		0.00 m ²		
Valoare de piata unitara teren in exces	0.0 €/m ²		200.0 €/m ²		0.0 €/m ²		
Valoare de piata teren in exces	0 €		148,200 €		0 €		
Pret vanzare ajustat (fara teren in exces)	671,000 €		1,516,800 €		2,816,700 €		
Chirie unitara lunara obtenabila	6.0 €/m ²		5.5 €/m ²		6.0 €/m ²		
Chirie lunara	5,880 €		12,381 €		22,092 €		
Venitul Brut Potential (VBP)	70,560 €		148,566 €		265,104 €		
Grad de ocupare (Go)	95%		92%		92%		
Venitul Brut Efectiv (VBE)	67,032 €		136,681 €		243,896 €		
Rata de capitalizare aferenta veniturilor brute efective (c_VBE)	10.0%		9.0%		8.7%		
Asigurare	Cost de Nou unitar	800.0 €/m ²		800.0 €/m ²		800.0 €/m ²	
	CIN inainte de depr. ext.	811,440 €	1,461 €	1,139,006 €	2,050 €	1,863,092 €	3,354 €
Impozit pe proprietate	Prima de asigurare	0.18%		0.18%		0.18%	
	CIN inainte de depr. ext.	811,440 €	8,114 €	1,139,006 €	11,390 €	1,863,092 €	18,631 €
Cheltuieli administrative	Cota de impozitare	1.00%		1.00%		1.00%	
	VBE	67,032 €	670 €	136,681 €	1,367 €	243,896 €	2,439 €
Inlocuiri/repazatii capitale	Cota din VBE alocate ch. Admin.	1.00%		1.00%		1.00%	
	Cost de Nou total	901,600 €	1,803 €	2,070,920 €	4,142 €	3,387,440 €	6,775 €
Cheltuieli aferente proprietatului	Cota din Cost de Nou pt inlocuiri/rep. cap.	0.20%		0.20%		0.20%	
		12,049 €		18,949 €		31,198 €	
Venitul Net Efectiv (VNE)	54,983 €		117,732 €		212,697 €		
Rata de capitalizare aferenta veniturilor nete din exploatare (c_VNE)	8.2%		7.8%		7.6%		
		17.97%		13.86%		12.79%	
	Analiza	c_VBE	c_VNE				
	Minim	8.7%	7.6%				
	Maxim	10.0%	8.2%				
	Medie	9.2%	7.9%				
	Mediana	9.0%	7.8%				
	Valoare selectata pt c_VNE		8.0%				

