

Nr. Inreg. 180351 din data de 23.03.2018

RAPORT DE EVALUARE

CLADIRE DE BIROURI



Str. Franz Liszt, nr. 30, loc. Cluj-Napoca

SCOPUL EVALUARII
INFORMAREA CLIENTULUI

DATA EVALUARII
19 martie 2018

PROPRIETAR
FIMARO S.A.

DESTINATAR
FIMARO S.A.

CLIENT
FIMARO S.A.

SINTEZA RAPORT EVALUARE

Client		FIMARO S.A.
Data evaluarii		19.03.2018
Tipul proprietatii		Proprietate imobiliara comerciala - cladire de birouri
Adresa proprietatii		Str. Franz Liszt, nr. 30, Cluj-Napoca
Proprietar		FIMARO S.A.
Numar carte funciara		Extras de C.F. nr. 250083 Cluj-Napoca, cu nr. top. 10795/1 pentru teren si 10795/1-C1 - constructie
Utilizarea actuala a imobilului		Cladire de birouri – inchiriata la data de referinta a evaluarii
Cea mai buna utilizare		Utilizare comerciala – birouri/ sediu administrativ
Ocupanti		Proprietar: ☐ Chirias: ☒ Libera: ☐
Suprafete (mp)	Constructie	Constructie cu regim de inaltime P+3E+M, cu suprafata utila totala de 623.02 mp, suprafata construita de 175 mp si suprafata construita desfasurata de 1050 mp (conform Memoriu tehnic).
	Compartimentare	- la parter: sala receptie, compartiment tehnic, arhiva, sas, coridor, grup sanitar, oficiu, sala de mese, 2 saloane protocol, hol si casa scarii; - la etaj 1: 3 birouri, oficiu, grup sanitar, sas, spatiu tehnic, 2 balcoane, casa scarii; - la etaj 2: 3 birouri, oficiu, grup sanitar, sas, spatiu tehnic, 2 balcoane, casa scarii; - la etaj 3: 3 birouri, oficiu, grup sanitar, sas, spatiu tehnic, 2 balcoane, casa scarii; - la mansarda: 3 birouri, grup sanitar, bacon, 2 terase.
	Teren	Teren in proprietate 100% cu suprafata de 300 mp. Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in Mun. Cluj-Napoca, cartier, Grigorescu, str. Franz Liszt, nr.30.
Descrierea zonei si a amplasamentului		Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-o cladire de birouri, localizata intr-o zona semicentrala - Cart. Grigorescu, Mun Cluj Napoca, pe Str Franz Liszt. Zona este formata din unitati locative unifamiliale, colective (cu regim de inaltime de pana la P+4 E) si spatii comerciale (cladiri de birouri, restaurante, institutii publice si magazine). Cladirea are acces la transportul public, liniile locale de autobuz fiind situate la cca 2- 5 minute distanta fata proprietate. Amplasamentul beneficiaza de dotare completa cu utilitati: apa, canalizare, electricitate, gaz, telefonie, internet.

Anul construirii (anul PIF)	2002		
Descriere cladire	- Structura de rezistenta a cladirii este realizata din fundatii de beton armat, stalpi si grinzi din beton armat, plansee din beton armat; - Inchiderile perimetrale ale cladirii sunt realizate cu: pereti din blocuri de BCA, tamplarie din PVC; - Invelitoarea cladirii este tip sarpanta cu tabla; - compartimentarea interioara a etajelor este realizata cu zidarie din blocuri de BCA și pereti din gips carton pe structura metalica; Finisajele sunt specifice pentru cladiri de birouri clasa B, cu materiale de calitate medie: - finisaje exterioare - termosistem cu tencuiala decorativa; - pardoselile sunt placate cu gresie, covor PVC, parchet laminat și mocheta, in functie de destinatia și utilizarea incaperii; - balustrada inox la scara principala; - zugravelile interioare sunt executate cu vopsea lavabila; - tâmplaria interioara este din MDF; - in grupuri sanitare și oficii sunt realizate placaje cu gresie și faianta; - Fiecare nivel este doata cu central termica individuala;		
Accesul la proprietate:	Accesul auto si pietonal se face din str. Franz Liszt. Accesul in interiorul imobilului se face din curtea interioara.	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati. Alte instalatii si dotari.	Tip retele / instalatii		Toate pe amplasament
	Electrice	☒	
	Incalzire	☒	
	Alimentare cu apa	☒	
	Alimentare cu gaze	☒	
	Canalizare	☒	
	Sistem de ventilatie	☒	
	Supraveghere video	☒	
	Circuit voce-date/internet/telefonie	☒	
	Sistem de alarma; sistem detectie incendiu	☒	
	Sistem control acces	☒	
Drepturi de proprietate	• depline • integrale • evaluarea se realizeaza in ipoteza lipsei de sarcini		
Abordari in evaluare:	• Abordarea principala: Abordarea prin venit – capitalizarea		

	venitului generat de proprietate • Abordarea secundara: Abordarea prin cost	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea fara TVA)	EUR	RON
	594.000	2.770.000
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	1 EUR= 4.6650 RON	

Cu stima,

ETOS BUSINESS Valuation&Advisory S.R.L.**Cosmin FOLA**

evaluator autorizat EPI, EBM



IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI CERTIFICAREA

Identificarea si competenta evaluadorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre:

- **ETOS BUSINESS S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR si
- **Cosmin FOLA** evaluator autorizat ANEVAR, membru titular pe specializarile: EPI, EBM

Certificare

Prin prezenta, evaluatorul certifica urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat;
- Prezentul raport poate fi expertizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarilor;
- In prezent, evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta, evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane.

ETOS BUSINESS VALUATION&ADVISORY are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A, asigurare care acopera si activitatea de evaluare a angajatilor si a colaboratorilor.

Cu stima,

Cosmin FOLA
evaluator autorizat EPI, EBM



CUPRINS

SINTEZA RAPORT EVALUARE	1
IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI CERTIFICAREA	4
CUPRINS	5
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
CLIENT.....	6
UTILIZATORI.....	6
SCOPUL EVALUARII	6
IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUSPUSE EVALUARII	6
TIPUL VALORII.....	6
DATA EVALUARII	6
MONEDA RAPORTULUI, MODALITATI DE PLATA	7
INSPECTIA PROPRIETATII.....	7
DOCUMENTARE SI SURSE DE INFORMATII.....	7
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	7
RESTRICTII DE UTILIZARE	9
DECLARAREA CONFORMTITATII EVALUARII CU SEV	9
2. PREZENTAREA DATELOR	10
2.1 ANALIZA PIETEI SPECIFICE	10
2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII SUBIECT	13
3. ANALIZA DATELOR	15
3.1 ABORDAREA PRIN COST	16
3.2 ABORDAREA PRIN VENIT	18
4. RECONCILIAREA VALORILOR	20
5. ANEXE	21

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Client	FIMARO S.A.
Utilizatori	FIMARO S.A. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorii lucrarii.
Scopul evaluarii	Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare "Cladire de birouri - sediu administrativ" amplasata pe str. Franz Liszt, nr.30, Mun. Cluj-Napoca, in vederea informarii clientului. Raportul este intocmit pentru FIMARO S.A., in calitate de client si destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codului de Etica al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.
Identificarea proprietatii suspuse evaluarii	Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-o cladire de birouri, localizata intr-o zona semicentrala - Cart. Grigorescu, Mun Cluj Napoca, pe Str Franz Liszt. Aceasta este inregistrata in C.F. nr. 250083 Cluj-Napoca, fiind compusa din teren in suprafata de 300 mp si constructie cu regim de inaltime P+3E+M, cu suprafata utila totala de 623.02 mp, suprafata construita de 175 mp si suprafata construita desfasurata de 1050 mp (conform Memoriu tehnic). Zona este formata din unitati locative unifamiliale, colective (cu regim de inaltime de pana la P+4 E) si spatii comerciale (cladiri de birouri, restaurante, institutii publice si magazine). Cladirea are acces la transportul public, liniile locale de autobuz fiind situate la cca 2- 5 minute distanta fata proprietate. Amplasamentul beneficiaza de dotare completa cu utilitati: apa, canalizare, electricitate, gaz, telefonie, internet.
Tipul valorii	Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrari este valoarea de piata. Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): "Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."
Data evaluarii	Data de referinta a evaluarii este 19.03.2018. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul

preturilor corespunzatoare acestei date la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.
Evaluarea a fost realizata in cursul lunii **martie 2018**.

**Moneda
raportului.
Modalitati de
plata**

Datorita faptului ca pe piata imobiliara, tranzactiile se realizeaza in EUR, aceasta este moneda de referinta. Valoarea obtinuta este convertita in RON, la cursul BNR de **4.6650 RON/ EUR** din data de **19.03.2018**.
In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala in numerar (cash) la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

**Inspectia
proprietatii**

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 21 martie, de catre evaluator Fola Cosmin, insotit de reprezentantul proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, descrieri) si s-a fotografiat activul supus evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirii.

**Documentare si
surse de
informatii**

Pentru elaborarea evaluarii s-au avut in vedere urmatoarele informatii:

- planuri puse la dispozitie de catre **FIMARO S.A.**
- un raport de evaluare avand o data de referinta anterioara, din care s-au extras suprafetele utilizate in prezenta evaluare.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zonele in care este amplasata proprietatea, etc.), istoricul amplasamentului, stare fizica;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara a municipiului Cluj-Napoca, informatii privind cererea si oferta, preluate de la agentii imobiliare (Blitz Imobiliare, Rems Imobiliare, Welt Imobiliare, etc.) acestea fiind sintetizate in analiza pietei imobiliare;

Nu s-au realizat urmatoarele:

- Verificarea titlului de proprietate/ Extrasului CF;
- Analiza cladirii, inspectia partilor neexpuse / inaccesibile;
- Investigatii pentru stabilirea existentei contaminantilor;

**Ipoteze si
ipoteze speciale**

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut cont pe durata realizarii evaluarii si raportarii evaluarii sunt:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si

documentele furnizate de catre **client** si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Nicio informatie din acest raport nu trebuie interpretata ca o opinie legala in ceea ce priveste veridicitatea titlului de proprietate.

- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte.
- Dreptul de proprietate este considerat absolut si negrevat de sarcini.
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii. Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de limitele fiecareia.
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare. Raportul de evaluare si valorile de piata estimate sunt valabile la data evaluarii, in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii raportului. Daca aceste conditii se vor modifica valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzatoare la un alt moment.
- Evaluarea nu trebuie considerata o garantie in sensul obtinerii valorii prezentate privind activele supuse evaluarii, desi valorile

au fost fundamentate riguros pe baza experientiei noastre, a studiilor si informatiilor pe care le-am avut la dispozitie. Aceasta valoare trebuie considerata ca fiind "cea mai buna estimare", in conditiile si ipotezele expuse in raport.

Ipoteze speciale

- In lipsa unor documente in care sa fie inscrise suprafetele utilizate in evaluare (suprafata utila/construita/ desfasurata a cladirii), acestea au fost extrase dintr-un raport de evaluare avand o data de referinta anterioara, pus la dispozitia evaluatorul de client;
- Daca apar informatii sau documente din care sa rezulte dimensiuni diferite decat cele la care constituie baza de calcul in prezentul raport, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica valorile in consecinta.

**Restrictii de
utilizare**

Raportul de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis tertilor, fara acordul scris si prealabil al **ETOS BUSINESS si al clientului.**

**Declararea
conformitatii
evaluarii cu
SEV**

Tinand cont de specificul termenilor de referinta ai evaluarii, in cadrul prezentului raport de evaluare, au fost luate in considerare prevederi ale Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018:

SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare "Un drept asupra proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren si constructii. Exista trei tipuri de baza ale dreptului asupra proprietatii imobiliare:

- Dreptul absolut asupra oricarei suprafete de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe aceasta, in mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege;
- Un drept subordonat care confera titularului dreptul exclusiv de a poseda si de a folosi o anumita suprafata de teren sau de cladire, pentru o anumita perioada, de exemplu, conform clauzelor unui contract de inchiriere;
- Un drept de folosinta a terenului sau constructiilor, fara un drept exclusiv de a poseda si de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumita activitate.

(...) valoarea se ataseaza mai degraba dreptului asupra proprietatii imobiliare, decat fizic, terenului si constructiilor."

De asemenea s-au avut in vedere si:

- SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportare;
- SEV 104 - Tipuri ale valorii;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Definire a pietei Pentru identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii: cladire de birouri. Din punct de vedere geografic, se considera piata birourilor clasa B (sau asimilate) de la nivelul Municipiului Cluj-Napoca. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a municipiului, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii In domeniul proprietatilor imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care se doreste sa fie cumparata sau inchiriata, la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta intentia pentru achizitionarea sau inchirierea de spatii de natura celor supuse evaluarii. Astfel, cererea este influentata foarte mult de atractivitatea subiectului prin prisma amplasamentului, a potentialului de dezvoltare a zonei, al formei terenului, al accesului, etc.

Din punctul de vedere al participantilor la piata, se disting:

- dezvoltatorii imobiliari care, pe fondul necesarului de stoc cladiri de birouri, identifica locatii prielnice si investesc intr-o dezvoltare de acest tip; acest demers implica si alti actori de pe piata, in primul rand furnizorii de capital;
- persoane juridice care doresc sa-si desfasoare activitatea intr-un imobil care dispune de facilitati specifice acestui tip de constructie: spatii largi, luminoase, elemente de confort: ventilare, climatizare, etc., precum si acces facil spre orice zona a orasului (proximitatea statiilor de transport in comun, apropierea centrului orasului); nivelul veniturilor trebuie sa fie mediu, astfel incat sa poata acoperi atat chiria de baza cat si serviciile conexe: paza, intretinere, curatenie, etc.

Cererea pentru proprietati imobiliare cu destinatie comercial-birouri este la un nivel mediu (in concordanta cu pozitia municipiului Cluj-Napoca ca principal centru economic si comercial al Transilvaniei). La nivelul intregului municipiu, avand in vedere dimensiunile sale, cererea de marfuri/servicii este substantiala si se poate estima ca va cunoaste o dezvoltare dinamica in perspectiva.

In ceea ce priveste cererea, cele mai solicitate zone sunt cele ultracentrale, spatiile aflate pe marile artere. In general, se cauta imobile cu acces facil situate si/sau in apropierea mijloacelor de transport in comun. Cele mai active companii de pe piata clujeana, in sensul relocarii, sunt cele ce activeaza in servicii, domeniul financiar-bancar sau in comunicatii, cu un accent semnificativ pe domeniul IT, aceasta categorie reprezentand majoritatea cererii de spatii de birouri exprimata in Cluj-Napoca.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul de piata definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata de agenti in special persoane juridice, cu

venituri mari, dornice sa inchirieze spatii de birouri intr-o cladire pozitionata intr-o zona semicentrala a orasului, cu grad de confort ridicat; din acest punct de vedere, proprietatea este atractiva pentru o investitie pe termen lung.

Analiza ofertei

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

In ceea ce priveste preferintele clientilor, a crescut proportia celor ce doresc sa inchirieze birouri strict in cladiri de business, ce cauta spatii tip open-space, pentru a putea fi compartimentate dupa cerintele proprii. De asemenea, o serie de cladiri de birouri au obtinut certificare „Green building”: The OFFICE - BREEAM, Olimpia Business Center - BREEAM, Liberty Center - BREEAM, Amera Tower - LEED.

Piata spatiilor de birouri din Cluj-Napoca este in plina dezvoltare, oferta de spatii noi de calitate superioara cunoscand o crestere semnificativa in special in perioada 2014-2016.

Conform analizei pietei specifice, stocul disponibil la aceasta ora in Mun. Cluj-Napoca este de cca. 125,000 mp in cladiri clasa A (cca. 70.000 mp, construite in perioada 2014-2016) si A- (cladiri mai vechi, 2006-2010, care erau considerate de clasa A la data darii in folosinta dar care azi sunt partial depasite, ori cladiri mai noi dar care nu indeplinesc majoritatea cerintelor premium).

Avand in vedere segmentul potential pe care ar opera proprietatea analizata (birouri clasa B), se poate spune ca gradul de lichiditate este mediu (ptr. inchirieri) .

Gradul de ocupare mediu al cladirilor de birouri relevante in Cluj-Napoca este intre 95-100%. Trebuie luat in considerare si faptul ca pe masura ce apar obiective noi si unele companii isi dezvoltă activitatea se constata si un fenomen de migrare de la o cladire la alta; companiile mari tind sa ocupe spatii in cladirile noi care le ofera facilitati suplimentare iar spatiile disponibilizate in cladirile mai vechi (care in general au suprafete medii) sunt ocupate de companii mai mici care apar pe piata.

Chiriile pentru cladiri de birouri din categoria celui analizat se situeaza in intervalul **7-9 Euro/mp Sutila**, iar preturile de vanzare se situeaza in intervalul **900 Euro - 1200 Euro/mp Sutila**, in functie de amplasare, calitatea finisajelor, dotarilor, eventualelor facilitati oferite etc.

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate comparabile relevante (vanzari si inchirieri) pe segmentul analizat.

Echilibrul pietei

Oferta este de asemenea in crestere, ca urmare a cresterii dinamicii de pe piata comerciala; corelata cu dinamica cererii, la aceasta data exista un dezechilibru usor spre cerere – piata a cumparatorilor.

Pornind de la indicatiile din publicatiile de specialitate (The Advisers/Knight Frank,

CBRE Romania, Jones Lang LaSalle, Colliers International, Darian DRS) au rezultat:

Studiu	Chirie		Rata medie neocupare		Rata de capitalizare	
	(euro/mp/luna)		(%)		(%)	
Interval valori	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Cushman&Wakefield Echinox	11	15	3%	3%	8%	8.25%
John Lang LaSalle	10	14	6%	7%	8.25%	9.25%
Colliers International	12	14	n/a	n/a	8.00%	9%
Darian DRS	14	16	10%	10%	8%	9%
Knight Frank	10	14	5%	6%	8.50%	9%
CBRE Romania	11	14	5%	10%	8.50%	9.50%
Valori medii	11.33	14.50	5.80%	7.20%	8.21%	9.00%
	12.92		6.5%		8.6%	
Negociere (%)	5%					
Chirie medie	12.27					

*Datele prezentate mai sus sunt valabile pentru spatii de birouri clasa A, utilizate ca baza de comparatie cu categoria de cladiri din care face parte proprietatea subiect.

Preturi pentru proprietati aproximativ similare

- Minim: cca. 900 Euro / mp Su;
- Maxim: cca. 1200 Euro / mp Su;

Chirii in zona pentru proprietati imobiliare similare:

- Minim: cca. 7 Euro / mp Su/ luna;
- Maxim: cca. 9 Euro / mp Su / luna;

In urma concluziilor desprinse in capitolul de definire a pietei, nu este de asteptat ca in viitorul apropiat sa se produca modificari semnificative in ceea ce priveste dinamica pietei.

Informatii despre comparabile se regasesc in anexele la raportul de evaluare – sectiunea “Comparabile”.

2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII SUBIECT

Descriere proprietate Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-o cladire de birouri, localizata intr-o zona semicentrala - Cart. Grigorescu, Mun Cluj Napoca, pe Str Franz Liszt. Zona este formata din unitati locative unifamiliale, colective (cu regim de inaltime de pana la P+4 E) si spatii comerciale (cladiri de birouri, restaurante, institutii publice si magazine). Cladirea are acces la transportul public, liniile locale de autobuz fiind situate la cca 2- 5 minute distanta fata proprietate. Teren aferent proprietatii are o suprafata de 300 mp, avand un front de cca 32 m la doua strazi (Franz Liszt si Sinaia).

Compartimentare cladire

- la parter: sala receptie, compartiment tehnic, arhiva, sas, coridor, grup sanitar, oficiu, sala de mese, 2 saloane protocol, hol si casa scarii;
- la etaj 1: 3 birouri, oficiu, grup sanitar, sas, spatiu tehnic, 2 balcoane, casa scarii;
- la etaj 2: 3 birouri, oficiu, grup sanitar, sas, spatiu tehnic, 2 balcoane, casa scarii;
- la etaj 3: 3 birouri, oficiu, grup sanitar, sas, spatiu tehnic, 2 balcoane, casa scarii;
- la mansarda: 3 birouri, grup sanitar, bacon, 2 terase.

Caracteristici constructive

- Structura de rezistenta a cladirii este realizata din fundatii de beton armat, stalpi si grinzi din beton armat, plansee din beton armat;
- Inchiderile perimetrare ale cladirii sunt realizate cu: pereti din blocuri de BCA, tamplarie din PVC;
- Invelitoarea cladirii este tip sarpanta cu tabla;
- compartimentarea interioara a etajelor este realizata cu zidarie din blocuri de BCA și pereti din gips carton pe structura metalica;

Finisajele sunt specifice pentru cladiri de birouri clasa B, cu materiale de calitate medie:

- finisaje exterioare - termosistem cu tencuiala decorativa;
- pardoselile sunt placate cu gresie, covor PVC, parchet laminat și mocheta, in functie de destinatia și utilizarea incaperii;
- balustrada inox la scara principala;
- zugravelile interioare sunt executate cu vopsea lavabila;
- tâmplaria interioara este din MDF;
- in grupuri sanitare și oficii sunt realizate placaje cu gresie și faianta;
- Fiecare nivel este doata cu central termica individuala;

Instalatii in dotare

- Instalatii electrice
- Instalatii de comunicatii / date

- Instalatii sanitare (apa-canalizare, hidranti de incendiu)
- Instalatii de incalzire
- Instalatia AC
- Instalatii de securitate
- Instalatii de receptie semnale R + TV prin cablu
-

Stare fizica generala : buna.

Un aspect mai putin avantajos este lipsa parcarilor aferente imobilului.

Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: central

Facilitati ale zonei:

- Retea de transport interurban – transport public de calatori cu mers orar;
- Unitati comerciale: magazine alimentare in proximitate;
- Zona de agrement: parcuri in vecinatate;
- Ansambluri rezidentiale de tip unitati individuale de locuinte.

Utilitati edilitare

- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta

Concluzii generale privind proprietatea evaluata

Concluzii privind zona de amplasare: Zona de referinta – zona semicentrala a municipiului Cluj-Napoca;

Concluzii privind constructia de baza: Starea generala a imobilului este buna. Nu exista probleme cu alimentarea cu utilitati. Nu este necesara efectuarea unei expertize tehnice. Sunt necesare lucrari de refacere a finisajelor.

3. ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare Evaluarea proprietatilor la valoare de piata porneste de la conceptul de **cea mai buna utilizare (CMBU)** care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Analiza se poate realiza in doua cazuri: cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si cea mai buna utilizare a proprietatii construite (testarea continuarii/modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita si/sau testarea demolarii proprietatii si a redevoltarii).

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietati construite trebuie sa fie:

- permisa legal,
- fizic posibila,
- fezabila financiar si
- maxim productiva.

Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata.

Practic, tinand cont de tipul constructiilor si dotarilor aferente proprietatii si de amplasarea acesteia in zona semicentrala a orasului, precum si de utilizarea actuala, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata **este cea de proprietate comerciala – cladire de birouri (asimilata clasei B).**

Mai jos sunt detaliate argumentele in favoarea acestei utilizari:

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala/comerciala), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor comerciale;
- utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si dotarea cu utilitati a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari comerciale – spatiu de birouri;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare – inchirierea imobilului aduce venituri care nu doar acopera cheltuielile, ci capitalizate, duc la o valoare de piata a proprietatii similara cu valoarea obtinuta din vanzare;
- Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari

(destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarii ca si cladire cu spatii de birouri. Nu sunt necesare amenajari suplimentare pentru fructificarea intregului potential al spatiilor existente. Un alt element extrem de important este localizarea proprietatii in zona semicentrala a municipiului Cluj-Napoca.

Metodologia de evaluare

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in Cadrul General (SEV 100) sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile incat sa se poata obtine o concluzie credibila din aplicarea unei singure metode, se recomanda in mod special utilizarea a cel putin doua abordari sau metode.

Practic, pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare pot fi aplicate:

- **abordarea prin cost** care reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei a deprecierii cumulate si adaugarea la acest rezultat a **valorii estimate a terenului** la data evaluarii - utilizata ca o verificare a abordarii prin venit
- **abordarea prin piata** Aceasta abordare nu a fost aplicata, fiind facuta doar o verificare a rezultatelor obtinute cu ofertele de proprietati similare din zona studiata (incadrarea in intervalul de preturi ofertate)
- **abordarea prin venit.**

3.1 Abordarea prin cost

Evaluarea terenului Etape: inspectia pe teren, care are drept scop cunoasterea generala si in detaliu a terenului, incadrarea terenului in ansamblul general, efectuarea unei analize privind cea mai buna utilizare a terenului, aplicarea tehnicilor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii terenului.

Din cele sase tehnici de evaluare a terenului (comparatia directa, alocarea, extractia, capitalizarea rentei funciare sau tehnica reziduala) s-a utilizat:

Comparatia directa: este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/ oferte comparabile.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare, conditii de piata, localizare, caracteristici fizice, utilitati disponibile, cea mai buna utilizare.

V_{PIATATEREN} = 115.500 Euro (385 Euro/mp) cca. 539.000 Lei

**Evaluarea
construcțiilor****Abordarea prin cost**

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin cost reprezintă procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării. Este aplicabilă atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau relativ nou construite; construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Pentru estimarea costului de nou al construcțiilor este recomandată utilizarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, a costului de reconstruire. Metodele de estimare a costului de nou sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile și verificate, în măsura informațiilor disponibile.

$CIN = CIB - \text{depreciere cumulată}$, unde $CIB/CIN = \text{cost de înlocuire brut / net}$

CIB s-a estimat prin metoda costurilor segregate.

- Prin această metodă se estimează costul sub forma unui cost unitar care poate să fie exprimat pe unitatea de suprafață sau de volum.
- Se utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate în funcție de condițiile pieteii sau a unor eventuale diferențe fizice.
- Pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost folosite date și informații extrase din lucrarea „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Cladiri industriale, comerciale și agricole”, autor C. Schiopu, editia IROVAL 2010; “Indici de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – cladiri rezidențiale, cladiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale”, autor Cornel Schiopu, editia IROVAL 2017-2018;

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire/reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe:

- Deprecierea fizică este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). Se estimează în general prin calcularea raportului dintre vârsta efectivă și durata de viață economică rămasă și aplicarea acestuia costului de nou:
 - vârsta efectivă – vârsta indicată de starea tehnică și de utilitatea unei construcții și se bazează pe raționamentul și

interpretarea evaluatorului asupra perceptiilor pietei;

- durata de viata economica – incepe odata cu constructia cladirii si se incheie atunci cand aceasta nu mai contribuie la valoarea proprietatii imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai buna utilizare a sa);

- Deprecierea functionala poate fi recuperabila (cauzata de o deficiente care necesita adaugare sau inlocuire sau de o supradimensionare) sau nerecuperabila (cauzata de o deficiente sau de o supradimensionare);
- Deprecierea externa (economica) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

S-au identificat doar deprecieri fizice, calculate conform metodologiei mai sus prezentate.

V PIATA CONSTRUCTII = 455.000 Euro (cca. 2.121.000 Lei)

Nr crt.	Amplasament Cluj Napoca, Str Franz Liszt, Nr. 30	Suprafata desfasurata (mp)	Abordarea prin cost	
			Valoare de piata Euro	Valoare de piata Lei
	Teren	300	115,500	538,808
	Cladire birouri	1,050	454,759	2,121,452
	TOTAL (rotunjit)		€ 570,300	2,660,260

Calculule detaliate aferente *Abordarii prin cost* sunt prezentate in **Anexa 2**.

3.2 Abordarea prin venit

Metodologie abordare prin venit Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin venit reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare. Este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei.

Include doua metode de baza:

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata despre chirii, grade de neocupare, tranzactii/oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. Consta in impartirea venitului net din exploatare stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare.

$Valoarea = VNE/c$, unde:

- VBP = venit brut potential (venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditiile unui grad de ocupare de 100%);

- $VBE = \text{venit brut efectiv} = VBP \cdot (1 - \text{grad neocupare})$;
- $VNE = \text{venit net efectiv} = \text{venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor operationale, inainte de scaderea amortizarii si a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar} = VBE - \text{cheltueli exploatare}$ in sarcina proprietarului;
- c = rata de capitalizare care este influentata de mai multi factori, printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Fluxul de numerar actualizat se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/ sau cheltuielile se modifica in timp; consta in convertirea in valoare prezenta prin tehnici de actualizare a veniturilor si cheltuielilor previzionate intr-o anumita perioada, precum si a valorii terminale.

Date de intrare S-a aplicat metoda capitalizarii chiriei astfel:

- **VBP** a fost considerat chiria anuala avand in vedere nivelul chiriei specific tipul proprietatii, conform informatiilor obtinute de pe piata specifica:

Element	UM	Valoare
Suprafata utila birouri clasa B (Su)	mp	623,02
Chirie unitara birouri P+3E+M	EUR/mp/luna	8

- **Grad neocupare** – 4 %, limita minima intervalului, datorita pozitionarii, nivelului de finisaj/dotari, etc;
- **Cheltueli exploatare** in sarcina proprietarului:

Cheltueli exploatare:		EUR/an	12%	6,955
- Impozite, taxe, asigurari	% din Valoarea de Piata constructii	EUR/an	1.1%	5,167
- Reparatii si intretinere	% din Valoarea de Piata constructii	EUR/an	0.3%	1,500
- Alte ch. management, administrative	% din VBE anual	EUR/an	0.5%	287

- C = rata de capitalizare

In cadrul prezentei lucrari, datorita lipsei informatiilor relevante referitoare la tranzactii/oferte de cladiri de birouri/administrative, necesare pentru determinarea ratei de capitalizare, s-a utilizat o rata de capitalizare de **8.5%**, pornind de la indicatiile din publicatiile de specialitate (The Advisers/Knight Frank, CBRE Romania, Jones Lang LaSalle, Colliers International, Darian DRS).

**Rezultat
abordare
prin venit**

Valoarea proprietatii imobiliare a fost estimata la nivelul de:

594.000 EUR

Procedura si calculele detaliate sunt prezentate in anexele la raportul de evaluare – Anexa 1 “Abordarea prin venit pentru evaluarea proprietatii imobiliare - Metoda capitalizarii venitului”.

4. RECONCILIAREA VALORILOR

Valorile rezultate:

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

Abordarea prin VENIT este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii.

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin VENIT este cea mai precisa in cazul de fata, abordarea prin COST fiind folosita ca verificare a valorii de piata estimata in cadrul abordarii principale.

Aplicand abordarile mentionate mai sus au rezultat:

			Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
Nr crt.	Amplasament Cluj Napoca, Str Franz Liszt, Nr. 30	Suprafata desfasurata (mp)	Valoare de piata Euro	Valoare de piata Euro
	Teren	300	115,500	594,000
	Cladire birouri	1,050	454,759	
	TOTAL (rotunjit)		€ 570,300	€ 594,000

In urma cercetarii si analizei noastre, am considerat mai adecvata abordarea prin venit, astfel valoarea proprietatii imobiliare este la nivelul de:

594.000 EUR

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor

comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitate informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii		
Criterii analiza	Abordare prin cost	Abordare prin venit
Cantitate si calitate informatii	-	✓
Adecvare	✓	✓
Rezonabilitate si conformitate - metode corelate cu tipul proprietatii si scopul evaluarii	✓	✓
Valoare selectata		DA

Precizari suplimentare:

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii **19.03.2018** ;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5. ANEXE

ABORDARI SI METODE

Anexa 1 Abordarea prin venit

Anexa 2 Abordarea prin cost (Evaluare teren si constructii)

COMPARABILE

Anexa 3 Localizare proprietate. Extras din analiza de piata - comparabile

FOTOGRAFII SI DOCUMENTE PROPRIETATE

Evaluare constructii - Abordarea prin venit - Capitalizare

Data evaluarii 19.03.2018
 RON/EUR 4.6650
 Cod: PG-17-07/1.0 red: FoC

				Birouri
Element	Formula calcul	UM	%	
Suprafata utila (Su)		mp		623.02
Valoare de piata prin alta abordare	abordarea prin cost (doar constructii)	EUR		454,759
Chirie unitara		EUR/mp/luna		8.00
Venit brut potential lunar (VBP lunar)	= Su * chirie unitara	EUR/luna		4,984
Venit brut potential anual (VBP anual)	= VBP lunar * 12 luni	EUR/an		59,810
Pierderi din neocupare si necolectarea unor chirii		%		4%
Venit brut efectiv (VBE anual)	= VBP anual * (1- %neocupare&necolectare)	EUR/an		57,418
Cheltuieli exploatare:		EUR/an	12%	6,955
- Impozite, taxe, asigurari	% din Valoarea de Piata constructii	EUR/an	1.1%	5,167
- Reparatii si intretinere	% din Valoarea de Piata constructii	EUR/an	0.3%	1,500
- Alte ch. management, administrative	% din VBE anual	EUR/an	0.5%	287
Venit net efectiv anual (VNE anual)	= VBE anual - ch. exploatare anuale	EUR/an		50,463
Rata de capitalizare		%		8.5%
Valoare piata	= VNE anual / rata de capitalizare	EUR		593,682
Valoare piata		RON		2,769,526
Valoare piata		EUR/mp		953
Valoare piata (rotunjit)		EUR		594,000

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATIE DE PIATA

Date identificare	UM	Subiect	Comp. 1		Comp. 2		Comp. 3	
Tipul proprietatii		Teren intravilan	Teren intravilan		Teren intravilan		Teren intravilan	
Localizare		Str Franz Liszt, Nr. 30, Cluj Napoca	Cart Grigorescu, Str Donath (Radio Cluj)		Cart Grigorescu, Str Donath		Cart Grigorescu, Pta 14 Iulie	
Suprafata terenului	mp	300	1,200		464		1,044	
Front stradal	m	18/13.8 la doua strazi (Sinaia si Franz Liszt)	35		16.55		26	
			420,000		178,988		468,965	
Pret (oferta/tranzactie) fara TVA	EUR/mp		350		386		449	
Marja de negociere	%, EUR		-5%	-17.5	-5%	-19.3	-5%	-22.5
Pret ajustat	EUR/mp		332.5		366.5		426.7	

	Elemente de Comparatie	UM	Subiect	Comp. 1		Comp. 2		Comp. 3	
1	Drept de proprietate transmis		integral	integral		integral		integral	
	Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		333		366		427	
2	Conditii de finantare		cash	cash		cash		cash	
	Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		333		366		427	
3	Conditii de vanzare		independent	independent		independent		independent	
	Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		333		366		427	
4	Conditile pietei		actuale	similar		similar		similar	
	Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		333		366		427	
5	Localizare		Str Franz Liszt, Nr. 30, Cluj Napoca	Cart Grigorescu, Str Donath (Radio Cluj)		Cart Grigorescu, Str Donath		Cart Grigorescu, Pta 14 Iulie	
	Valoarea ajustarii	(%,Eur/mp)		0%	0.0	0%	0	-5%	-21
	Pret ajustat	EUR/mp		333		366		405	
6	Acces si expunere		bun	similar		similar		similar	
	Valoarea ajustarii	(%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		333		366		405	
7	Suprafata	mp	300	1,200		464		1,044	
	Valoarea ajustarii (%,Eur/mp)	(%,Eur/mp)		10%	33	0%	0	5%	20
	Pret ajustat	EUR/mp		366		366		426	
8	Raport laturi, Deschidere/adancime		1/1.7	1.02		1/1.7		1/1.5	
			la doua strazi (Sinaia si Franz Liszt)	o deschidere		o deschidere		o deschidere	
	Valoarea ajustarii (%,Eur/mp)	(%,Eur/mp)		5%	18	5%	18.3	5%	21
9	Forma/Inclinatie		plan/forma neregulata	forma regulata		forma regulata		forma regulata	
	Valoarea ajustarii	(%,Eur/mp)		0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		384		385		446.96	
10	Utilitati		Electricitate, gaz, apa, canalizare - pe amplasament	la limita terenului		la limita terenului		la limita terenului	
	Valoarea ajustarii	(%,Eur/mp)		0%	0	0%	0.00	0%	0.00
	Pret ajustat	EUR/mp		384.04		384.79		446.96	
11	Document urbanistic emis/ Zonare		intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
	Valoarea ajustarii	(%,Eur/mp)		0%	0	0%	0.00	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		384		385		447	
12	CMBU		Mixt rezidential/ birouri	Administrativ		Administrativ/ Comercial		Mixt rezidential/ birouri	
	Valoarea ajustarii	(%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		384		385		447	
13	Alte caracteristici		teren considerat liber	teren liber		constructie demolabila cca 100 mp		teren liber	
	Valoarea ajustarii	(%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat	EUR/mp		384		385		447	

Total ajustare neta	(%,Eur/mp)		15%	51.54	5%	18.32	5%	20.22
Total ajustare bruta	(%,Eur/mp)		15%	51.54	5%	18.32	15%	62.89
comparabila 2 are ajustarea bruta procentuala cea mai mica								
Valoare piata estimata			115,500 EUR					
Rotunjita la			115,500 EUR	echivalent cu	385	EUR/mp		

EXPLICAREA AJUSTARILOR APLICATE	
Marja de negociere	<i>A fost aplicata o ajustare de -5% pentru negociere, conform informatiilor de piata detinute</i>
1 Drept de proprietate transmis	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
2 Conditii de finantare	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
3 Conditii de vanzare	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
4 Conditile pietei	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
5 Localizare	<i>A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei C3, pozitionata superior fata de subiect</i>
6 Acces si expunere	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
7 Suprafata	<i>Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor C1 si C3, cu suprafete considerate inferioare (avand in vedere CMBU si analiza loturilor dezvoltate din zona, respectiv principiul conform caruia cu cat suprafata lotului creste, pretul unitar tinde sa scada)</i>
8 Raport laturi, Deschidere/adancime	<i>Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor C1/C2/C3, cu un raport al laturilor comparabil cu cel al subiectului, insa cu deschidere la o singura strada, fata de subiect (deschidere la doua strazi)</i>
9 Forma/Inclinatie	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
10 Utilitati	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
11 Document urbanistic emis/ Zonare	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
12 CMBU	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>
13 Alte caracteristici	<i>Nu au fost aplicate ajustari</i>

A. DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea	Cladire birouri
Nr. de inventar	-
Data PIF	2002

C. CARACTERISTICI TEHNICE

Infrastructura	Stalpi incadrati in fundatii izolate
Suprastructura	Structura in cadre, zidarie caramida/BCA
Plansee	beton armat
Acoperis	Tip sarpanta cu tigla ceramica

B. DIMENSIUNI

Suprafata construita	175.00	mp
Nr. niveluri	P+3E+M	
Suprafata desfasurata birouri	1,050.00	mp

Inchideri perimetrale	Zidarie caramida/BCA
Pardoseli	mocheta/gresie/parchet laminat
Finisaje	pereti tencuiti/zugraviti cu vopsea lavabila, tamplarie exterioara PVC
Instalatii	electrica, sanitara, incalzire, climatizare

D. FISA DE CALCUL

1.000 1.003

Sursa: C. Schiopu - Costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, pag. 130

Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Suprafata	Cost catalog (include TVA)	Cost catalog corectat (fara TVA)	Coeficient de corectie Manopera	Coeficient de corectie Distanta de transport	Indice actualizare	CIB	CIB total	Depreciere fizica			Depreciere functionala		Depreciere economica	
											%	EUR/mp	EUR	%	EUR	%	EUR
			mp	EUR / mp	EUR / mp				EUR/mp	EUR							
			1	2	3=2/1.24	4	5	6	7=3*4*5*6	8=1*7	11=9/10	12=7*11	13=1*12	14	16=1*15	17	19=1*18
1	Structura	6CLBTIPB	1,050	189.8	153.1	1.000	1.003	1.087	166.89	175,238.84	17%	27.82	29,206.47	0%	0.00	0%	0.00
2	Finisaj	FICLBTIPB	1,050	218.4	176.1	1.000	1.003	1.063	187.77	197,155.87	23%	43.81	46,003.04	0%	0.00	0%	0.00
3	Instalatii electrice	IECLTIPB	1,050	33.1	26.7	1.000	1.003	1.177	31.52	33,099.14	38%	11.82	12,412.18	0%	0.00	0%	0.00
4	Instalatii sanitare	ISCLBTIPB	1,050	25.0	20.2	1.000	1.003	1.008	20.39	21,408.90	30%	6.12	6,422.67	0%	0.00	0%	0.00
5	Instalatii incalzire/ventilatie	IVCLBTIPB	1,050	30.8	24.8	1.000	1.003	1.068	26.60	27,926.98	38%	9.97	10,472.62	0%	0.00	0%	0.00
2	Invelitoare	INVTL	236	79.5	64.1	1.000	1.003	1.168	75.09	17,741.19	30%	22.53	5,322.36	0%	0.00	0%	0.00
4	Termoizolatie	FTERMO10	521	76.9	62.0	1.000	1.003	1.002	62.34	32,469.11	50%	31.17	16,234.56	0%	0.00	0%	0.00
	Total									505,040	25%		126,074	0%	0	0%	0

E. VALORI ESTIMATE

CIB	505,040	EUR
CIB (inclusiv Profitul dezvoltatorului 20%)	606,048	
Depreciere fizica	151,289	EUR
Depreciere functionala	0	EUR
Depreciere externa	0	EUR
CIN	454,759	EUR

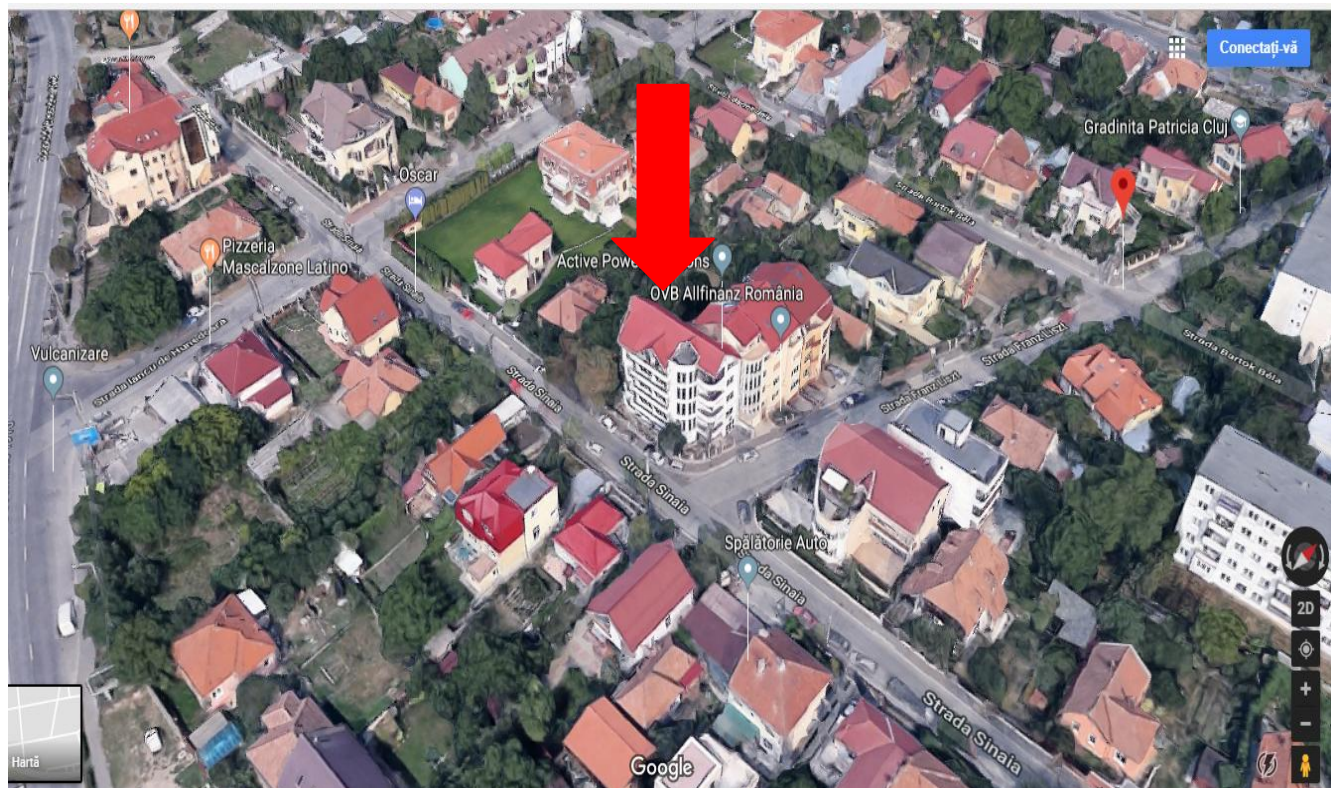
577

F. FOTOGRAFII



Anexa 3 Localizare. Comparabile

Localizare proprietate imobiliara



Aplicații

Cluj city • map2web

WeTransfer

Calculator lifturi

Hobbit

Vladeasa - Bikemap

Hiking trail Valea Mă

Bicycle the Danube R

www.corsarul-rosu.ro

Contactați-ne

Alte marcate

Vânzări

Închirieri

Ansambluri Rezidențiale

Licitații

Spații comerciale

Agenții

imoExpert

ADAUCĂ ANUNȚ

Prima pagină

Terenuri construcții de vânzare

Terenuri construcții de vânzare în Cluj Napoca

zona Grigorescu

Înapoi în listă

Următorul anunț

Teren de vânzare, Grigorescu

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - Vezi harta

420.000 EUR

Comision: 2%+TVA

Anunț publicat de:

BOGDAN PETRU
WELT IMOBILIARE

★★★★★
GOLD

0722... vezi tot numărul

Numele tău

*

Telefon

Email

*

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X1KA13007 găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile

imobiliare.ro

Adaugă notițe

Salvează

Contul meu

420.000 EUR - Teren de vânzare, Grigorescu

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - Vezi harta

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafață teren:	1200 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	32 m	Clasificare teren:	Intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

▶ Apa

▶ Canalizare

▶ Gaz

▶ Curent

Alte detalii zonă

▶ Amenajare strazi asfaltate

▶ Mijloace de transport

▶ Iluminat stradal

Vecinătăți

Radio Cluj

Alte detalii

Teren de vânzare în cartierul Grigorescu zona strazi Donath lângă Radio Cluj. Terenul are suprafața de 1200 mp și front de 35. Dispune de toate utilitățile. UTR = S, se aplică regulamentul de la UTR = S, A. POT 60%, CUT 2.2. Utilizări admise: Institutii și servicii publice sau de interes public- funcțiuni administrative, de cultură, învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult. Pret ușor negociabil.

BIZIDAY

Știri verificate

Instalează aplicația

Teren constructie, zona activitati economice
Cluj-Napoca, zona Grigorescu - [Vezi hartă](#)

Actualizat in 22.11.2017

179.000 EUR
Comision: 2 %

Salvează

Adaugă notțe

Anunț publicat de:
AVA INVEST

0742... vezi tot numărul

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X8OK03005 găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile

179.000 EUR - Teren constructie, zona activitati economice
Cluj-Napoca, zona Grigorescu - [Vezi hartă](#)

464 mp | f.s. 16.55 m | intravilan | constructii

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Caracteristici			
Suprafață teren:	464 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	16.55 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
P.O.T.:	40%	Suprafață construită:	100 mp
C.U.T.:	2.2		
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism		

Specificații

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate
- ▶ Iluminat stradal

Alte detalii

Agentia Ava Invest ofera spre vanzare un teren pentru constructie situat in cartierul Grigorescu, zona strazii Donath.

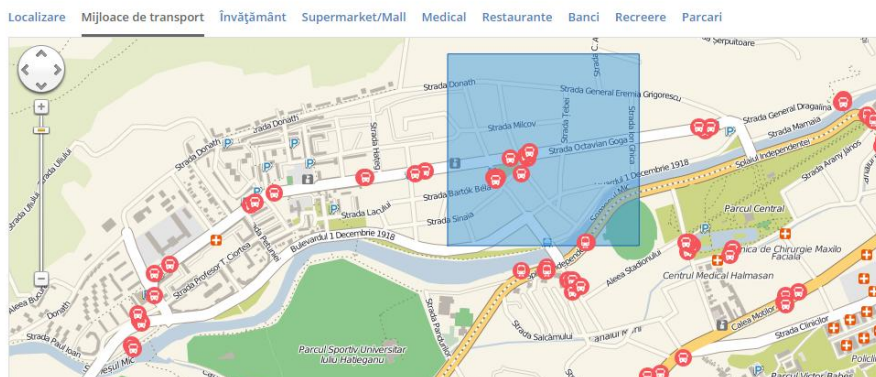
Acesta are o suprafata de 464 mp, cu un front la strada de 16.55 metrii. Pe teren este o casa cu o suprafata de aproximativ 100 mp.

Din punct de vedere al PUG terenul este situata in zona S_Et, ceea ce inseamna ca se pot construi doar imobile destinate activitatilor economice de tip teretiar (birouri, sedii de companii, financiar-bancare, cazare turistica, servicii cu acces public, etc.).

BIZIDAY
Știri verificate

✓ **Instalează aplicația**

Localizare și împrejurimi



Aplicații

Cluj city • map2web

WeTransfer

Calculator lifturi

Hobbit

Vladeasa - Bikemap

Hiking trail Valea Ma

Bicycle the Danube R

www.corsarul-rosu.ro

Contactați-ne

Alte marcaje

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Cluj Napoca > zona Grigorescu > Înapoi în listă > Următorul anunț

257.500 EUR

500 EUR / mp

Comision: standard

Habitas Imobiliare

Salvează

Adaugă notițe

Actualizat în 19.03.2018

Anunț publicat de:

TUNDE SZEKELY
Consilier Imobiliar
HABITAS IMOBILIARE

★★★★★

GOLD

0728... vezi tot numărul

Numele tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X4171300R gasită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Share

Follow

907

imobiliare.ro

Adaugă notițe

Salvează

Contul meu

257.500 EUR - Teren intravilan 515mp in zona Biomedica

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - Vezi hartă

CERE DETALII

Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Detalii

Habitas Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan situat într-o zona buna, aproape de mijloace de transport in comun, magazine, gradinite si scoli.

Terenul este incadrat in Utr S_Et si Et. ceea ce inseamna: max. Pot= 50%, max. Cut= 1,2

Toate utilitatile sunt la teren.

Pretul este usor negociabil.

Caracteristici

Suprafață teren:	515 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	50 mp

BIZIDAY

Știri verificate

Instalează aplicația

257.500 EUR - Teren intravilan 515mp in zona Biomedica

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - Vezi hartă

CERE DETALII

Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	50 mp

Specificații

Utilități

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi

Localizare

Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Medical

Restaurante

Banci

Recreere

Parcari

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladeasa - Bikemap Hiking trail Valea Ma Bicycle the Danube www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne Alte marcaje

imobiliare.ro Mesajele mele Căutările mele Anunțuri salvate Contul meu

Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Licitatii Spații comerciale Agenții ImoExpert ADAUGĂ ANUNȚ

Prima pagină Terenuri construcții de vânzare Terenuri construcții de vânzare în Cluj Napoca zona Grigorescu Înapoi în listă Următorul anunț

Teren Grigorescu 600Mp 290Euro/mp
Cluj-Napoca, zona Grigorescu - Vezi hartă

Actualizat în 21.09.2017

174.000 EUR
290 EUR / mp
Comision: 2%



Salvează
Adaugă notițe

Anunț publicat de:
 **SZABO ZOLTAN**
Consilier Imobiliar
Q IMOBILIARE

0754... vezi tot numărul

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X8QD13004 găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Share
Follow 907

174.000 EUR - Teren Grigorescu 600Mp 290Euro/mp
Cluj-Napoca, zona Grigorescu - Vezi hartă

CERE DETALII

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Caracteristici

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	32 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate

BIZIDAY
Știri verificate
✓ Instalează aplicația



174.000 EUR - Teren Grigorescu 600Mp 290Euro/mp
Cluj-Napoca, zona Grigorescu - Vezi hartă

CERE DETALII

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren de vânzare în Cluj Napoca Cartierul Grigorescu. Terenul are o suprafață de 600mp, intravilan ,pretabil pentru construcții. Pretul este de 290 euro / mp ușor negociabil

Localizare și împrejurimi

Vânzări ▾

Închirieri ▾

Ansambluri Rezidențiale

Licitații

Spații comerciale

Agenții

imoExpert ▾

ADAUCĂ ANUNȚ

Prima pagină >

Terenuri construcții de vânzare >

Terenuri construcții de vânzare în Cluj Napoca >

zona Grigorescu

Înapoi în listă

Următorul anunț

Vanzare teren

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - **Vezi hartă**

Actualizat în 06.03.2018

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția ROHOUSE

300.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: standard

Anunț publicat de:

IULIANA HORVATH

consultant imobiliar

ROHOUSE

074...

vezi tot numărul

Numele tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X40G13009 postată pe Imobiliare.ro.

Share

Follow

907

Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Detalii

Oferta teren constructii situat într-o zona exclusivista a orasului, strada privata, vedere panoramica. Printre putinele locatii disponibile care asigura cerintele unui amplasament de lux.

Caracteristici

Suprafață teren:	980 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	35%		
C.U.T.:	0,9		
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism		

Specificatii

Utilități

► Apa

► Canalizare

► Gaz

► Curent

Alte detalii zonă

► Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

nu se cunosc

Vecinătăți

rezidențiale

Alte detalii

se pot construi doua unitati locale

Alte detalii preț

BIZIDAY

Știri verificate

Instalează aplicația

300.000 EUR - Vanzare teren

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - **Vezi hartă**

CERE DETALII

300.000 EUR - Vanzare teren

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - **Vezi hartă**

CERE DETALII

Pagina 7

Securizat

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/grigorescu/teren-constructii-de-vanzare-X4OG13009?lista=2372724&harta=1

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Viadeasa - Bikemap Hiking trail Valea Ma Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marcaje

Prima pagină » Terenuri construcții de vânzare » Terenuri construcții de vânzare în Cluj Napoca » zona Grigorescu Înapoi în listă » Următorul anunț

Vanzare teren

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 06.03.2018

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția ROHOUSE

300.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: standard

Anunț publicat de:

IULIANA HORVATH
consultant imobiliar
ROHOUSE

074... [vezi tot numărul](#)

Numele tău

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X4OG13009 găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Share

Follow 907

imobiliare.ro

Adaugă notițe Salvează Contul meu

300.000 EUR - Vanzare teren

Cluj-Napoca, zona Grigorescu - [Vezi hartă](#)

CERE DETALII

Oferta teren construcții situat într-o zonă exclusivista a orasului, strada privata, vedere panoramica. Printre putinele locatii disponibile care asigura cerintele unui amplasament de lux.

Caracteristici

Suprafață teren:	980 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	35%		
C.U.T.:	0,9		
Sursă coef. urbanistic:	Certificat Urbanism		

Specificații

Utilități

» Apa

» Canalizare

» Gaz

» Curent

Alte detalii zonă

» Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

nu se cunosc

Vecinătăți

rezidentiale

Alte detalii

se pot construi doua unitati locative

Alte detalii pret

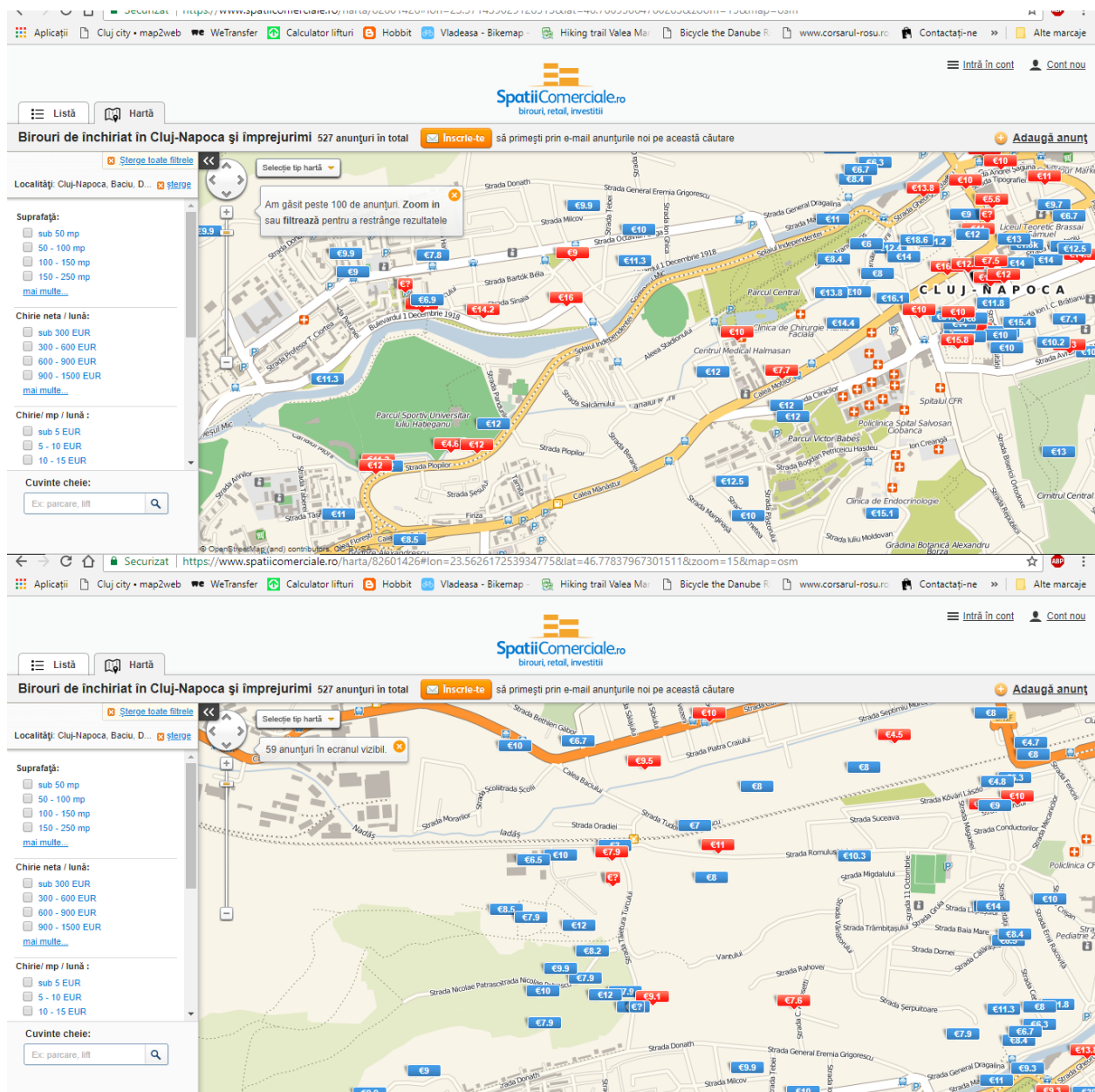
BIZIDAY

Știri verificate

Instalează aplicația

Pagina 8

Comparabile chirii



Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X9Q104005>

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladessa - Bikemap Hiking trail Valea Ma Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marce

Franz Liszt [vezi harta](#)

De închiriat **Spațiu pentru birouri**

9 EUR / mp / lună
2.880 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 320 mp fară imagini

Tip imobil: Cladire de birouri (Imobil P+2 E)

Clasa birouri: B

Suprafață teren: 500 mp

Modificat la: 08/02/2018

★ [Salvează anunț](#)

Cere detalii despre această proprietate

 **Vasile Vilson** (Consultant imobiliar)
0748... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Spatiu Birou

Suprafață închiriată: 320 mp

Chirie / mp / lună: 9 EUR/mp (total: 2.880 EUR/lună), Comision: 50%

Disponibil: din data de 15/03/2018

Alte detalii despre proprietate

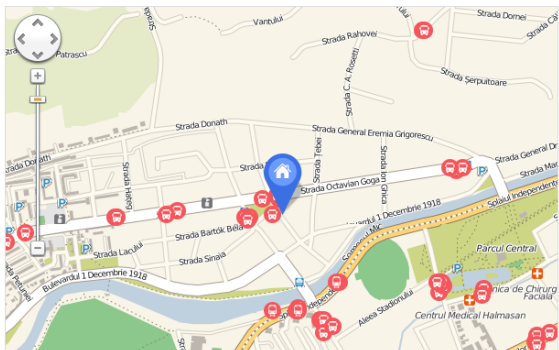
Imobil nou

Alte detalii despre proprietate

Imobil nou

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



[Deveni](#) [vezi harta](#)

De închiriat: **Spațiu pentru birouri**

10 EUR + TVA / mp / lună
11.000 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 1.100 mp

Tip imobil: Cladire de birouri

Clasa birouri: C+

Suprafață teren: 750 mp

Modificat la: 23/03/2018



[Salvează anunț](#)

Cere detalii despre această proprietate

Administrator
0740... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Spatiu Birouri

Suprafață închiriată: **1.100 mp**

Chirie / mp / lună: **10 EUR/mp** (total: 11.000 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător

Disponibil: din data de 30/04/2018

Alte detalii despre proprietate

spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/.../birou-de-inchiriat-X9NN04006

Aplicații

Cluj city • map2web

WeTransfer

Calculator lifturi

Hobbit

Vladeasa - Bikemap

Hiking trail Valea M...

Bicycle the Danube R

www.corsarul-rosu.ro

Contactați-ne

Alte marce

Alte detalii despre proprietate

Oferim spre închiriere spațiu birouri în zona centrală a orașului. Spațiul se închiriază finisat conform cerințelor clientului și dispune de 6 locuri parcare. Spațiul este structurat parter, etaj și mansarda și beneficiază de o locație deosebită în oraș, lângă parcul central, sala sporturilor. Prețul de închiriere este de 10 euro/mp ușor negociabil.

Localizare și puncte de interes

StreetView

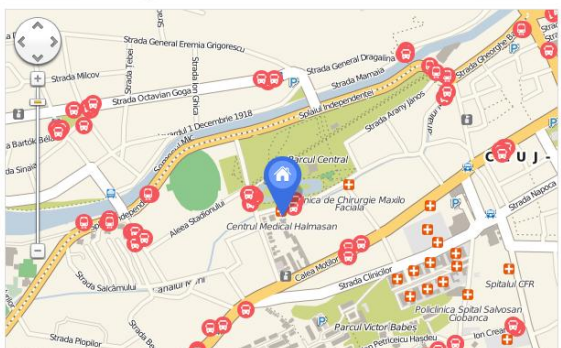
Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări



Pagina 11

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladessa - Bikemap Hiking trail Valea M Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marce

Spații comerciale Birouri de închiriat Birouri de închiriat în Cluj Napoca zona Grigorescu Adaugă anunț

Spațiu birou, 60mp, Piața 14 Iulie

Cluj-Napoca, zona Grigorescu [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu pentru birouri

10 EUR / mp / lună
600 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 60 mp
Tip imobil: Cladire de birouri
Nr. locuri parcare: 1
Stadiu construcție: există
Publicat azi: 23/03/2018



Salvează anunț

Spații disponibile

1

Suprafață închiriată: 60 mp
Chirie / mp / lună: 10 EUR/mp (total: 600 EUR/lună), Comision: 50%+TVA
Disponibil: imediat

Cere detalii despre această proprietate

 Claudia Oniga (Junior Broker)
0737 ... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Spații disponibile

1

Suprafață închiriată: 60 mp
Chirie / mp / lună: 10 EUR/mp (total: 600 EUR/lună), Comision: 50%+TVA
Disponibil: imediat

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Alte detalii despre proprietate

Va propunem spațiu de birou situat în cartierul Grigorescu, zona Piața 14 Iulie.
Spațiul este proaspăt renovat și igienizat. Luminos și curat.
Spațiul este situat la demisolul unei case și este în suprafața de 60 mp utili. Incalzirea se face cu soba de teracota.
Pentru alte detalii și vizionari va rog sa ma contactati.
Nu se inchiriaza pentru locuinta.
Se preteaza pentru diverse activitati de birou sau sedii de firma.

ID: P7477

Structura rezistentă: caramida
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 0
Suprafata construita: 72 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 2
Destinatia recomandata: birou
Alte detalii zona - iluminat stradal
Utilitati - Sistem incalzire (Soba/Teracota); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Necesita renovare); Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari - Dotari imobil (Acoperis, Curte comuna)

Securizat <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X1KA1405J>

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladesa - Bikemap Hiking trail Valea Ma Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marcate

Structura rezistentă: caramida
 Nr terase: 0
 Nr grupuri sanitare: 0
 Suprafata construita: 72 mp
 Nr garaje: 0
 Nr incaperi: 2
 Destinatie recomandata: birou
 Alte detalii zona - iluminat stradal
 Utilitati - Sistem incalzire (Soba/Teracota); Utilitati generale (Curent Apa, Canalizare Gaz)
 Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Necesita renovare); Ferestre cu geam termopan (PVC)
 Dotari - Dotari imobil (Acoperis, Curte comuna)

pretinchiriere: 600
 monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediata

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări

Securizat <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X54N0402M>

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladesa - Bikemap Hiking trail Valea Ma Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marcate

[Spații comerciale](#) [Birouri de închiriat](#) [Birouri de închiriat în Cluj Napoca](#) [zona Grigorescu](#) [Adaugă anunț](#)

Spații de birouri Novis Plaza cu spații depozitare Taietura Turcului
 Cluj-Napoca, zona Grigorescu [vezi harta](#)

Anunț publicat de: **RBC IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate

0364... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închirială: 363 mp
 Chirie / mp / lună: 9,9 EUR/mp (total: 3.593,7 EUR/lună), Comision: 50% din prima chirie

Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X54N0402M>

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Viadeasa - Bikemap Hiking trail Valea Ma Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marcaje



★ Salvează anunț

Spații disponibile

1

Suprafață închirială: **363 mp**
Chirie / mp / lună: **9,9 EUR/mp** (total: 3.593,7 EUR/lună). Comision: 50% din prima chirie
Disponibil: **imediat**

Alte detalii despre proprietate

RBC Imobiliare vă oferă spre închiriere Spații de birouri Novis Plaza cu spații de depozitare Taletura Turcului, amplasat într-o poziție cu acces facil cu mijloacele de transport în comun Nr. 37, 5 minute de gară și autogara, 24 de minute de aeroport și aproape de nodurile de autostradă și E60.

Novis Plaza disponibilă din ultimul trimestru al lui 2016 la închiriere oferă viitorilor chiriași peste 12.000 mp de închiriat cu 313 locuri de parcare auto și pentru biciclete, stații și puncte de încărcare pentru mașini electrice, piațetă, restaurant, atrium iluminat natural, terase, depozit de circa 1202 mp dedicat carintelor tale, costuri operaționale reduse și Club Novis.

Imobilul este alcătuit din două corpuri de clădire, iluminat integral cu LED, sistem de management al clădirilor, supraveghere video, control acces, WC-uri la fiecare etaj și spații cu o înălțime de 2,7 m.

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare nu ezitați să mă contactați chiar acum.

Cod: 17731

Localizare și puncte de interes

Trimite email

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

← → ↻ 🔒 Securizat | <https://www.spatiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X3SH142K9> ☆ 🔔

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladeasa - Bikemap Hiking trail Valea Ma Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marcate

Imobil pentru birouri, 320 mp, 10 parcuri incluse, zona Hotelului Premier

Cluj-Napoca, zona Grigorescu [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu pentru birouri

7,81 EUR / mp / lună
2.499,2 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 320 mp
Tip imobil: Casa/Vilă
Regim înălțime: D+P+1E+M
Nr. locuri parcare: 10
Stadiu construcție: există
An construcție: 2000
Modificat la: 20/03/2018



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închirială: 320 mp
Chirie / mp / lună: 7,81 EUR/mp (total: 2.499,2 EUR/lună), Comision: 50% + TVA din prețul chiriei
Disponibil: imediat

Anunț publicat de: **BLITZ IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate

 **Andra Pop (Senior Broker I)**
0264... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Alte detalii despre proprietate

Parerea agentului: Spațiu situat într-o localitate accesibilă, potrivit pentru orice activitate de birouri.

Imobil pentru birouri în suprafața totală utilă de 320 mp. În total există 10 încăperi decomandate, 3 zone de bucatarie dotate și utilitate, 4 oficii și 4 toalete. Suprafața este împărțită pe 4 nivele de înălțime: parter, parter înalt, etaj și mansardă. Toate zonele au cai de acces diferite și pot fi utilizate separat. Imobilul beneficiază de o curte pavată pentru aproximativ 10-12 parcuri. Pretabil pentru orice activitate de birouri.

BLITZ 29948SIB

Structura rezistentă: caramida
Nr terase: 1
Nr grupuri sanitare: 4
Suprafața construită: 384 mp
Vici cunoscute: nu sunt
Nr încăperi: 13
Destinație recomandată: Spațiu birouri
Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie, Calorifere); Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Finisaje - Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotări - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotări imobil (Acoperis, Curte)
Destinație anterioară: Spațiu birouri

preînchiriere: 2500
monedă în chirie: EUR
preînchiriere unitar: 7.81
monedă în chirie unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: azi

Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-XSET1400/>

Aplicații | Cluj city • map2web | WeTransfer | Calculator lifturi | Hobbit | Vladeasa - Bikemap | Hiking trail Valea Ma | Bicycle the Danube R | www.corsarul-rosu.ro | Contactați-ne » | Alte marcaje

De închiriat | Spațiu pentru birouri

7,5 EUR / mp / lună
1.500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 200 mp

Tip Imobil: Cladire de birouri

Clasa birouri: B

Nr. locuri parcare: 2

Stadiu construcție: exista

An construcție: 2009

Modificat la: 22/03/2018



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închirială: 200 mp

Chirie / mp / lună: 7,5 EUR/mp (total: 1.500 EUR/lună)

Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

Spațiu de birouri de inchiriere in zona Grigorescu - Cluj-Napoca, reper Zona Pod Garibaldi, situat la mansarda, avand 5 camere, chicinața, 2 bai, 1 balcon. Suprafata totala construita 170 mp, utila 140 mp. Are structura din

Cere detalii despre această proprietate



Cosmin Greab (Consilier Imobiliar)
0743... vezi tot numărul

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închirială: 200 mp

Chirie / mp / lună: 7,5 EUR/mp (total: 1.500 EUR/lună)

Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

Spațiu de birouri de inchiriere in zona Grigorescu - Cluj-Napoca, reper Zona Pod Garibaldi, situat la mansarda, avand 5 camere, chicinața, 2 bai, 1 balcon. Suprafata totala construita 170 mp, utila 140 mp. Are structura din caramida , este construit in anul 2009, renovat , constructie din perete cortina, caramida porotherm. Cheltuielile de mentenanța nu sunt incluse in pret. Dotari : acoperis: tigla; bucatarie: nemobilata; ferestre casa: term. pvc; incalzire casa: centrala termica; pereti: faianta, lavabil; plansee: beton armat; podele: parchet, gresie; structura casa: caramida. Pretabil birouri, firma it. ID intern: CC4573436

Nr terase: 1

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata terase: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 4

Destinație recomandată: Spații de birouri

Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)

pretinchiriere: 1500

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 7.5

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate:

Alte detalii pret:

Localizare și puncte de interes

Pagina 16

Podcast | Radio Guerri | X | Spatiu birou/sediu firma | X | (31 unread) - cosminfolo | X

Securizat | https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X1KA1400D

Aplicații | Cluj city • map2web | WeTransfer | Calculator lifturi | Hobbit | Vladeasa - Bikemap | Hiking trail Valea M... | Bicycle the Danube R... | www.corsarul-ro.su... | Contactați-ne | Alte marce

Spații comerciale | Birouri de închiriat | Birouri de închiriat în Cluj Napoca | zona Grigorescu | Adaugă anunț

Spatiu birou/sediu firma, 2 incaperi, Grigorescu, zona Liceului Onisifor Ghibu
Cluj-Napoca, zona Grigorescu [vezi harta](#)

De închiriat | Spațiu pentru birouri

6,92 EUR / mp / lună
450 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 65 mp
Tip Imobil: Casa/Vila
Regim înălțime: P+1E
Nr. locuri parcare: 1
Stadiu construcție: există
An construcție: 2011
Modificat la: 14/03/2018





★ Salvează anunț

Anunț publicat de: **WELT IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate

 **Claudia Oniga (Junior Broker)**
0737... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Type here to search

Podcast | Radio Guerri | X | Spatiu birou/sediu firma | X | (31 unread) - cosminfolo | X

Securizat | https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X1KA1400D

Aplicații | Cluj city • map2web | WeTransfer | Calculator lifturi | Hobbit | Vladeasa - Bikemap | Hiking trail Valea M... | Bicycle the Danube R... | www.corsarul-ro.su... | Contactați-ne | Alte marce

Chirie / mp / lună: **6,92 EUR/mp (total: 450 EUR/lună), Comision: 50%+TVA**
Disponibil: **imediat**
Etaj: **Demisol**

Alte detalii despre proprietate

Va propun un spatiu situat in cartierul Grigorescu, zona Liceului Onisifor Ghibu.
Spatiu este in suprafata de 65 mp compus din 2 incaperi si grup sanitar. Spatiul este situat la demisolul unei case, este frumos finisat si ingrijit si se preteaza pentru diverse activitati de birou/ sediu firma.

P9376

Structura rezistenta: caramida
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 78 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 2
Destinatie recomandata: birou
Utilitati - Sistem incalzire (Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare)
Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie, Parchet); Stare interior (Buna); Iluminat (Lampii); Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari - Dotari imobil (Curte comuna)

pretinchiriere: 450
moneda inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediata

Localizare și puncte de interes

Type here to search

← → ↻ 🏠 Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X8i70400D> ☆ 489

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladesa - Bikemap Hiking trail Valea M Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marcate

[Spații comerciale](#) [Birouri de închiriat](#) [Birouri de închiriat în Cluj Napoca](#) [zona Grigorescu](#) [Adaugă anunț](#)

Spații de birouri clasa A+

Cluj-Napoca, zona Grigorescu [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu pentru birouri

9 EUR + TVA / mp / lună
3,240 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 360 mp

Tip imobil: Cladire de birouri (Spații de birouri clasa A+)

Clasa birouri: A

Modificat la: 21/02/2018



★ Salvează anunț

Anunț publicat de: **IMPAKT IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate

☎ **0754... vezi tot numărul**

✉ Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

✉ Trimite unui prieten +

🚩 Raportează oferta incorectă +

Spații disponibile

1

Denumire spațiu:	Spații de birouri clasa A+
Suprafață închirială:	360 mp
Chirie / mp / lună:	9 EUR/mp (total: 3.240 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli, Comision: 50%+TVA
Disponibil:	imediat

Alte detalii despre proprietate

Impakt Imobiliare va propune spre închiriere un spațiu într-o cladire de birouri tip A+.

Spațiul de închiriat este amplasat la etajul 1 al unei cladiri de birouri clasa A+ cu regim de înălțime P+4 și este disponibil în suprafața minimă de 360 mp.

Cladirea în care se află spațiul beneficiază de +300 locuri de parcare în garajul subteran și exteriorul clădirii, fiind alocat 1 loc de parcare la 100mp, existând și un punct de încărcare a mașinilor electrice și zona de parcare a bicicletelor.

Printre facilitățile clădirii se numără:

- supraveghere video 24/7 a tuturor zonelor de interes.
- Supraveghere umană 24/7 și servicii de recepție.
- Control acces prin cartele personalizate în orice zonă a clădirii și pe nivele de acces;
- Sistem HVAC (Heating, Ventilation and Air Conditioning) controlat prin BMS (Building Management System) cu ajutorul senzorilor interni și externi privind calitatea aerului și a temperaturii, măsurate și comunicate printr-un protocol de comunicare.
- sistem de iluminat prin LED a spațiilor de lucru;
- lumina de urgență;
- generator electric de urgență;
- sistem de alarmă în toate zonele clădirii;
- centrala PSI independentă și sistem de sprinklere.
- 3 lifuri și două scări de acces.

La parterul clădirii funcționează un restaurant iar la etajul 4 există o terasă circulabilă comună amenajată ca o oază de relaxare cu o priveliște minunată.

Spațiile de lucru beneficiază de podea tehnologică, tavan fals casetat cu sistem de iluminare LED și sistem de ventilație, mocheta. Grupurile sanitare sunt recent renovate și beneficiază de acces pentru persoanele cu handicap.

Spațiul este prețabil pentru orice tip de activitate de birou, IT, consultanță, call center, proiectare fiind disponibil imediat.

Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X9CH14002>

Aplicații | Cluj city • map2web | WeTransfer | Calculator lifturi | Hobbit | Vladessa - Bikemap | Hiking trail Valea M... | Bicycle the Danube R... | www.corsarul-rosu.ro | Contactați-ne » | Alte marce

[Spații comerciale](#) | [Birouri de închiriat](#) | [Birouri de închiriat în Cluj Napoca](#) | [Zona Grigorescu](#) | [Adaugă anunț](#)

Spatiu de 320 mp - Grigorescu

Cluj-Napoca, zona Grigorescu [vezi harta](#)

De închiriat | Spatiu pentru birouri

7,76 EUR / mp / lună
2.500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 322 mp
Tip Imobil: Cladire de birouri
Clasa birouri: B
Nr. locuri parcare: 6
Stadiu construcție: exista
An construcție: 2008
Modificat la: 17/10/2017



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închirială: 322 mp
Chirie / mp / lună: 7,76 EUR/mp (total: 2.500 EUR/lună)
Disponibil: imediat

Anunț publicat de: **TREND IMOBILIARE**

Cere detalii despre această proprietate

 **Catalin T. (Consultant Imobiliar)**
0754... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#) +
[Raportează oferta incorectă](#) +

Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

Trend Imobiliare va recomanda un spatiu de birouri de inchiriat in cartierul Grigorescu, in zona TVR Cluj.

Spatiul are suprafata utila de 322 mp(in acte) si 379mp masurata si se afla la etajul 1 al unui bloc tip vila cu 3 etaje. Ca si compartimentare in acest moment avem 4 camere si 2 openspace-uri mari, 1 camera de server si 2 bai mari.

Pentru orice alte detalii, nu ezitati sa ma contactati. ID intern: 194

Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 322 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 6
Destinatia recomandata: Spatii de birouri
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)
Dotari - Dotari imobil (Interfon)
pretinchiriere: 2500
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 7.7639... [vezi tot numărul](#) 795
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

[Localizare si puncte de interes](#)

Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X1KA1402S>

Aplicații Cluj city • map2web WeTransfer Calculator lifturi Hobbit Vladessa - Bikemap Hiking trail Valea Mă Bicycle the Danube R www.corsarul-rosu.ro Contactați-ne » Alte marcaje

De închiriat: Spațiu pentru birouri

8,24 EUR / mp / lună
1.500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 182 mp
Tip imobil: Casa/Vila
Regim înălțime: P+1E
Nr. locuri parcare: 8
Stadiu construcție: exista
An construcție: 2016
Modificat la: 15/01/2018



★ [Salvează în anunt](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închiriată: 182 mp
Chirie / mp / lună: 8,24 EUR/mp (total: 1.500 EUR/lună). Comision: 50%+TVA
Disponibil: imediat
Etaj: Parter

Alte detalii despre proprietate

Cere detalii despre această proprietate

Claudia Oniga (Junior Broker)
0737... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#) +
[Reportează oferta incorectă](#) +

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X1KA1402S>

Disponibil: imediat
Etaj: Parter

Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre închiriere casa pentru activități de birou sau sediu de firmă situată în zona Tâietura Turcului. Casa are suprafața utilă de 182 mp, este dispusă pe 2 niveluri, astfel: - parter - living, bucatarie, baie și o cameră, iar la etaj - 3 camere, hol și o baie. Imobilul mai deține o curte amenajată de 380 de mp și are front la două străzi. Este construit din cărămidă, cu acoperișul din țiglă, izolat la exterior și se vinde nemobilat. Pentru alte detalii și vizionari vă rugăm să ne contactați.

ID P8568

Structura rezistentă: cărămidă
Nr. terase: 2
Nr. grupuri sanitare: 2
Suprafața construită: 210 mp
Nr. garaje: 0
Nr. încăperi: 6
Destinație recomandată: birou
Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie, Calorifere); Utilități generale (Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)
Finisaje - Izolații termice (Exterior); Podele (Gresie, Mochetă, Parchet); Stare interior (Bună); Iluminat (Spoturi); Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotări - Contorizare (Apometre); Dotări imobil (Acoperiș, Curte)
Alte caracteristici - Alte spații utile (Parcare proprie, Spațiu verde amenajat)

preînchiriere: 1500
monedă în chirie: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

← → ↻ 🏠 | Securizat | https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/cluj-napoca/grigorescu/birou-de-inchiriat-X8790400C

Aplicații | Cluj city • map2web | WeTransfer | Calculator lifturi | Hobbit | Vladeasa - Bikemap | Hiking trail Valea Ma | Bicycle the Danube R | www.corsarul-rosu.ro | Contactați-ne » | Alte marcate

Grigorescu [vezi harta](#)

De închiriat: [Spațiu pentru birouri](#)

8,5 EUR / mp / lună
1.547 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 182 mp
Tip imobil: Casa/Vila (Casa de închiriat)
Suprafață teren: 380 mp
Modificat la: 03/01/2018

★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

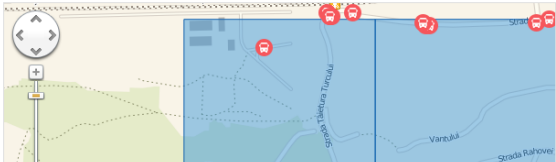
Denumire spațiu: Casa de închiriat
Suprafață închirială: 182 mp
Chirie / mp / lună: 8,5 EUR/mp (total: 1.547 EUR/lună), Comision: 50%
Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

ImmoGlobal ofera la inchiriere casa individuala in Grigorescu. Suprafata casei este de 182 mp, compusa din 5 incaperi, 2 bai, 1 bucatarie. Casa se inchiriaza finisata fara mobilier, centrala termica, calorifere, izolata termic. 8 locuri de parcare disponibile in curte.

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



Cere detalii despre această proprietate

 Florin Muresan (Real Estate Investment Manager)
+40.... [vezi tot numărul](#)

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#) +
[Raportează oferta incorectă](#) +

Oferte vanzare cladiri/spatii birouri

<https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-birouri-vanzare-blitz24943svb>

Spatiu birouri de vanzare

https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-birouri-vanzare-blitz24943svb

BLITZ Credem in relatii de castig-castig! Oferte tale

VANZARI INCHIRIERI PENTRU PROPRIETARI BLOG

Imobil pentru birouri de vanzare, 624 mp, zona Piata Engels 650.000 €

Calculator credit

ID: BLITZ 24943SVB ultima actualizare: 19.03.2018

Cartier: Andrei Muresanu Zona: Aliverna

Alerta si negociere pret

imagini harta

Andra Pop Senior Broker I TRIMITE FEEDBACK

+4 0264 333 777 office@blitz.ro

Cunoaste agentul

Completeaza formularul de mai jos si vei fi contactat de Andra

Nume si prenume

Telefon

Email

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta RI IT7 24943SVB

Acest site foloseste cookies! Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai mult.

Spatiu birouri de vanzare

https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-birouri-vanzare-blitz24943svb

BLITZ Credem in relatii de castig-castig! Oferte tale

VANZARI INCHIRIERI PENTRU PROPRIETARI BLOG

PDF Salveaza Trimite

CARACTERISTICI

Suprafata: 624.00 mp	Tip spatiu: Clasa B
Vechime spatiu: Vechi	Tip finisaj: Finisat
Materiale constructie: Caramida mp	
Dotari: Nemobilat	Destinatie: IT/Software, Sediu firma, Clinica, Cabinet
Locuri de parcare: 2	

DESCRIERE OFERTA

Cladire de birouri, in suprafata totala utila de 624 mp, cu regim de inaltime D+P+2E. Imobilul este localizat in cartierul Andrei Muresanu, cartier rezidential consacrat al orasului.

Imobilul are in componenta 17 incaperi, 3 toalete, 3 camere tehnice pe fiecare nivel si o terasa panoramica. Incaperile pot fi compartimentate dupa preferinta. Accesul se face direct din strada.

Imobilul dispune de o mica curte interioara si doua locuri de parcare interne. Exista posibilitate de parcare in zona. Pretabil pentru orice tip de activitate de birou, clinica, etc.

Trimite oferta prin email

Date de contact Blitz

Fix: 0264-333.777

Email: office@blitz.ro

Adresa: Str. Horea nr. 13, Cluj-Napoca

Acest site foloseste cookies! Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai mult.

<https://www.weltimobiliare.ro/vanzare-spatiu-comercial-cluj-napoca-centru-id-25396.html>

Vanzare cladire de birouri D+P+2M+5E, 1500 mp utili, zona centrala, Cluj
Cluj Napoca, Centru

Pret vanzare: 1.750.000 € (1.167 €/m²) + TVA negociabil

ESTIMAREA AGENTULUI ★★★★★

CARACTERISTICI

Tip spatiu:	Birou	Clasa birouri:	A
Suprafata utila:	1500 m²	Etaj:	/7
Nr. incaperi:	20	Regim de inaltime:	D+P+7E
Bai:	20	Constructie din:	--
Terasa:	--	Anul constructiei:	2000
Nr. parcuri:	7	Sup. construita:	2593 m²
Nr. garaje:	1	Suprafata teras:	--
Tip imobil:	--	Suprafata teren:	--
		Suprafata curte:	--

DESCRIEREA SPATIULUI

Welt Imobiliare va ofera spre vanzare cladire de birouri, in zona centrala a orasului Cluj-Napoca, in apropierea Parcului Central si la doar 1km de Piata Unirii. Cladirea are o suprafata utila neta totala de 1500 mp, fiind dispusa D+P+2Mezanin+5E, dupa cum urmeaza:
 D - garaj, 2 camere securizate, depozitare si camere tehnice;
 P - spatiu birouri open space, receptie, birou si baie;
 Mezanin 1 si 2 - spatiu birouri open space, birouri si 3 toalete;
 Etajele 1 si 5 - cate un spatiu open space, birouri si 3 toalete.

UTILITATI

Claudia Oniga
Senior Broker
0737.040016
claudia.oniga@weltimobiliare.ro

Date contact agent:
0752 223366
0727 722244
0264 459919
office@weltimobiliare.ro

Cere detalii despre oferta cu ID 141M2
Nume: _____
Telefon: _____

<https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-1300-mp-p-3-etaje-cu-15-locuri-de-parcare-x3sh141b9>

Spatiu 1300 mp, P+3 Etaje, cu 15 locuri de parcare!
Cluj-Napoca, Zonlor

1.500.000 € + TVA /negociabil

ID: X3SH141B9

ultima actualizare: 19-04-2017

Evaluarea specialistului ★★★★★

Te anuntam cand scade pretul
Introdu adresa de email la care vrei sa primești alerta **Trimite**

CARACTERISTICI

Suprafata utila:	1300 mp	Tip spatiu:	birouri
Suprafata construita:	1560 mp	Inaltime spatiu:	2.9

PERSOANA DE CONTACT
Paul Maluczan
Senior Broker II - Team Leader
Cluj
Telefon fix: +4 0264 333 777
Email: office@blitz.ro

Completeaza formularul de mai jos si vei fi contactat de echipa noastra in cel mai scurt timp:

Nume si prenume: _____
Telefon: _____
Email: _____

☒ Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta X3SH141B9, Spatiu 1300 mp, P+3 Etaje, cu 15 locuri de parcare, situata in zona Cluj-Napoca, Zonlor

☒ Sunt de acord sa ma abonez la newsletter-ul Blitz Imobiliare

☐ Sunt de acord cu oferte de creditare din partea bancilor partenere

Trimite **Incepe conversatia**

Spatiu 1300 mp, P+3 Etaj

Secure | <https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-1300-mp-p-3-etaje-cu-15-locuri-de-parcare-x3sh141b9>

Suprafata utila:	1300 mp	Tip spatiu:	birouri
Suprafata construita:	1560 mp	Inaltime spatiu:	2.9
Nr. parcani:	15	Vicii:	nu sunt
Nr. niveluri:	3	Vecinatati:	statii de autobuz, cladiri de birouri, blocuri de apartamente
Demisol:	1	Stadiu constructie:	exista
Nr. terase:	1	Tip imobil:	Cladire de birouri
Suprafata terase:	17 mp	An constructie:	2009
Nr. incaperi:	7	Destinatia recomandata:	comercial si birouri

Utilitati

Acces internet (Fibra optica, Wireless); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje

Izolatii termice (Exterior); Iluminat (Spoturi, Lumina naturala); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari

Contorizare (Apometre, Contor gaz)

Alte detalii zona

Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Alte caracteristici

Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Alte spatii utile (Parcare proprie); Acces (Auto, Persoane)

Alte detalii

Pareea agentului: Cladire noua cu multiple posibilitati de exploatare. Ideala pentru o clinica, show room + birouri sau orice alta activitate care necesita o suprafata generoasa. Dispune de vizibilitate maxima si

PERSOANA DE CONTACT

 Paul Maluczan
Senior Broker II - Team Leader
Cluj
Telefon fix: +4 0264 333 777
Email: office@blitz.ro

Completeaza formularul de mai jos si vei fi contactat de echipa noastra in cel mai scurt timp:

Nume si prenume

Telefon

Email

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta X3SH141B9. Spatiu 1300 mp, P+3 Etaje, cu 15 locuri de parcare, situata in zona Cluj-Napoca, Zorilor

☒ Sunt de acord sa ma abonez la newsletter-ul Blitz Imobiliare

☐ Sunt de acord cu oferte de creditare din partea bancilor partenere

Trimite

Date de contact agentie:

Incepe conversatia

<https://www.blitz-imobiliare.ro/cladire-pentru-investitie-in-zona-cu-renume-x3sh142bf>

Jennifer Rush - Com

Cladire pentru investitie in zona cu renume!

Cluj-Napoca, Gruia

590.000 €

ID: X3SH142BF

ultima actualizare: 08-03-2017

Evaluarea specialistului ★★★★★



Te anuntam cand scade pretul

Introdu adresa de email la care vrei sa primești alerta

Trimite

Caracteristici

Suprafata utila:	510 mp	Nr. grupuri sanitare:	4
Suprafata construita:	612 mp	Tip spatiu:	birouri
Nr. niveluri:	1	Vicii:	nu sunt
Comp. nivel:	S+P+1+M	Vecinatati:	case/vile
Mansarda:	1	Stadiu constructie:	exista
Nr. terase:	2	Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafata terase:	6 mp	An constructie:	inainte de 1990
Nr. incaperi:	10	Destinatia anterioara:	Spatiu Birouri

PERSOANA DE CONTACT

 Paul Maluczan
Senior Broker II - Team Leader
Cluj
Telefon fix: +4 0264 333 777
Email: office@blitz.ro

Completeaza formularul de mai jos si vei fi contactat de echipa noastra in cel mai scurt timp:

Nume si prenume

Telefon

Email

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta X3SH142BF. Cladire pentru investitie in zona cu renume, situata in zona Cluj-Napoca, Gruia

☒ Sunt de acord sa ma abonez la newsletter-ul Blitz Imobiliare

☐ Sunt de acord cu oferte de creditare din partea bancilor partenere

Trimite

Date de contact agentie:

Incepe conversatia

<https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-de-birou-de-vanzare-1019-mp-utili-ideal-pentru-investitie-x3sh140ra>

Patrick Swayze - She... X Spatiu de birou de vanzare X

Secure | https://www.blitz-imobiliare.ro/spatiu-de-birou-de-vanzare-1019-mp-utili-ideal-pentru-investitie-x3sh140ra

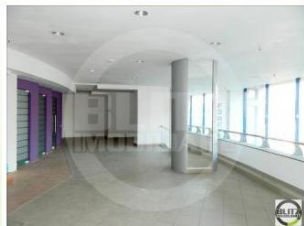
Spatiu de birou de vanzare, 1019 mp utili, ideal pentru investitie!
Cluj-Napoca, Central

1.120.900 € + TVA /negociabil
ID: X3SH140RA

ultima actualizare: 17-08-2016

Evaluarea specialistului ★★★★★

Imagini Harta



Te anuntam cand scade pretul

Introdu adresa de email la care vrei sa primesti alerta **Trimite**

Caracteristici

Suprafata utila:	1019 mp	Nr. grupuri sanitare:	4
Suprafata construita:	1222.8 mp	Tip spatiu:	birouri
Comp. nivel:	P: open space + 2 birouri + bucatarie + depozit + 2 bai + vestiare, E: 4 open-space-uri + 6 birouri + 2 bai	Inaltime spatiu:	10
Nr. incaperi:	10	Vici:	nu sunt
		Vecinatati:	case-vile, spatii birouri
		Stadiu constructie:	exista
		Tip imobil:	Cladire de birouri

PERSOANA DE CONTACT

 **Paul Maluczan**
Senior Broker II - Team Leader
Cluj
Telefon fix: +4 0264 333 777
Email: office@blitz.ro

Completeaza formularul de mai jos si vei fi contactat de echipa noastra in cel mai scurt timp:

Nume si prenume

Telefon

Email

Doresc sa fiu contactat in legatura cu oferta X3SH140RA, Spatiu de birou de vanzare, 1019 mp utili, ideal pentru investitie, situata in zona Cluj-Napoca, Central

☒ Sunt de acord sa ma abonez la newsletter-ul Blitz Imobiliare

☐ Sunt de acord cu oferte de creditare din partea bancilor partenere

Trimite

Date de contact agentie:

Incepe conversatia

Windows taskbar: 16:25 23.11.2017

