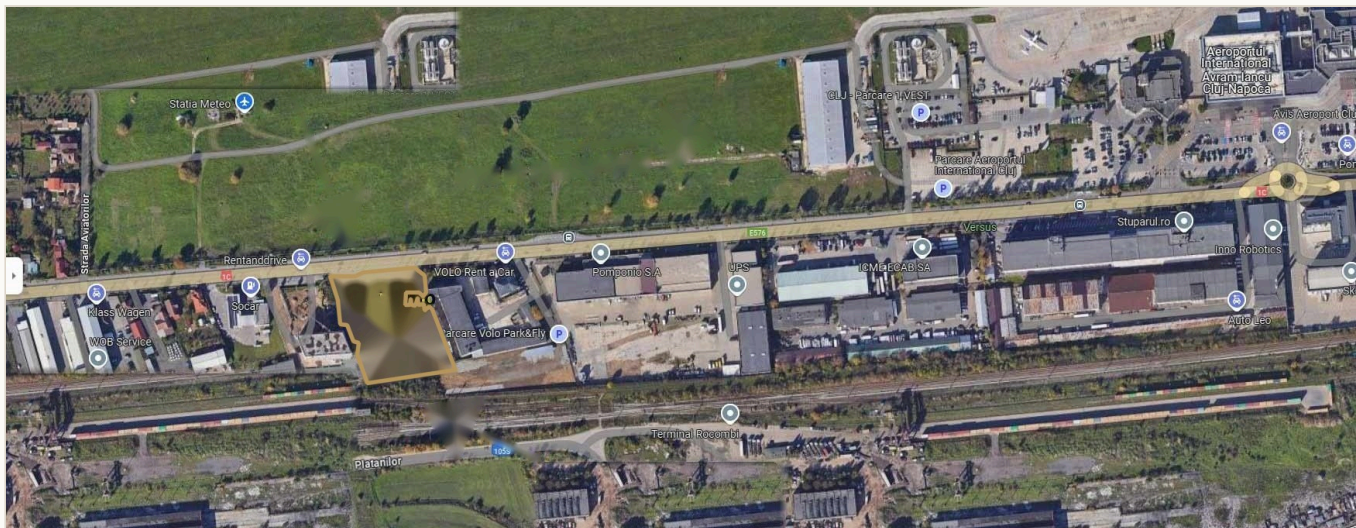


מגרש עסקי עם מבנים · קלוד-נאפוקה · סומשן

מגרש עם שבעה מבנים, 850 מ' מנמל התעופה של קלוד'

Str. Traian Vuia 196, קלוד-נאפוקה, שכונת סומשן · אזור נמל התעופה



בקצרה

מחיר מבוקש

€5,000,000

כולל מע"מ, ניתן למשא ומתן · כ-€4,132,000 ללא מע"מ
כ-€500 למ"ר כולל מע"מ, על כ-10,000 מ"ר

מגרש של כ-10,000 מ"ר (7,057 מ"ר רשומים בטאבו וחלקה סמוכה בתהליך רישום) עם שבעה מבנים בתכנית של כ-2,998 מ"ר, ברחוב Traian Vuia 196 בקלוד-נאפוקה, 850 מ' מהטרמינל של נמל התעופה הבינלאומי קלוד'. המגרש נמצא באזור Et לשימושי מסחר ושירותים, עם תכנית 40% ומקדם ניצול 2.2. במגרש תחנת שנאים פרטית של 24,000 kVA, לפי הצהרת הבעלים. המחיר המבוקש הוא €5,000,000 כולל מע"מ (כ-€4,132,000 ללא מע"מ), במסירה פנויה.

שטח	כ-10,000 מ"ר; 7,057 מ"ר רשומים
מבנים	7 מבנים, כ-2,998 מ"ר
מחיר	€5,000,000 כולל מע"מ
תכנון	אזור Et; תכנית 40%, מקדם ניצול 2.2
נמל תעופה	850 מ', 2 דקות נסיעה

850 מ'
לטרמינל נמל התעופה קלוד'

81 מ'
חזית לכביש, גישה למשאיות

2,998 מ"ר
תכנית בנויה, 7 מבנים

כ-10,000 מ"ר
7,057 מ"ר רשומים + חלקה סמוכה בתהליך רישום

המספרים

מבנים שמישים מיום המסירה, על קרקע שמאפשרת שטח בנוי של פי חמישה מהתכסית הבנויה כיום.

כ-266€ למ"ר עלות קרקע למ"ר בנוי, ללא מע"מ, 850 מ' מהטרמינל של נמל התעופה קלוז'	15,525 מ"ר שטח בנוי מרבי במקדם ניצול 2.2, מחושב רק על 7,057 המ"ר הרשומים	2,998 מ"ר תכסית בנויה בשבעה מבנים, במסירה פנויה	€4,132,000 המחיר ללא מע"מ (€5,000,000 כולל מע"מ)
--	--	---	--

תכנון ובנייה · אזור Et – מסחר ושירותים

לפי תוכנית המתאר (PUG) של קלוז'-נאפוקה, המגרש נמצא באזור Et לשימושים שלישוניים – מסחר ושירותים (HCL 493/2014, הוואר ב- HCL 672/2024). על המגרש לא חלה תב"ע נפרדת. מותרים, בין היתר: משרדים, שירותים, מסחר עד 1,000 מ"ר שטח מכירה, אולמות תצוגה, הסעדה, אירוח מלונאי, מחקר ובריאות, וכן חניה בתנאים. אסורים: מגורים, תעשייה מזהמת, מחסני סטונאות והיפרמרקטים.

סיכונים, בשקיפות

השימושים המותרים הם מסחר ושירותים. אזור Et אינו מתיר מחסני סטונאות ותעשייה מזהמת. המגרש מתאים לשימושים המותרים: אולם תצוגה, משרדים, שירותים, מלון, חניה, בריאות. אזור בטיחות רכבת בחלק האחורי. החלק הפונה למסילה נמצא באזור הבטיחות של תשתית הרכבת. חישוב הפיתוח מתבסס רק על 7,057 המ"ר הרשומים, והגבולות המדויקים ייקבעו בתעודת תכנון. חלקה סמוכה בתהליך רישום. היא תיכלל בהתחייבות מחייבת רק לאחר הרישום; עד אז ניתן לבנות הצעה על 7,057 המ"ר בלבד. מבנים קיימים בגילם שונים. חוות דעת הנדסית היא חלק מבדיקת הנאותות. עיקר הערך הוא הקרקע; המבנים מאפשרים שימוש או הכנסה בטווח הקצר.

מיקום ומרחקים

חזית לרחוב Traian Vuia (DN1C / E576)

נמל התעופה קלוז', טרמינל 850 מ' 2 דק'

כיכר Unirii, מרכז העיר 9.2 ק"מ 13 דק'

תחנת הרכבת קלוז'-נאפוקה 9.8 ק"מ 14 דק'

מרחקי נסיעה זמנים ללא תנועה, נמדדו ב-Google Maps בתאריך 13.10.2026 במסלול המהיר ביותר. בשעות העומס הזמנים ארוכים יותר.

שימושים אפשריים

אולם תצוגה ומוסך לרכב או למכונות – חזית של 81 מ' לכביש מלון נמל תעופה – אירוח מלונאי מותר, 850 מ' מהטרמינל משרדים ושירותים – מטה אזורי, שירותים מקצועיים חניה לנמל התעופה – חניה ציבורית, בתנאי התוכנית מרפאה או מרכז מחקר – שימושי בריאות ומחקר מותרים פיתוח מחדש למסחר ושירותים – תכסית 40%, מקדם ניצול 2.2

השלבים הבאים

הסכם סודיות (NDA) ← תיק השקעה ← סיור בנכס ← מכתב כוונות (LOI) ← בדיקת נאותות ← חוזה

Dan-Ionuț Ciobanu · מנכ"ל DIANYS HOLDING SRL · מרכז את המכירה בשם הבעלים

contact@dianysassets.ro · באתר: dianysassets.ro/he/assets/cluj-airport/ +40 758 068 538

ניתן לכתוב לנו בעברית. ההתכתבות והמסמכים מתנהלים באנגלית. אנו משיבים באותו יום עסקים.