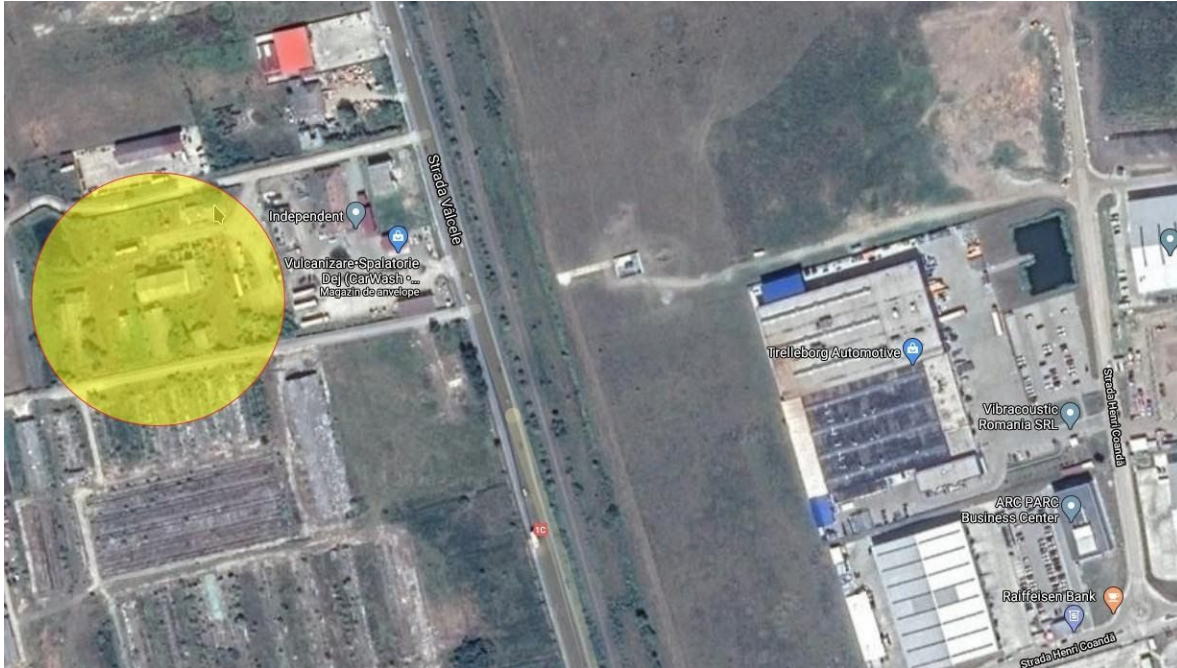
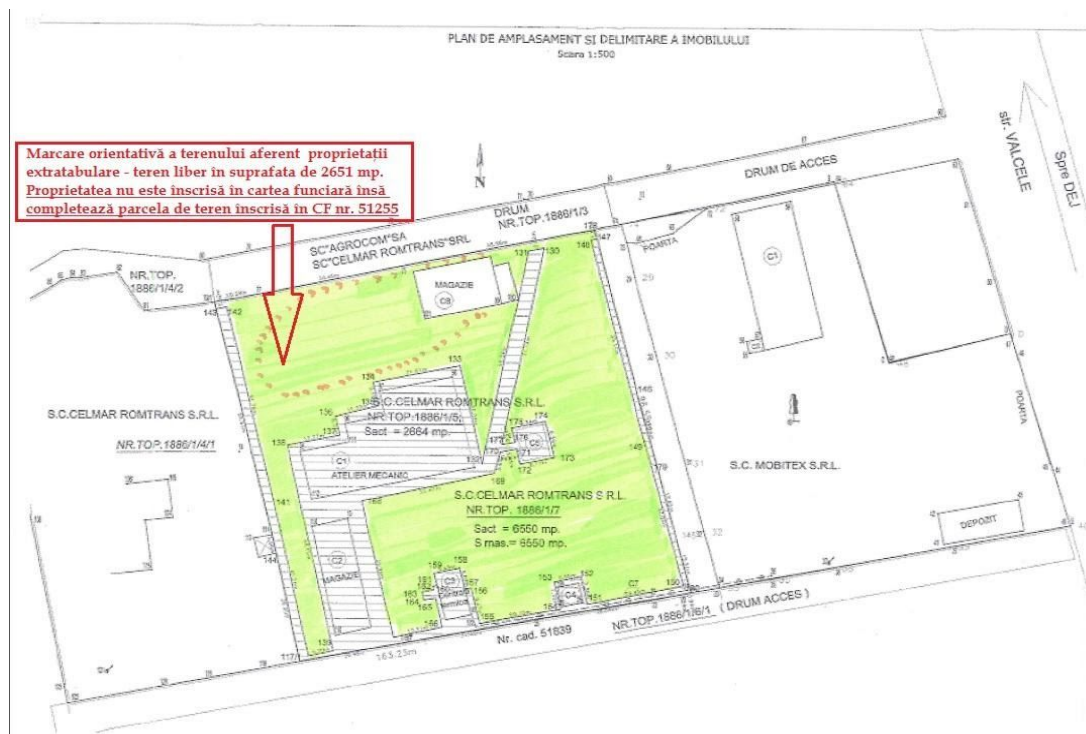


## Descriere imobile Celmar - teren cca 16.495 mp și construcții



Descriere:

1) Teren în suprafață de 4.533 mp, înscris în CF 51255, nr. topo. 1866/1/7, situat la intrare în Dej, jud. Cluj.



NOTĂ:



□ Terenul în suprafață de 4533 mp este cel din jurul parcelelor hașurate.

Accesul la teren se face pe drumul deținut de societate (înscris în CF 59956), cu acces din drumul european E576 Cluj-Napoca - Bistrița.

Terenul are dotare completă cu utilități:

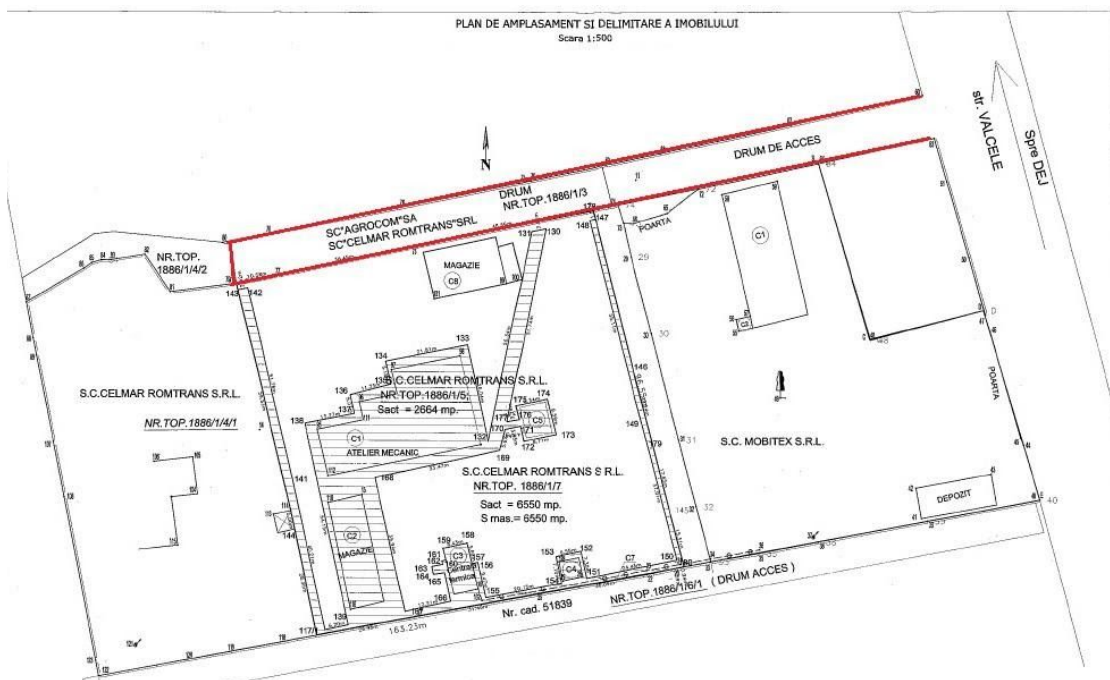
- apă - alimentare din rețeaua orașului;
- gaz - rețeaua orașului;
- energie electrică (trifazată) - de la rețea.

Proprietatea se învecinează:

- la S - teren cu construcții industriale;
- la E - teren cu construcții industriale;
- la N - drum de acces;
- la V - teren, proprietatea societății.

Terenul se află în zona industrială a localității Dej, vis a vis de amplasament găsindu-se parcul industrial Arc Parc. Proprietatea este situată la cca 3800 metri de centrul orașului Dej (Primărie), la cca 60 km de Cluj-Napoca și 15 km de Gherla.

2) Teren în suprafață de 1.097 mp, înscris în CF 59956, nr. topo. 1866/1/3, situat la intrare în Dej, jud. Cluj.



**NOTĂ:**

□ Conform extrasului CF, pe acest teren este înscrisă servitute de trecere pedestru, auto și cu vehicule cu tracțiune animală.



Proprietatea se află la intrarea în Dej dinspre Gherla, în zona periferică a orașului (zona industrială). Terenul are formă regulată (dreptunghiulară), având o lungime de cca 196 metri și o lățime de cca 5,6 metri. Terenul are destinație de cale de acces – drum.

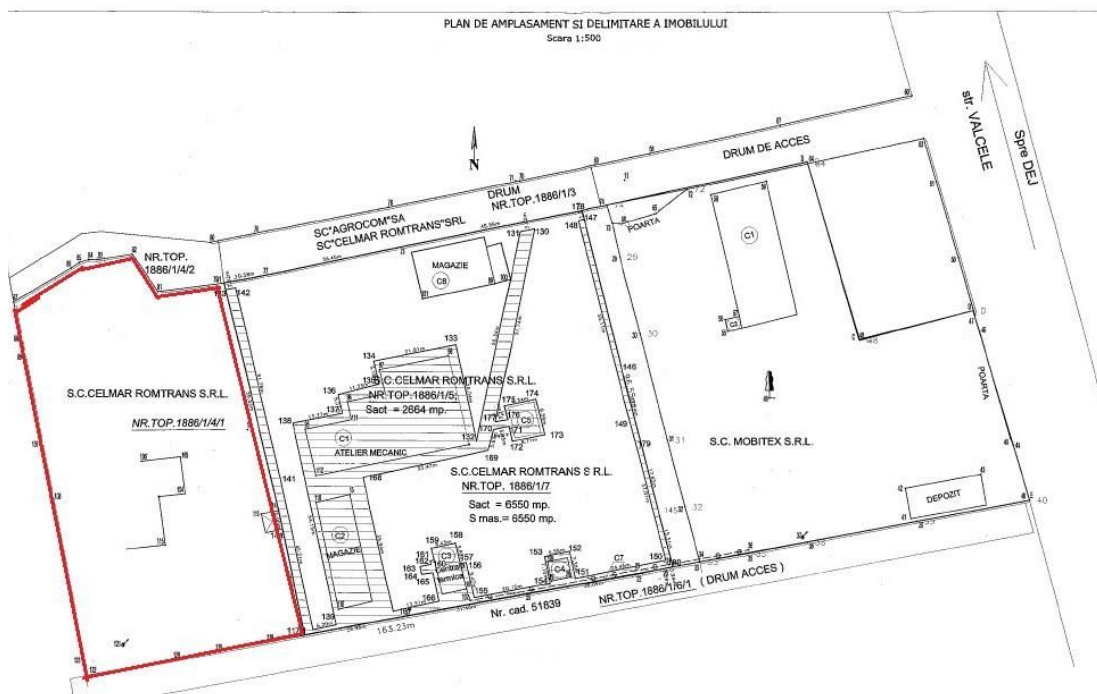
Proprietatea se învecinează:

- la S – teren cu construcții industrial, proprietatea societății;
- la E – drum European E576;
- la N – teren cu construcții industriale;
- la V – drum acces/teren liber.

Terenul se află în zona industrială a localității Dej, vis a vis de amplasament găsindu-se parcul industrial Arc Parc. Proprietatea este situată la cca 3800 metri de centrul orașului Dej (Primărie), la cca 60 km de Cluj-Napoca și 15 km de Gherla.

### 3) Proprietate compusă din teren și clădiri, situată la intrarea în municipiul Dej, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară cu nr. 17505, nr. topo. 1866/1/4/1.

#### 1.1.1.



Terenul are suprafața de 5.550 mp. Accesul la imobil se face pe drumul de servitute neasfaltat.

Proprietatea se află la intrarea în Dej dinspre Gherla, în zona periferică a orașului. Terenul are dotare completă cu utilități:

- apă – alimentare din rețeaua orașului;
- gaz – rețeaua orașului;



- energie electrică (trifazată) – de la rețea;

Proprietatea se învecinează:

- la S – teren cu construcții industriale;
- la E – teren cu construcții industriale și drumul de servitute;
- la N – teren cu construcții industriale;
- la V – teren liber.

Atelier mecanic și birouri, cu regim de înălțime parter, o suprafață construită de 360 mp, și o înălțime de cca. 5 metri pe o suprafață de 180 mp, în partea în care este atelierul, și de cca. 2,8 metri pe o suprafață de 184 mp, în partea destinată birourilor.

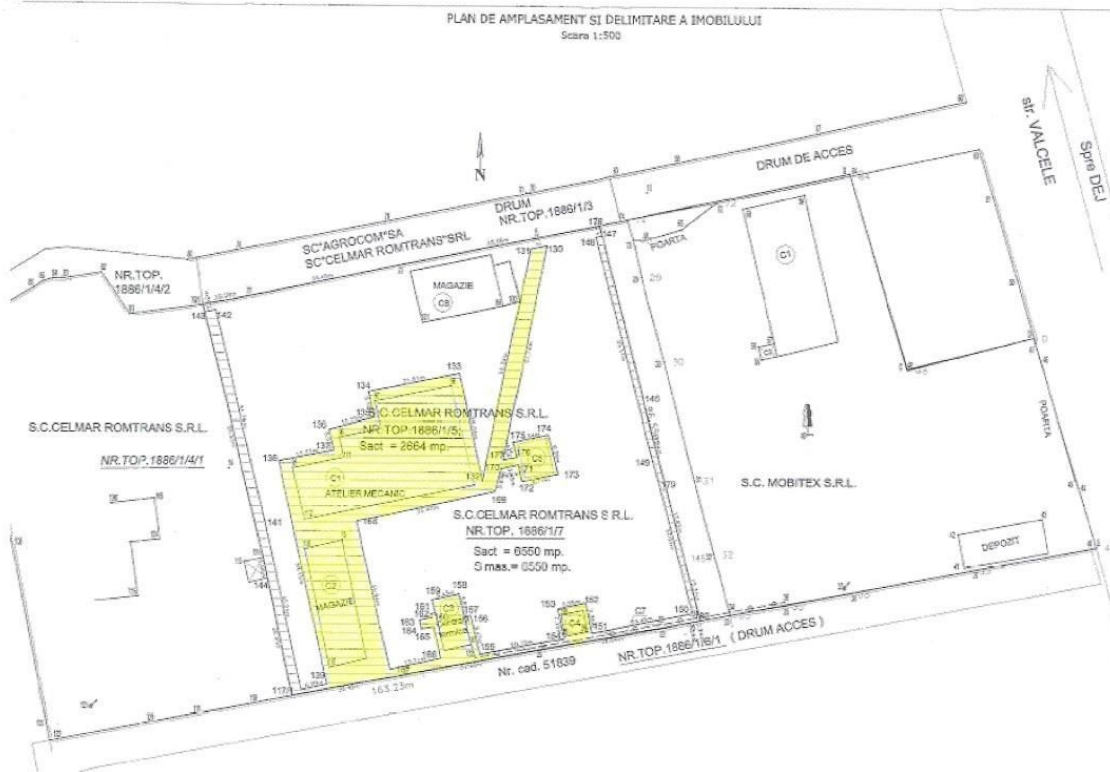
Construcția este compusă din două corpuri de clădire alăturate: un atelier (cca 162 mp) și un spațiu cu destinație administrativă (cca 198 mp), este realizată din cărămidă, pe fundații din beton, acoperiș de tip șarpantă lemn cu învelitoare din plăci ondulin de azbociment pentru atelier și șarpantă din lemn cu lucarne în partea destinată activităților administrative. În prezent construcția este neutilizată și este afectată de uzură datorită conservării neadecvate. Finisaje: Pardoseală șapă beton, ciment, parchet și gresie, în funcție de destinația încăperilor. Tâmplărie: uși de acces din lemn și metal (atelier) și tâmplărie metalică și ramă din lemn, cu geam de sticlă. Utilități: apă, curent, gaz.

Magazia are regim de înălțime parter, o înălțime de cca. 4m și o suprafață construită de 35 mp.

Construcția este realizată din cărămidă, pe fundații și stâlpi din beton armat, acoperiș de tip șarpantă lemn într-o singură apă, învelitoare din plăci de azbociment. Finisaje: specifice spațiilor industriale. Pardoseli din beton. Tâmplărie: metalică cu geam de sticlă simplă. Utilități: curent. Starea generală a imobilului este nesatisfăcătoare.

Platforma balast, în suprafață de cca 620 mp, reprezintă calea de acces și partea din curte acoperite cu balast. Aceasta se află într-o avansată stare de degradare.

**4) Proprietate compusă din teren și clădiri, situată la intrarea în municipiul Dej, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară cu nr. 17335, nr. topo. 1886/1/5.**



**NOTĂ:**

□ **Proprietatea este reprezentată de suprafața hașurată.**

**Terenul** în suprafață de 2.664 mp reprezintă suprafața de teren de sub corpurile de construcții C1, C2, C3, C4, C5 și câțiva metri în jurul acestora. Accesul la imobil se face pe drumul de servitute neasfaltat, cu acces din drumul european E576 Cluj Napoca - Bistrița.

Proprietatea se afla la intrarea în Dej dinspre Gherla, în zona periferică a orașului.

Terenul are dotare completă cu utilități:

- apă – alimentare din rețeaua orașului;
- gaz – rețeaua orașului;
- energie electrică (trifazată) – de la rețea.

Proprietatea se învecinează:

- la S – teren cu construcții industriale;
- la E – teren cu construcții industriale și drumul de servitute;
- la N – teren cu construcții industriale;
- la V – teren liber.

**Corp C1 - atelier mecanic**, are regim de înălțime Parter, o suprafață construită de 763 mp și o înălțime de cca. 8 metri, pe o suprafață de 480 mp, 6 metri pe o suprafață de 140 mp și de cca. 3 metri pe o suprafață de 143 mp.



Construcția este edificată pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, stâlpi de beton, acoperiș de tip șarpantă metalică și învelitoare din plăci de azbociment. Este compusă din 21 de încăperi (de diferite dimensiuni) cu suprafața utilă de 692 mp. Clădirea se află într-o avansată stare de deteriorare, o parte dintre încăperi fiind demolabile. Finisaje interioare și exterioare: zugrăveli simple specifice spațiilor industriale, prezintă depreciere fizică avansată. Pardoseli: șapă din beton și pământ. Tâmplărie: uși de acces din metal și tâmplărie metalică cu geam din sticlă. Utilități: apă, curent, gaz. Starea generală a imobilului este nesatisfăcătoare.

**Corp C2 - Magazie și birouri**, construcție cu regim de înălțime parter, și o suprafață construită de 364 mp, realizată din cărămidă, pe fundații din beton, stâlpi din beton, acoperiș de tip șarpantă de lemn cu învelitoare din plăci de azbociment.

Construcția, fosta hală agricolă, este structurată pe două nivele: parter și parțial mansardă (cu acces pe o scară din lemn, spațiu folosit pentru depozitare). Construcția se găsește într-o avansată stare de deteriorare, în special închiderile exterioare și învelitoarea. Finisaje: Pardoseală ciment. Tâmplărie: uși de acces din metal, tâmplărie metalică și ramă din lemn, cu geam din sticlă. Utilități: apă, curent, gaz.

**Corp C3 - Centrală termică**, are regim de înălțime parter, o suprafață construită de 89,72 mp, fiind o construcție din cărămidă pe fundație de beton, acoperiș de tip șarpantă metalică cu învelitoare din plăci de azbociment. Este compusă din 4 încăperi cu suprafața utilă de 64,22 mp și un coș de fum din cărămidă. Se afla într-o avansată stare de deteriorare.

Finisaje interioare și exterioare: zugrăveli simple specifice spațiilor industriale, prezintă depreciere fizică avansată. Pardoseli: șapă din beton și pământ. Tâmplărie: uși de acces din metal și tâmplărie metalică cu geam din sticlă. Utilități: apă, curent, gaz. Starea generală a imobilului este nesatisfăcătoare.

**Corp C4 - Casă compresare**, are regim de înălțime parter, și o suprafață construită de cca. 25 mp, fiind o construcție din cărămidă pe fundație de beton, acoperiș de tip terasă din prefabricate beton armat, cu învelitoare din membrană bituminoasă. Finisaje interioare și exterioare: zugrăveli simple specifice spațiilor industriale, prezintă depreciere fizică avansată. Pardoseli: șapă din beton. Tâmplărie: uși de acces din metal și tâmplărie metalică cu geam din sticlă. Utilități: curent. Starea generală a imobilului este nesatisfăcătoare.

**Corp C5 - Stația PSI**, este compusă dintr-o singură încăpere, are regim de înălțime parter și o suprafață construită de cca. 30 mp, fiind o construcție din cărămidă pe fundație de beton, acoperiș de tip terasă, învelitoare din membrană bituminoasă.

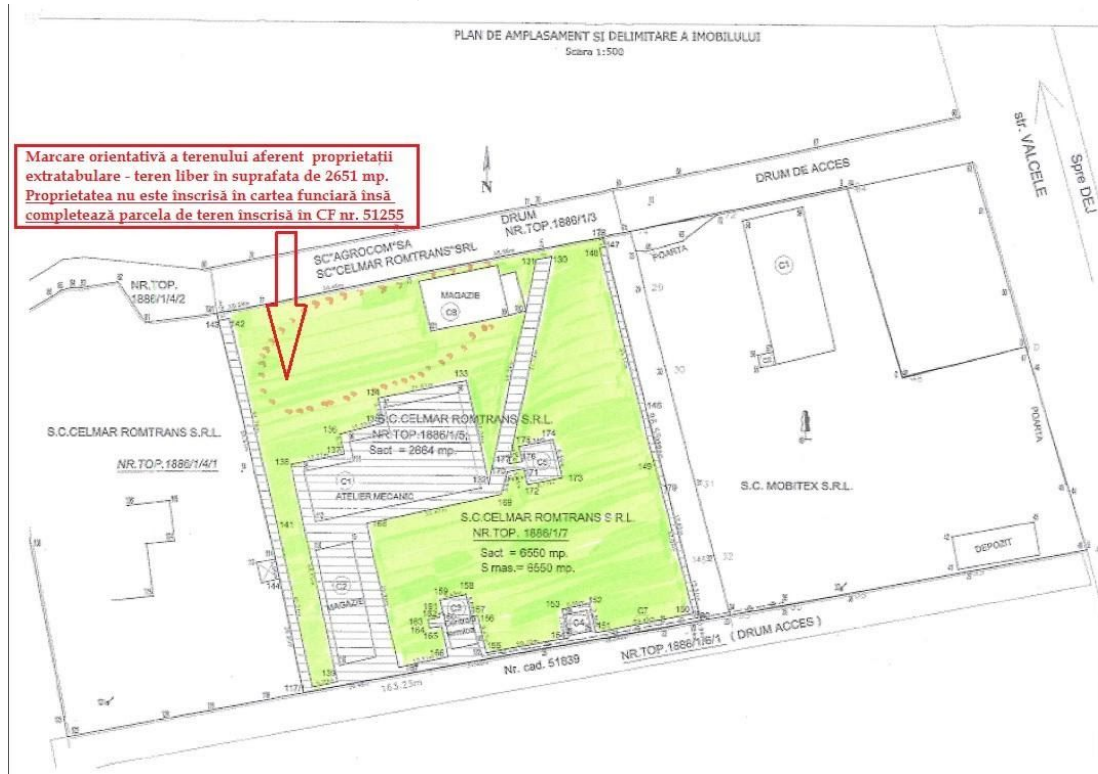
Lipsa tâmplărie. Pardoseală: ciment. Utilități: nu sunt. Starea generală a imobilului este nesatisfăcătoare.

**Corp C6 - Platformă balast**, în suprafață de 1068,62 mp, reprezintă calea de acces acoperită cu balast. Se găsește într-o avansată stare de degradare.

**Corp C7 - Conducta de gaz**, în lungime de 248,50 ml (conform CF), a fost proiectată pentru a alimenta proprietatea cu gaz. La data evaluării, era dezafectată, mare parte din conductă fiind tăiată, rămânând un rest de cca 120 metri. Nu s-a estimat o valoare de piață pentru conducta de gaz, însă a fost avută în vedere ca aport de valoare al amplasamentului.



5) Proprietate extratabulară teren liber în suprafață de 2651 mp, situată la intrarea în municipiul Dej, județul Cluj.



NOTĂ:

- Proprietatea nu este înscrisă în cartea funciară însă completează parcela de teren înscrisă în CF nr. 51255.

Terenul în suprafață de 2.651 mp reprezintă o suprafață extratabulară amplasată în aceeași locație ca și restul imobilelor aparținând societății debitoare. Terenul a ajuns în patrimoniul debitoare conform procesului verbal de licitație nr. 1104/25.01.2002 emis de Casa de Asigurări de Sănătate a Județului Cluj, acesta fiind menționat și în sentința civilă nr. 1668/2001 pronunțată de Judecătoria Dej în dosar nr. 1894/2001.

Proprietatea se afla la intrarea în Dej dinspre Gherla, în zona periferică a orașului.

**Toate cele cinci imobile menționate mai sus se vând împreună, în bloc.**

**Prețul total de pornire la licitație pentru toate imobilele aflate în patrimoniul debitoare este de 600.056 lei + T.V.A..**

Suprafața totală a imobilelor supuse vânzării este de 16.495 mp. Suprafața măsurată a imobilelor supuse vânzării este de 16.027 mp, cu 468 mp mai mică față de suprafețele înscrise în cărțile funciare și în procesul verbal de licitație nr. 1104/25.01.2002.

Motivul existenței diferenței de suprafață constă în faptul că:



- La întabularea dreptului de proprietate stabilit prin Sentința civilă nr. 1276/2004 pronunțată în dosarul nr. 1568/2004 a Judecătoriei Dej nu s-a ținut cont de amplasamentul nr. top. 1886/1/6 stabilit prin Sentința civilă nr. 1668/2001;
- În baza Sentinței civile nr. 2308/2004 pronunțată de Judecătoria Dej în dosarul nr. 3299/2004, terenul cu nr. topo. 1886/1/6 a fost dezmembrat în două parcele:
  - o 1886/1/6/1 în suprafață de 2.200 mp cu destinația drum înscris în CF nr. 18582 (CF nou nr. 51839 Dej) și identificat în prezent cu nr. cadastral 51839 a cărui localizare nu se regăsește în zona în care acest imobil era poziționat în planul de situație întocmit în luna ianuarie 2001 de către ing. Simion Bogdan;
  - o 1886/1/6/2 în suprafață de 464 mp înscris în CF nr. 53465 Dej, care a fost alipit cu terenul identificat prin nr. topo. 1886/1/2/2/2/1 rezultând imobilul cu nr. cadastral 54471, care a fost dobândit prin hotărârea judecătorească nr. 498/2008 de către S.C. Baumer Prodimpex S.R.L. și Federița Florin.

Toate aceste aspecte sunt prezentate pe larg în Nota de identificare nr. 1879/09.05.2017 întocmită de către ing. Balea Aurel, în cadrul căreia sunt prezentate și concluziile finale în vederea unei eventuale rectificări a suprafețelor.

Nota de identificare nr. 1879/09.05.2017 poate fi studiată la sediul lichidatorului judiciar din Cluj-Napoca, Aleea Detunata, nr. 4, județul Cluj, telefon: 0364.412.631, fax: 0364.412.632, e-mail: [office@rtz.ro](mailto:office@rtz.ro). O copie a documentației cadastrale complete va fi înmănată adjudecatarului, toate costurile privind eventualele actualizări de Carte Funciară urmând să fie suportate de către adjudecatar.





**BUSINESS  
RECOVERY AND  
BANKRUPTCY**

Construim șanse,  
reconstruim afaceri!



**RTZ**  
**& PARTNERS**

