

Nr: 857 / 03.11.2022

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:
PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP INDUSTRIAL: „TEREN
CONSTRUCTII CU SPATII PRODUCTIE si ADMINISTRATIVE”**

**situat in
Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu**



**BENEFICIAR : SC SEMBRAZ SA, CUI: RO 790619
PROPRIETAR: SC SEMBRAZ SA SIBIU
UTILIZATOR DESEMENAT : SC SEMBRAZ SA, CUI: RO 790619**

**Data inspectiei: 03.11.2022
Data evaluarii: 03.11.2022**

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Catre:

SC SEMBRAZ SA, CUI: RO 790619, in calitate de Client

si

SC SEMBRAZ SA, CUI: RO 790619, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul de tip industrial: „TEREN CONSTRUCTII CU SPATII PRODUCTIE/DEPOZITARE si ADMINISTRATIVE”, situat in: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartile Funciare a imobilelor.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client / utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea imobilului, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Petru Motronea – Expert Evaluator
Membru titular ANEVAR
Specializare EPI, EBM
Nr. Legitimatie: 14389



SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului	SC SEMBRAZ SA, J32/207/1991, CUI: RO790619
Adresa/Sediu Data evaluării	Sibiu, Str. Henri Coanda, nr. 12, Judet Sibiu 03.11.2022
Data inspectiei	03.11.2022, a fost realizată de către evaluator Motronea Petru în prezența reprezentantului clientului dl. Muntean Lucian Ioan.
Data finalizarii raport	15.11.2022
Scopul evaluarii	stabilirea valorii de piata pentru informare client
Tipul proprietății	Industrială – „TEREN CONSTRUCTII CU SPATII PRODUCTIE / DEPOZITARE si ADMINISTRATIVE”, situata in: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu, inscrise in CF-urile: CF nr: 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/5, teren in suprafata de 4.024 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: hala fabricatie; CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/6, teren in suprafata de 1.189 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier; CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/7, teren in suprafata de 619 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier; CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/8, teren in suprafata de 512 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier; CF nr. 124406 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/4, teren in suprafata de 955 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier si grup social; CF nr. 104625 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/3, teren in suprafata de 643 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: birouri; CF nr. 108780 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/2, teren in suprafata de 862 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: depozit central; CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/9/1/1, teren in suprafata de 12.429 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: cai de transport, cantar, poarta, depozit carburanti, vestiar, macara, pod rulant, bazin ape reziduale, atelier bobinaj, magazii, depozit vopsea; Teren in suprafata totala de: 21.233 mp Constructii luate in calculul prezentei evaluari conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993:

Specificatie	Caracteristici dimensionale			Regim de inaltime
	Sc (mp)	Sd (mp)	Su (mp)	
Cladire birouri P+3E	578,00	2.280,00	1.900,00	P+3E
Cladire hala fabricatie P	5.458,00	5.458,00	4.746,09	P
Cladire atelier + grup social	955,00	955,00	830,43	P
Cladire depozit central P+E	174,00	348,00	290,00	P+E
Cladire depozit central P / magazie	561,00	561,00	510,00	P
Cladire depozit vopsea / magazie tabla	147,00	147,00	133,64	P
Cladire vestiar / atelier P	220,00	220,00	191,30	P
Cladire atelier AUTO	67,00	67,00	58,26	P
Cladire atelier zidarie	69,00	69,00	60,00	P
Cladire cabina poarta	68,00	68,00	59,13	P
Platforma betonata	7.517	7.517		

Mentiune: Evaluarea s-a efectuat pentru proprietatea descrisa in prezumtia dreptului deplin de proprietate si ca un intreg amplasament industrial compus din: teren intravilan, categoria de folosinta curti – constructii , in suprafata totala de: 21.233 mp (conform CF-uri si plan de amplasament si delimitare imobil cu propunere de alipire intocmit de PFA ANCPi Mateiu Adrian Ioan) + constructii aferente edificate pe acestea, cu suprafete preluate din: foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993 (descrise in tabelul de mai sus); Hala de fabricatie avand Sc = Sd = 5.458 mp (conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993), este amplasata pe CF-urile: CF nr. 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548); Fata de inscrierea in CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), pe teren nu mai exista constructiile: cantar, depozit carburanti, bazin ape reziduale, atelier bobinaj;

Adresa proprietății Sibiu, Str. Henri Coanda, nr. 12, Judet Sibiu

Proprietar SC SEMBRAZ SA SIBIU

Utilizator desemnat SC SEMBRAZ SA, CUI: RO 790619

Cea mai buna utilizare Industrial / depozitare

Teren total 21.233 mp (conform CF-uri si plan de amplasament si delimitare imobil cu propunere de alipire intocmit de PFA ANCPi Mateiu Adrian Ioan)

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND

VALOAREA DE PIAȚĂ

3.020.500 EUR

14.803.500 LEI

VALOAREA NU INCLUDE TVA.

Curs de schimb valutar la data evaluării
(lei/EUR – curs BNR)

4,9010 ron/eur

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022.

Cu stima,

Petru Motronea – Expert Evaluator
Membru titular ANEVAR
Specializare EPI, EBM
Nr. Legitimatie: 14389



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordare prin venit
3. Abordarea prin cost

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. Certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul aferent realizarii prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane, in cazul in care exista o astfel de situatie aceste persoane vor fi mentionate si vor semna acest raport. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu *Standardele de Evaluare a bunurilor 2022*.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata respectand *Codul de Etica* al profesiei de evaluator, iar evaluatorul are asigurare de raspundere profesionala.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client/destinatar, cat si pentru evaluator, si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, declaratie de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre beneficiar si pentru scopul precizat.

EXPERT EVALUATOR
MOTRONEA PETRU
Legitimatia nr 14389
Membru TITULAR ANEVAR EPI, EBM



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE MOTRONEA PETRU

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – MOTRONEA PETRU, nr. leg. 14389

DECLARATIE DE CONFORMITATE:

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CERTIFICARE:

Subsemnata, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.

2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.

3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.

6. Posed cunostintele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent: MOTRONEA PETRU, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: EPI, EBM.

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, MOTRONEA PETRU, în calitate de evaluator, („Evaluatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexată prezenta declarație („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizată în actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care Solicitantul* nume client/ Beneficiarul a cerut efectuarea unui raport de evaluare în favoarea SC SEMBRAZ SA, CUI: RO 790619 („Beneficiarul”).

*Nota: referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar în cazul în care solicitarea de evaluare a fost efectuată de către un client/potential client al Beneficiarului

Declar pe propria răspundere:

a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost întocmit de către mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, în vigoare la data elaborării raportului de evaluare, a Codului de Etică al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.

b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu îmi este (i) sot/sotie sau concubinul/concubina, (ii) ruda până la gradul iv inclusiv și nici (iii) afin până la gradul iv inclusiv.

c. ca, din informațiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda până la gradul iv inclusiv și nici (iii) afin până la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentanții legali/ alți angajați ai Prestatorului.

d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.

e. am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului.

EVALUATOR AUTORIZAT
MOTRONEA PETRU
Legitimatia nr 14389
Membru TITULAR ANEVAR EPI, EBM



2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

- Client Persoana Fizica: **SC SEMBRAZ SA, J32/207/1991, CUI: RO790619**
Sediul: Sibiu, Str. Henri Coanda, nr. 12, Judet Sibiu
- Utilizator desemnat: **SC SEMBRAZ SA, CUI: RO 790619**

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **stabilirea valorii de piata pentru informare client.**

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea industriala, alcatuita din:

Teren intravilan:

- avand suprafata totala de teren: 21.233 mp (conform CF-uri si plan de amplasament si delimitare imobil cu propunere de alipire intocmit de PFA ANCPI Mateiu Adrian Ioan) - categoria de folosinta curti constructii, format din 8 parcele de teren alipite, cu deschidere de aprox. 118 x 128 m la strada Henri Coanda / strada asfaltata.

Constructii:

Hale industriale / depozitare si corp administrativ/birouri, inscrise in CF-uri astfel:

CF nr: 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/5, teren in suprafata de 4.024 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: hala fabricatie;

CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/6, teren in suprafata de 1.189 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;

CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/7, teren in suprafata de 619 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;

CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/8, teren in suprafata de 512 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;

CF nr. 124406 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/4, teren in suprafata de 955 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier si grup social;

CF nr. 104625 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/3, teren in suprafata de 643 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: birouri;

CF nr. 108780 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/2, teren in suprafata de 862 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: depozit central;

CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/9/1/1, teren in suprafata de 12.429 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: cai de transport, cantar, poarta, depozit carburanti, vestiar, macara, pod rulant, bazin ape reziduale, atelier bobinaj, magazii, depozit vopsea;

Constructii luate in calculul prezentei evaluari conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993:

Specificatie	Caracteristici dimensionale			Regim de inaltime
	Sc (mp)	Sd (mp)	Su (mp)	
Cladire birouri P+3E	578,00	2.280,00	1.900,00	P+3E
Cladire hala fabricatie P	5.458,00	5.458,00	4.746,09	P
Cladire atelier + grup social	955,00	955,00	830,43	P
Cladire depozit central P+E	174,00	348,00	290,00	P+E
Cladire depozit central P / magazie	561,00	561,00	510,00	P
Cladire depozit vopsea / magazie tabla	147,00	147,00	133,64	P
Cladire vestiar / atelier P	220,00	220,00	191,30	P
Cladire atelier AUTO	67,00	67,00	58,26	P
Cladire atelier zidarie	69,00	69,00	60,00	P
Cladire cabina poarta	68,00	68,00	59,13	P
Platforma betonata	7.517	7.517		

Mentiune: Evaluarea s-a efectuat pentru proprietatea descrisa in prezumtia dreptului deplin de proprietate si ca un intreg amplasament industrial compus din: teren intravilan, categoria de folosinta curti – constructii , in suprafata totala de: 21.233 mp (conform CF-uri si plan de amplasament si delimitare imobil cu propunere de alipire intocmit de PFA ANCPI Mateiu Adrian Ioan) + constructii aferente edificate pe acestea, cu suprafete preluate din: foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993 (descrise in tabelul de mai sus); Hala de fabricatie avand Sc = Sd = 5.458 mp (conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993), este amplasata pe CF-urile: CF nr. 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548); Fata de inscrierea in CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), pe teren nu mai exista constructiile: cantar, depozit carburanti, bazin ape reziduale, atelier bobinaj;

Starea actuală: buna/satisfacatoare;

Adresa imobilului: Sibiu, Str. Henri Coanda, nr. 12, Judet Sibiu

Cod postal: 550234

Proprietar: SC SEMBRAZ SA SIBIU

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**.

Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere - SEV 104

6. Data evaluării:

Data inspectiei: 03.11.2022

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Motronea Petru, in prezenta reprezentantului SC SEMBRAZ SA; Nu s-a putut inspecta de la interior toate spatiile, o parte dintre acestea fiind si inchiriate;

Data evaluării: 03.11.2022

Data intocmirii raportului: 15.11.2022

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

Tipul valorii mentionat in prezentul raport este **valoarea de piata**, asa cum a fost ea definita la pct. (3).

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat in aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare/tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele
 - Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
 - Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
 - Agentii imobiliare

Informatiile din ofertele de pe piata au fost verificate telefonic;

9. Ipoteze si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și a autorului evaluării, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Ipoteze speciale semnificative – Evaluarea s-a efectuat pentru proprietatea descrisă în prezumția dreptului deplin de proprietate și ca un întreg amplasament industrial compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți – construcții, în suprafața totală de: 21.233 mp (conform CF-uri și plan de amplasament și delimitare imobil cu propunere de alipire întocmit de PFA ANCPI Mateiu Adrian Ioan) + construcții aferente edificate pe acestea, cu suprafețe preluate din: foaie de plan, întocmit de SC Proiect SA în anul 1993 (descrise în tabelul de mai jos):

Specificatie	Caracteristici dimensionale			Regim de înălțime
	Sc (mp)	Sd (mp)	Su (mp)	
Cladire birouri P+3E	578,00	2.280,00	1.900,00	P+3E
Cladire hala fabricatie P	5.458,00	5.458,00	4.746,09	P
Cladire atelier + grup social	955,00	955,00	830,43	P
Cladire depozit central P+E	174,00	348,00	290,00	P+E
Cladire depozit central P / magazie	561,00	561,00	510,00	P
Cladire depozit vopsea / magazie tabla	147,00	147,00	133,64	P
Cladire vestiar / atelier P	220,00	220,00	191,30	P
Cladire atelier AUTO	67,00	67,00	58,26	P
Cladire atelier zidarie	69,00	69,00	60,00	P
Cladire cabina poarta	68,00	68,00	59,13	P
Platforma betonata	7.517	7.517		

Hala de fabricatie avand Sc = Sd = 5.458 mp (conform foaie de plan, întocmit de SC Proiect SA în anul 1993), este amplasata pe CF-urile: CF nr. 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548);

Fata de inscrierea in CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), pe teren nu mai exista constructiile: cantar, depozit carburanti, bazin ape reziduale, atelier bobinaj;

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

Standarde Generale

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. *Standardele de evaluare a bunurilor*, ediția 2022, intră în vigoare la data de 31 decembrie 2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României nr. .

Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2020 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 691/3.08.2020, se abrogă la data de 31 decembrie 2021.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului/imobilului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M07 nr. 0577 emis de Ministerul Agriculturi si Alimentatiei la data de: 03.02.1994;
- Documentatie cadastrala: plan de amplasament si delimitare imobil cu propunere de alipire intocmit de PFA ANCPi Mateiu Adrian Ioan in luna octombrie 2022 + foaie de plan intocmita de SC Proiect SA in anul 1993;
- Extras CF nr: 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/5, teren in suprafata de 4.024 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: hala fabricatie;
- Extras CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/6, teren in suprafata de 1.189 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;
- Extras CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/7, teren in suprafata de 619 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;
- Extras CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/8, teren in suprafata de 512 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;
- Extras CF nr. 124406 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/4, teren in suprafata de 955 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier si grup social;
- Extras CF nr. 104625 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/3, teren in suprafata de 643 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: birouri;
- Extras CF nr. 108780 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/2, teren in suprafata de 862 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: depozit central;
- Extras CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/9/1/1, teren in suprafata de 12.429 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: cai de transport, cantar, poarta, depozit carburanti, vestiar, macara, pod rulant, bazin ape reziduale, atelier bobinaj, magazine, depozit vopsea;

Sarcini inscrite in CF-uri: NU SUNT;

Mentiune: Nu au fost prezentate alte documente pentru atestarea dreptului de proprietate, evaluarea fiind realizata in prezumtia dreptului deplin de proprietate;

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Caracteristicile Municipiului Sibiu:

<u>Suprafată</u>	
- Total	121 km²
<u>Altitudine</u>	
	415 m.d.m.
Populație (2011) ^{[2] [3]}	
- Total	▼ 147.245 locuitori
- <u>Densitate</u>	1.273 loc./km ²

Municipiul Sibiu este situat în partea de sud a Transilvaniei, în Depresiunea Sibiului, străbătută de Râul Cibin.

Municipiul Sibiu este unul din cele mai importante orase din Transilvania cu un remarcabil potential de dezvoltare economică, avantajat si de poziționarea sa pe Coridorul IV Paneuropean si beneficiind de un modern Aeroport International. Localitatea se situează la 45°47' latitudine nordică si 24°05' longitudine estică. Cu cei 147.245 de locuitori permanenti (2011) și 30.000 de locuitori temporari, în special studenti, Sibiul este cel mai mare oras din judet.

Sibiul este unul din cele mai prospere orase din România si primeste una din cele mai mari rate de investitii străine.

Educație

În Sibiu se găsesc o serie de universități, instituții de nivel superior, având un număr de 28.000 studenți, cele mai importante fiind: Academia Forțelor Terestre "Nicolae Bălcescu", Universitatea "Lucian Blaga", Universitatea Alma Mater, Universitatea Româno-Germană.

La nivel mediu, colegii, licee și grupuri școlare, cele mai prestigioase instituții din oraș sunt: Colegiul Național „Gheorghe Lazăr”; Colegiul Național „Samuel von Brukenthal” (liceu cu predare în limba germană); Colegiul Național Pedagogic „Andrei Șaguna”; Colegiul Național „Octavian Goga”, etc.

Economie

Sibiul este unul din cele mai prospere orașe din România și primește una din cele mai mari rate de investiții străine.

Industria clasice ale orașului sunt industria constructoare de mașini (Bilstein Compa), industria confecțiilor (Mondex, Mondostar), industria produselor alimentare (Scandia) și industria de rechizite școlare (Flaro). Recent au fost deschise câteva fabrici noi de componente electrice și electronice (Continental, Kuhnke Relee, Haartmann), de rulmenți (SNR Rulmenți), de air bag-uri (Takata Petri) și de curele de transmisie, echipamente electrotehnice si electronice (investiție a companiei germane Siemens).

În Sibiu își are sediul Bursa Monetar Financiară și de Mărfuri, instituție emblematică pentru mediul economic și de afaceri românesc. Toate companiile bancare și de asigurări majore prezente în România au o filială sau o sucursală în oraș.

Angajați pe sector industrial:

- Industrie - 49%
- Comerț - 15%
- Construcții - 7,5%
- Sănătate - 7,5%
- Educație - 7%
- Transport - 6,5%

Turism

În anul 2007 Sibiul a fost Capitală Europeană a Culturii împreună cu orașul Luxemburg.

Sibiul și împrejurimile sale sunt una din cele mai vizitate zone din România. Centrul istoric este unul dintre cele mai bine păstrate locații istorice din țară. Multe din zidurile și sistemele de fortificații sunt menținute într-o stare foarte bună. Centrul istoric este în proces de a fi înscris în lista patrimoniului UNESCO. În Sibiu se găsesc muzee care cuprind colecții de artă, pictură, arte decorative, antropologie, istorie, arheologie, istoria tehnologiei și științe naturale.

Orașul se află aproape de Munții Făgărașului – o destinație importantă pentru drumeții – și de stațiunea Păltiniș – o destinație pentru sporturile de iarnă. În zonă sunt multe biserici fortificate construite de coloniștii sași.

Investiții

Anunțul privind finalizarea peste patru ani a autostrăzii Pitești-Sibiu a pus deja orașul transilvănean pe harta investitorilor în spații logistice și industriale. Sibiu are șanse să preia grosul investițiilor din zona Transilvaniei, după ce Clujul a devenit un oraș scump și neîncăpător pentru firmele care doresc să-și deschidă puncte de lucru și reprezentanțe.

Atracția principală pentru investitori rămâne zona de vest datorită conexiunii cu Uniunea Euro-peană, având în vedere că majoritatea companiilor produc în România diferite componente pentru export. Sunt vizate orașele cu forță de muncă bine pregătită și cu centre universitare care să pregătească studenții în parteneriat cu investitorii. Cum în Cluj și Timișoara forța de muncă devine din ce în ce mai greu de găsit, mai ales că salariile au depășit cu mult media națională, investitorii caută terenuri în Sibiu. „Companiile au început să se uite și spre alte zone ale țării cu forță de muncă accesibilă, dar și cu acces facil la autostrăzi. Sibiu este acum în atenția dezvoltatorilor de parcuri logistice”, spune Cristina Pop, șefa departamentului industrial la compania JLL. Lipsa autostrăzilor a fost motivul principal pentru care România a pierdut multe investiții străine, în favoarea țărilor vecine.

Infrastructura este un element definitoriu în alegerea unei destinații de investiții. De aceea, majoritatea proiectelor sunt dezvoltate în apropierea autostrăzilor, ceea ce a dus la crearea unor poli de dezvoltare în București și zona de vest, Timișoara, Arad, Sibiu, Cluj, Oradea. Cristina Pop, șefa departamentului industrial la compania JLL

Sibiu-Pitești este singurul tronson care lipsește din autostrada care ar urma să lege granița de vest a țării cu Bucureștiul și, mai departe, cu Portul Constanța. Toate celelalte tronsoane fie au fost finalizate, fie sunt în lucru și ar trebui să fie gata în acest an sau anul viitor.

Zona imobilului evaluat:

- Zona unde este amplasat imobilul – zona urbana / în mun. Sibiu, pe str. Henri Coanda / zona Industrială Est, cartier Lazaret, zona periferică, zona cu caracter mixt: industrială / depozitare și administrativă/comercială situată în apropiere de Autostrada A1 / centura ocolitoare a mun. Sibiu, în zona fiind diverse sedii ale unor societăți ce desfășoară activități de producție/depozitare și prestări servicii cu spații administrative/birouri: Platforma Industrială Compa SA, fosta platformă Concefa SA (Stație Betoane Total NSA, SC Top Gaz SRL – actualul proprietar), SC Sembraz SA, SC Transmixt SA, SC Lonely Service SRL, SC Trans Agape SRL etc. În ultimii ani zona cunoaște o dezvoltare continuă, influențată de accesul facil la autostrada A1 și Aeroportul Internațional Sibiu. Zona dispune de o bună infrastructură pentru activități industriale/depozitare cu spații administrative/birouri, situație în care se poate aprecia că segmentul potențial de investitori ce ar fi interesați de locația analizată să fie calificat ca fiind fără riscuri majore de potențial de investiție;





- Unitati comerciale: la distanta relativ mica (magazine de cartier, farmacie, supermarket Profi, Trans Agape etc);
- Unitati de invatamant mediu: amplasate la distanta relativ mica in cartier Lazaret si Vasile Aaron;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ mica: dispensar de cartier si la distanta relativ medie: Spitalul Judetean de Urgenta Sibiu si Policlinica Spital Polisano;
- Sedii de banci: amplasate la distanta relativ mica in cartier Vasile Aaron din mun. Sibiu;

Utilitati:

- 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 / internet: existente

Artere de circulatie:

- Auto: Autostrada A1, str. Stefan cel Mare, str. Henri Coanda.
- Accesul se face: din str. Henri Coanda;
- Trasee suprafata:
 - o Statie de autobuz / microbuz: la distanta mica in fata sediului SC Sembranz SA pe str. Henri Coanda;
 - o Feroviar: gara este amplasata la distanta relativ medie;
 - o Aeroportul International Sibiu amplasat la distanta medie;

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu

4. Descriere amplasament

Amplasare: Proprietatea este situata in Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu

- Imobilul este amplasat in zona urbana / in mun. Sibiu, pe str. Henri Coanda / zona Industriala Est, cartier Lazaret, zona periferica, zona cu caracter mixt: industriala / depozitare si administrativa/comerciala situata in apropiere de Autostrada A1 / centura ocolitoare a mun. Sibiu, in zona fiind diverse sedii ale unor societati ce desfasoara activitati de productie/depozitare si prestari servicii cu spatii administrative/birouri. In ultimii ani zona cunoaste o dezvoltare continua, influentata de accesul facil la autostrada A1 si Aeroportul International Sibiu. Zona dispune de o buna infrastructura pentru activitati productie/depozitare si prestari servicii cu spatii administrative/birouri;
- Zona este favorabila, formata preponderent din spatii industriale/depozitare si prestari servicii cu spatii administrative/birouri, dar si cladiri rezidentiale in apropiere (blocuri cu regim max. de inaltime P+4E+M si case/vile);
- str. Henri Coanda, strada asfaltata cu o banda de circulatie pe sens;

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Amplasare in zona urbana / in mun. Sibiu, pe str. Henri Coanda / zona Industriala Est, cartier Lazaret, zona periferica, zona cu caracter mixt: industriala / depozitare si administrativa/comerciala situata in apropiere de Autostrada A1 / centura ocolitoare a mun. Sibiu;
- Teren intravilan in suprafata totala de 21.233 mp alcatuit din: nr. top: 4181/2/1/1/5 – 4.024 mp + nr. top: 4181/2/1/1/6 – 1.189 mp + nr. top: 4181/2/1/1/7 – 619 mp + nr. top: 4181/2/1/1/8 – 512 mp + nr. top: 4181/2/1/1/4 – 955 mp + nr. top: 4181/2/1/1/3 – 643 mp + nr. top: 4181/2/1/1/2 – 862 mp + nr. top: 4181/2/1/1/9/1/1 – 12.429 mp (conform CF-uri si plan de amplasament si delimitare imobil cu propunere de alipire intocmit de PFA ANCP Mateiu Adrian Ioan) - categoria de folosinta curti constructii, format din 8 parcele de teren alipite, cu deschidere de aprox. 118 x 128 m la strada Henri Coanda / strada asfaltata.;
- Forma terenului: neregulata;
- Inclinare: plan;
- Tip drum de acces: din drum public, str. Henri Coanda (conform plan de amplasament si delimitare imobil prezentat);
- Vecinatati: strada str. Henri Coanda, proprietati industriale/depozitare cu spatii administrative/birouri (Platforma Industriala Compa SA, fosta platforma Concefa SA: Statie Betoane Total NSA, SC Top Gaz SRL – actualul proprietar, SC Transmixt SA, SC Lonely Service SRL, SC Trans Agape SRL etc si terenuri libere);
- Imprejmuire: proprietatea este imprejmuita cu poarta acces metalica.
- Alte amenajari: proprietatea dispune de cai transport interioare betonate si platforma betonata in suprafata de cca 7.517 mp;

Utilitati

- Energie electrica, gaz metan, alimentare cu apa, canalizare de la retea publica, telecomunicatii.

Descrierea constructiilor

Hale industriale / depozitare si corp administrativ/birouri, inscrise in CF-uri astfel:

CF nr. 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/5, teren in suprafata de 4.024 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: hala fabricatie;

CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/6, teren in suprafata de 1.189 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;

CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/7, teren in suprafata de 619 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;

CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/8, teren in suprafata de 512 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier;

CF nr. 124406 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/4, teren in suprafata de 955 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: atelier si grup social;

CF nr. 104625 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/3, teren in suprafata de 643 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: birouri;

CF nr. 108780 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/2, teren in suprafata de 862 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: depozit central;

CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), nr. top: 4181/2/1/1/9/1/1, teren in suprafata de 12.429 mp, categoria de folosinta curti – constructii si constructii: cai de transport, cantar, poarta, depozit carburanti, vestiar, macara, pod rulant, bazin ape reziduale, atelier bobinaj, magazii, depozit vopsea;

Mentiune: Fata de inscrierea in CF nr. 108777 Sibiu(nr. CF vechi 17548), pe teren nu mai exista constructiile: cantar, depozit carburanti, bazin ape reziduale, atelier bobinaj;

Constructii luate in calculul prezentei evaluari conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993:

Nr. crt.	Specificatie	Caracteristici dimensionale			Regim de inaltime
		Sc (mp)	Sd (mp)	Su (mp)	
1	Cladire birouri P+3E	578,00	2.280,00	1.900,00	P+3E
2	Cladire hala fabricatie P	5.458,00	5.458,00	4.746,09	P
3	Cladire atelier + grup social	955,00	955,00	830,43	P
4	Cladire depozit central P+E	174,00	348,00	290,00	P+E
5	Cladire depozit central P / magazie	561,00	561,00	510,00	P
6	Cladire depozit vopsea / magazie tabla	147,00	147,00	133,64	P
7	Cladire vestiar / atelier P	220,00	220,00	191,30	P
8	Cladire atelier AUTO	67,00	67,00	58,26	P
9	Cladire atelier zidarie	69,00	69,00	60,00	P
10	Cladire cabina poarta	68,00	68,00	59,13	P
11	Platforma betonata	7.517	7.517		

An PIF: 1977 pentru constructiile poz. 1-3 si 8 – 10 respectiv 1988 pentru constructiile poz. 4 - 7;

Cladire 1 – Cladire birouri P+3E / Pavilion tehnic administrativ

Denumire cladire: Spatiu pavilion tehnic administrativ compus din:

- birouri, laboratoare, ateliere (regim de inaltime P+3E compus din spatii depozitare, birouri si grupuri sanitare).

Suprafetele clădirii sunt:

Sc (aria construita) = 578 mp

Sd totala = 2.280 mp (conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993);

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații beton armat
structura cadre beton armat

planșee	beton armat
închideri	cărămidă
tamplarie	usa de acces metalica in pavilion, PVC cu geam termopan partial la strada si lemn cu geam simplu in rest; tamplarie interioara din lemn
compartimentări interioare	zidărie de cărămidă
acoperiș	tip terasa
pardoseli	mozaic, beton, mocheta si covor pvc
placari	faianta veche in grupuri sanitare.
tencuieli	driscuite, partial renovate
zugrăveli	lavabile in birouri si zugraveli simple in rest
încălzire centrala	incalzire proprie - centrale proprii pe gaz cu corpuri statice metalice
instalații sanitare	la grupuri sanitare: apa, canalizare
instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat, curenți slabi
scari interioare de acces între etaje	din beton monolit cu balustrade metalice
Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant):	nu
An PIF: 1977	– conform declaratie reprezentant proprietar.

Cladire 2 - Hala productie P

Denumire cladire: Hala productie tip parter

Suprafețele clădirii sunt:

Sc (aria construita) = 5.458 mp

Hala de fabricatie avand Sc = Sd = 5.458 mp (conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993), este amplasata pe CF-urile: CF nr. 103313 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 102771 Sibiu(nr. CF vechi 17548), CF nr. 120089 Sibiu (nr. CF vechi 17548), CF nr. 110455 Sibiu(nr. CF vechi 17548);

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații	beton , izolate de tip pahar
structura	stalpi si grinzi prefabricate din beton armat
planșee	beton armat / terasa necirculabila
închideri	partial zidarie si in rest cu tamplarie metalica cu geam simplu
tamplarie	metalica cu geam simplu
compartimentări interioare	partiale zidărie de cărămidă
acoperiș	tip terasa
pardoseli	beton monolit.
placari	fara.
tencuieli	driscuite
zugrăveli	simple
încălzire centrala	fara incalzire
instalații sanitare	la grupul sanitar/apa, canalizare
instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat
Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant):	nu
An PIF: 1977	– conform declaratie reprezentant proprietar.

Cladire 3 – Atelier + grup social P

Denumire cladire: Atelier + grup social tip parter

Suprafețele clădirii sunt:

Sc (aria construita) = 955 mp

Sc = Sd = 955 mp

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații	beton , izolate de tip pahar
----------	------------------------------

structura	stalpi si grinzi prefabricate din beton armat
planșee	beton armat / terasa necirculabila
închideri	zidarie caramida/bca
tamplarie	metalica cu geam simplu
compartimentări interioare	zidărie de cărămidă
acoperiș	tip terasa
pardoseli	beton monolit.
placari	faianta partial la grupuri sanitare.
tencuieli	driscuite
zugrăveli	simple
încălzire centrala	incalzire proprie - centrala proprie pe gaz cu corpuri statice metalice
instalații sanitare	la grupul sanitar/apa, canalizare
instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat
Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant): nu	
An PIF: 1977 – conform declaratie reprezentant proprietar.	

Cladire 4 si 5 – Cladire depozit central P+E si Cladire depozit central / magazie P

Denumire cladire: depozit compus din:

- spatii depozitare, ateliere (regim de inaltime P si partial P+E compus din spatii depozitare, ateliere).

Suprafețele clădirii sunt:

Cladire depozit central P+E

Sc (aria construita) = 174 mp

Sd totala = Sc x 2 = 348 mp (conform foaie de plan, intocmit de SC Proiect SA in anul 1993);

Cladire depozit central / magazie mecanizata P

Sc (aria construita) = 561 mp

Sc = Sd = 561 mp

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații	beton armat
structura	cadre beton armat in zona cladire depozit central P+E si structura metalica/profile metalice laminate, grunduite si vopsite in partea de magazie mecanizata P
planșee	beton armat in cladire depozit central P+E
închideri	cărămidă in zona de cladire depozit central P+E si placi ondulate/cutate din tabla zincata in partea de magazie mecanizata P
tamplarie	usa de acces metalica, metalica cu geam simplu
compartimentări interioare	partial zidărie de cărămidă/bca cladire depozit central P+E
acoperiș	tip terasa
pardoseli	beton
placari	fara.
tencuieli	driscuite in zona de zidarie caramida in cladire depozit central P+E
zugrăveli	simple in cladire depozit central P+E
încălzire centrala	fara incalzire
instalații sanitare	apa, canalizare
instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat
scari interioare de acces la etaj din beton monolit cu balustrada metalica in cladire depozit central P+E	
Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant): nu	
An PIF: 1988 – conform declaratie reprezentant proprietar.	

Cladire 6 – Depozit vopsea / baraca metalica

Suprafețele clădirii sunt:

Sc (aria construita) = 147 mp

Sc = Sd = 147 mp

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații	beton
structura	profile metalice laminate, grunduite si vopsite fixate pe fundatii
închideri	placi ondulate/cutate din tabla zincata
tamplarie	usa de acces metalica
compartimentări interioare	fara
acoperiș	tip sarpanta
pardoseli	beton
placari	fara.
încălzire centrala	fara incalzire
instalații sanitare	fara
instalații electrice	alimentare la surse de curent, iluminat

Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant): nu

An PIF: 1988 – conform declaratie reprezentant proprietar

Cladire 7 – Cladire vestiar / atelier P

Denumire cladire: atelier P

Sc (aria construita) = 220 mp

Sc = Sd = 220 mp

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații	beton armat
structura	zidarie caramida/bca si structura metalica/profile metalice laminate, grunduite si vopsite partial
închideri	cărămidă partial si partial placi ondulate/cutate din tabla zincata
tamplarie	usa de acces metalica, metalica cu geam simplu
compartimentări interioare	fara
acoperiș	tip sarpanta
pardoseli	beton
placari	fara.
tencuieli	partial driscuite in zona de zidarie caramida
zugrăveli	simple
încălzire centrala	incalzire cu soba
instalații sanitare	apa, canalizare
instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat

Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant): nu

An PIF: 1988 – conform declaratie reprezentant proprietar.

Cladire 8 si 9 – Cladire atelier AUTO P si cladire atelier zidarie P

Denumire cladire: ateliere

Suprafețele clădirilor sunt:

Sc = Sd = 67 mp pentru cladire atelier auto P

Sc = Sd = 69 mp pentru cladire atelier zidarie P

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații	beton armat
structura	zidarie portanta caramida

planșee	beton armat la cladire atelier auto P si fara la cladire atelier zidarie P
închideri	cărămidă / bca
compartimentări interioare	fara
acoperiș	tip sarpanta cu invelitoare tabla
pardoseli	beton
placari	fara
tâmplărie	metalica cu geam simplu; usi acces metalice;
tencuieli	driscuite
zugrăveli	simple
instalații sanitare atelier auto P	fara instalatii sanitare la cladire atelier zidarie P; apa, canalizare la cladire
instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat
încălzire	fara

Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant): nu
An PIF: 1977 – conform declaratie reprezentant proprietar.

Cladire 10 - Casa poarta pod bascula

Denumire cladire: Casa poarta tip parter: constructie prin care se face accesul in societate, prevazuta cu doua incaperi din care se comanda accesul pe portile societatii si accesul pe cantarul pod bascula
Suprafețele clădirii sunt:

Sc = 68 mp

Sd (aria desfășurată) = 68 mp

Caracteristicile sale constructive sunt:

fundații	beton armat
structura	zidarie caramida cu centuri beton
planșee	beton armat
închideri	cărămidă
acoperiș	tip terasa
pardoseli	beton / mozaic
placari	fara
tâmplărie	lemn cu geam simplu
tencuieli	driscuite
zugrăveli	simple
instalații sanitare	apa, canalizare
instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat
încălzire centrala	incalzire proprie - soba pe gaz / calorifer electric

Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant): nu
An PIF: 1977 – conform declaratie reprezentant proprietar.

Starea actuală cladiri: buna/satisfacatoare;

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al mun. Sibiu, impozitele pe bunuri de tip spatii industriale/administrative si prestari servicii si teren sunt aplicate in functie de locatie, caracteristicile imobilului si suprafata imobilului si a terenului.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate spatii industriale/depozitare cu spatii administrative/birouri si teren aferent atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de stagnare/scadere usoara, insa ofera devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati

similare. Se apreciază ca în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor mai crescute la accesul la finanțări și creșterii costului acestora în ultima perioadă. Se poate considera ca piața clădirilor cu destinație industrială/depozitare cu spații administrative/birouri amplasate în clădiri individuale cu teren aferent este în stagnare/scadere ușoară datorită situației economice și politice generate de războiul din Ucraina și a pandemiei medicale cu virusul Covid-19. În cazul proprietății evaluate există suficiente proprietăți cu atractivitate egală.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminară a economiei:

Zona municipiului Sibiu cu comunele limitrofe acestuia (Selimbar, Cristian, Sura Mare, Sura Mica) situate la max. 10 km de acesta, este cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este scăzut, iar venitul mediu pe locuitor este în zona mediei pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal potențialului turistic, industrial, logistic, rezidențial de dezvoltare al municipiului Sibiu. Există în derulare proiecte imobiliare noi, în mare majoritate rezidențiale, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vândute, iar trendul imobiliar la această dată este de scădere ușoară a numărului de tranzacții, dar pentru o perioadă mai lungă nu se cunoaște cu exactitate datorită situației economice și politice generate de războiul din Ucraina și a pandemiei medicale cu virusul Covid-19.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, în cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip industrial: producție/depozitare și administrativă, situată în zona urbană / în mun. Sibiu, pe str. Henri Coanda / zona Industrială Est, cartier Lazaret, zona periferică, zona cu caracter mixt: industrială / depozitare și administrativă/comercială situată în apropiere de Autostrada A1 / centura ocolitoare a mun. Sibiu, în zona fiind diverse sedii ale unor societăți ce desfășoară activități de producție/prestări servicii și depozitare, dar și comerciale. În ultimii ani zona cunoaște o dezvoltare continuă, influențată de accesul facil la autostrada A1 și spre toate zonele mun. Sibiu. Momentan oferta spre închiriere de spații industriale/depozitare și administrative/birouri este relativ medie, în zona respectivă există spații similare de închiriat; Proprietatea în ansamblu are o piață medie datorită amplasării, ceea ce poate reprezenta un factor de interes al investitorului comun;

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zonele industriale/depozitare medii/periferice și limitrofe ale mun. Sibiu (zona Industrială Vest, zona industrială Est, zona industrială Viile Sibiului, DN 14/Sibiu – Medias, zonele industriale din cartierele: Lazaret/Gusterita, Turnisor și Terezian/Tiglar + zona Parcuri Industriale din zona limitrofă mun. Sibiu: Sura Mica, Selimbar, Cristian, Cisnădie etc) și toate zonele fostelor fabrici construite înainte de 1989 din mun. Sibiu;

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna cu posibilitatea unei ușoare scăderi în funcție de dezvoltarea economică a României, respectiv a zonei municipiului Sibiu și de politicile fiscale adoptate. Numărul tranzacțiilor va rămâne în stagnare cu posibilitate de scădere în următoarea perioadă.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața clădirilor individuale cu destinație industrială/depozitare și administrative/birouri similare celui analizat, situate în zonele industriale/depozitare medii/periferice și limitrofe ale mun. Sibiu (zona Industrială Vest, zona industrială Est, zona industrială Viile Sibiului, DN 14/Sibiu – Medias, zonele industriale din cartierele: Lazaret/Gusterita, Turnisor și Terezian/Tiglar + zona Parcuri Industriale din zona limitrofă mun. Sibiu: Sura Mica, Selimbar, Cristian, Cisnădie etc) și toate zonele fostelor fabrici construite înainte de 1989 din mun. Sibiu;

Proprietatea evaluată este amplasată în zona urbană / în mun. Sibiu, pe str. Henri Coanda / zona Industrială Est, cartier Lazaret, zona periferică, zona cu caracter mixt: industrială / depozitare și administrativă/comercială situată în apropiere de Autostrada A1 / centura ocolitoare a mun. Sibiu, în zona fiind diverse sedii ale unor societăți ce desfășoară activități de producție/prestări servicii și depozitare, dar și comerciale. În ultimii ani zona cunoaște o dezvoltare continuă, influențată de accesul facil la autostrada A1 și spre toate zonele mun. Sibiu, zona căutată pe piața imobiliară locală pentru aceste tipuri de imobile: industriale/depozitare cu spații administrative. În vecinătate sunt spații de producție / depozitare / prestări servicii și comerciale/rezidențiale: Platforma Industrială Compa SA, fosta platformă Concefa SA: Stație Betoane Total NSA, SC Top Gaz SRL – actualul proprietar, SC Transmixt SA, SC Lonely Service SRL, SC Trans Agape SRL, cartier Lazaret etc. Proprietatea evaluată este utilizabilă eficient de către unul sau mai mulți ocupanți.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect:

Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a clădirilor industriale/depozitare cu spații administrative/birouri din mun. Sibiu (zona Industrială Vest, zona industrială Est, zona industrială Viile Sibiului/DN 14/Sibiu – Medias, zonele industriale din cartierele: Lazaret/Gusterita, Turnisor, Terezian/Tiglar, zona Parcuri Industriale limitrofe mun. Sibiu: Sura Mica, Selimbar, Cristian, Cisnădie, Talmăciu etc) și toate zonele fostelor fabrici construite înainte de 1989 din mun. Sibiu. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal.

Cererea - reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru închiriere. Potențialii chiriași sunt firme care doresc să dezvolte activități producție/depozitare/prestatoare de servicii și administrative/birouri în mun. Sibiu.

Această cerere a crescut ușor în ultimii ani/pană la începutul anului 2022, iar multe din firmele care aveau deja închiriate spațiile au încercat încheierea de contracte pe perioade mai lungi/medii, dar cererea a intrat în stagnare începând cu luna martie 2022, datorită situației economice și politice generate de războiul din Ucraina și a pandemiei medicale cu virusul Covid-19. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție. La această dată există o cerere mai mare pentru închirierea spațiilor cu destinație producție/depozitare și administrative/birouri din zona mun. Sibiu și comunele limitrofe acestuia (Selimbar, Cristian, Sura Mare, Sura Mica).

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Oferta - Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Zonele principale pentru spații industriale/depozitare cu birouri sunt: zonele periferice și limitrofe mun. Sibiu (zona Industrială Vest, zona industrială Est, zona industrială Viile Sibiului/DN 14/Sibiu – Medias, zonele industriale din cartierele: Lazaret/Gusterita, Turnisor, Terezian/Tiglar, zona Parcuri Industriale limitrofe mun. Sibiu: Sura Mica, Selimbar, Cristian, Cisnădie, Talmăciu etc) și toate zonele fostelor fabrici construite înainte de 1989 din mun. Sibiu.

Există în piața oferte de proprietăți similare, în zone industriale/depozitare bune, similar cu a proprietății subiect și din analiza de piață efectuată s-a constatat că chiriile pentru spații industriale/depozitare cu spații administrative/birouri vechi (construite înainte de anul 1990), similare

cu proprietatile subiect este de: 3,00-5,00 euro/mp pentru hale industriale in functie de suprafata, utilari, dotari si localizare; 2,00 - 3,00 euro/mp pentru hale metalice vechi respectiv: 5,00 - 7,00 euro/mp pentru spatii administrative/birouri;

Oferta este in continuare relativ mai limitata la vanzare, dar mai bogata la inchiriere si este in dinamica usoara datorita situatiei economice si politice generata de razboiul din Ucraina si a pandemiei medicale cu virusul Covid-19.

Echilibrul pietei. Date de piata

In cazul proprietatii evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala;

Dezechilibru in favoarea cererii (oferta este mai mare decat cererea).

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, site-uri internet si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Speculatiile de crestere a preturilor: pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut usor fata de oferta pietei, datorita situatiei economice si politice generate de razboiul din Ucraina si a pandemiei medicale cu virusul Covid-19.

Piata ca ansamblu se afla la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Se poate considera ca piata proprietatilor industriale/depozitare cu spatii administrative/birouri este in stagnare.

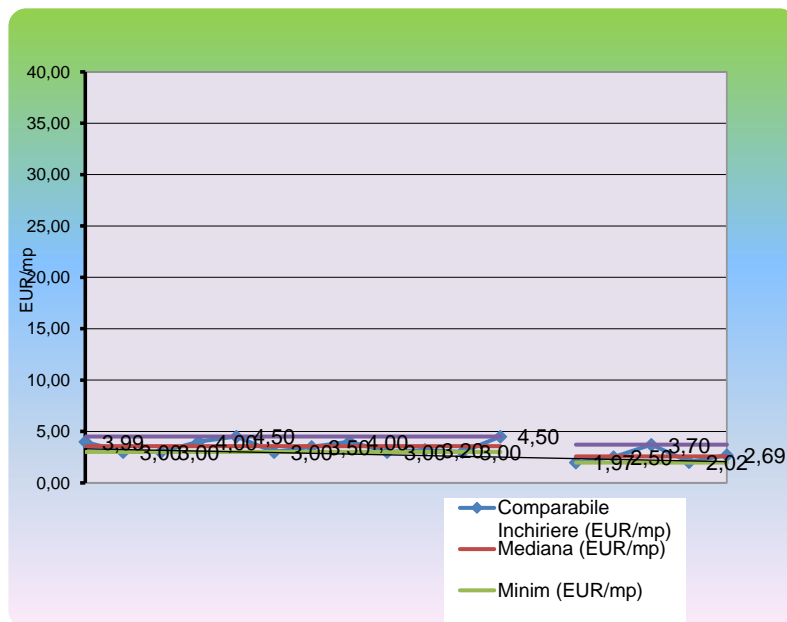
În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare și închiriere.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

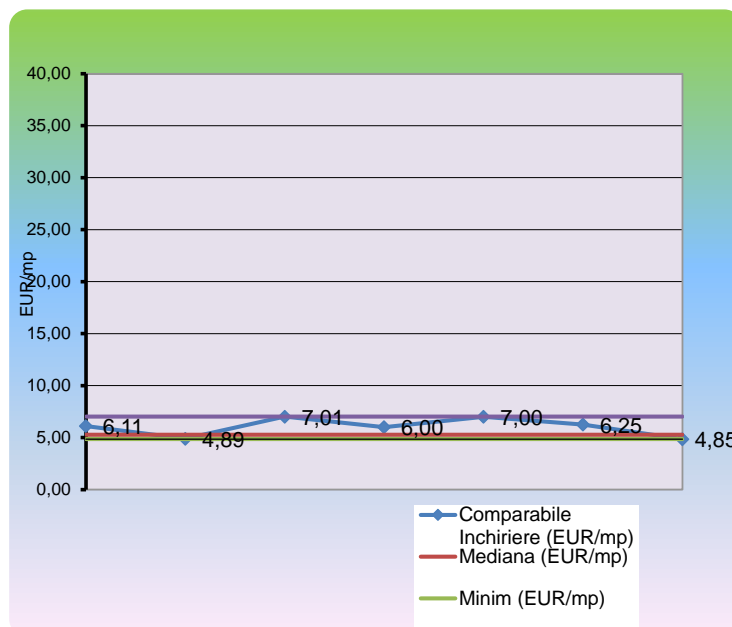
Chiriile pentru spații industriale/depozitare cu spatii administrative/birouri construite inainte de anul 1990 în zona de situare a proprietății evaluate si zone similare variaza de la: 3,00-5,00 euro/mp pentru hale industriale in functie de suprafata, dotari, utilari si localizare; 2,00 - 3,00 euro/mp pentru hale metalice vechi respectiv: 5,00 - 7,00 euro/mp pentru spatii administrative/birouri in functie de destinatia spatiului, suprafata utila, finisaje si dotari, exista încă și chirii mai ridicate, dar mulți dintre chiriași le renegociază.

COMPARABILE INCHIRIERE HALE INDUSTRIALE

Nr. Crt.	Localitate	Sect./Zona	Destinatie	Finisaje	Au (mp)	Chirie oferta/ contract (EUR/luna)	Chirie unitara (EUR/mp/luna)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Sibiu	zona industriala Vest / zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala / depozitare	standard	2017,00	8.050	3,99	3,6	3,0	4,5
2	Sibiu	zona str. Stefan cel Mare / zona industriala Est, zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala / depozitare	standard	5495,00	16.500	3,00	3,6	3,0	4,5
3	Sibiu	zona str. Stefan cel Mare / zona industriala Est, zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala / depozitare	standard	450,00	1.350	3,00	3,6	3,0	4,5
4	Sibiu	zona str. Stefan cel Mare / zona industriala Est, zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala / depozitare	standard	2026,00	8.105	4,00	3,6	3,0	4,5
5	Sibiu	zona str. Stefan cel Mare / zona industriala Est, zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala/ depozitare	standard	4000,00	18.000	4,50	3,6	3,0	4,5
6	Sibiu	zona Garii / zona industriala in cartier Lazaret, zona mediana	Industriala/ depozitare	standard	1600,00	4.800	3,00	3,6	3,0	4,5
7	Sibiu	zona industriala Vest / zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala / depozitare	standard	1215,00	4.253	3,50	3,6	3,0	4,5
8	Sibiu	zona industriala Turnisor, str. Frigoriferului / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	800,00	3.200	4,00	3,6	3,0	4,5
9	Sibiu	zona industriala Viile Sibiului / zona DN14 la iesire spre Medias in apropiere de autostrada A1 / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	1000,00	3.000	3,00	3,6	3,0	4,5
10	Sibiu	zona industriala Viile Sibiului / zona DN14 la iesire spre Medias in apropiere de autostrada A1 / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	750,00	2.400	3,20	3,6	3,0	4,5
11	Sibiu	zona industriala Vest / zona Arabesque, zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala/ depozitare	standard	1000,00	3.000	3,00	3,6	3,0	4,5
12	Sibiu	zona industriala Turnisor, str. Frigoriferului / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	500,00	2.250	4,50	3,6	3,0	4,5
OFERTE INCHIRIAT HALE VECHI / METALICE										
1	Sibiu	zona Piata Cluj / cartier Tiglari / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	1877,00	3.700	1,97	2,6	2,0	3,7
2	Sibiu	zona str. Stefan cel Mare / zona industriala Est, zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Industriala/ depozitare	standard	509,00	1.272	2,50	2,6	2,0	3,7
3	Sibiu	zona Lazaret / Industriala Est / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	324,00	1.200	3,70	2,6	2,0	3,7
4	Sibiu	zona Lazaret / Industriala Est / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	643,00	1.300	2,02	2,6	2,0	3,7
5	Sibiu	zona industriala Viile Sibiului / zona DN14 la iesire spre Medias in apropiere de autostrada A1 / zona periferica	Industriala/ depozitare	standard	520,00	1.400	2,69	2,6	2,0	3,7



Nr. Crt.	Localitate	Sect./Zona	Destinatie	Finisaje	Au (mp)	Chirie oferta/contract (EUR/luna)	Chirie unitara (EUR/mp/luna)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Sibiu	str. P-ta Talmaciu, Zona Calea Poplaci - zona mediana	Sp. Birouri / Industrial	standard	900,00	5.500	6,11	5,3	4,8	7,0
2	Sibiu	zona industriala Viile Sibiului / zona DN14 la iesire spre Medias in apropiere de autostrada A1 / zona periferica	Sp. Birouri / Industrial / depozitare	standard	1226,00	6.000	4,89	5,3	4,8	7,0
3	Sibiu	Zona Parcul sub Arini / Bd. Victoriei, zona mediana	Sp. Birouri	standard	499,00	3.500	7,01	5,3	4,8	7,0
4	Sibiu	Zona Colegiul Tehnic Independenta / Piata Cibin, zona mediana	Sp. Birouri	standard	500,00	3.000	6,00	5,3	4,8	7,0
5	Sibiu	zona str. Stefan cel Mare / zona industriala Est, zona periferica, in apropiere de autostrada A1	Sp birouri	standard	700,00	4.900	7,00	5,3	4,8	7,0
6	Sibiu	Zona cartier Turnisor, zona median/periferica	Sp birouri	standard	720,00	4.500	6,25	5,3	4,8	7,0
7	Sibiu	zona str. Distributiei / cartier Turnisor - zona mediana	Sp birouri / depozitare	standard	722,00	3.500	4,85	5,3	4,8	7,0



Gradele de ocupare medii se situeaza in jurul a 85 - 95%.

Ratele de capitalizare sunt intre 8,25% – 10.50%, conform studii publicate de ANEVAR in revista „Valoarea Oriunde este Ea”, nr. 35/06.2022.

Date despre tranzactii (terenuri si / sau proprietati)

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața construcțiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc.

Terenurile disponibile la vanzare (intravilane pretabile pentru constructii industriale/depozitare si spatii complementare) sunt cuprinse in intervalul: 60-90 EUR/mp, in functie de amplasament, dimensiune si forma, deschidere la drum, disponibil de utilizati, zona, apropierea de caile de acces principale (drumuri Nationale, drumuri Europene, Autostrada, Aeroport), situatia juridica, etc.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

- o permisibilă legal
- o posibila fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde apectul ca utilizarea pentru scop industrial/depozitare cu functiuni complementare este probabila, in mod rezonabil. Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea industrial/depozitare cu functiuni complementare/birouri. Aceasta este:

- permis legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii spatiu industrial/depozitare cu functiuni complementare/birouri (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona mun. Sibiu exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati industriale/depozitare cu functiuni complementare/birouri. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea industriala/depozitare cu functiuni complementare/birouri. Nu se preconizeaza pe termen mediu schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice cu potential financiar.

V. EVALUARE

Metodologia de evaluare

Pentru valuarea imobilului se pot aplica urmatoarele abordari:

-abordarea prin comparatia vanzarilor se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute/ofertate, luand in considerare elementele de comparatie. In cazul de fata datorita lipsei informatiilor concludente si verificabile cu oferte si tranzactii privind proprietati similare, aceasta metoda nu poate fi aplicata.

-abordarea prin capitalizarea venitului stabileste valoarea imobilului plecandu-se de la ideea ca proprietatea este generatoare de venituri, aceasta metoda poate fi aplicata dat fiind faptul ca exista in zona proprietati similare cu proprietatea evaluata.

-abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare/inchiriere disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Justificarea metodei de evaluare alese

Varietatea nu mare a ofertelor de proprietati similare permit aplicarea abordarii prin cost si abordarea prin venit.

In consecinta metodele aplicate sunt: abordarea prin venit - metoda capitalizarii venitului si abordarea prin cost - metoda costurilor segregate pentru constructii.

Abordarea prin venit

Metoda are la baza ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de reevaluare a proprietății.

Închirierile de spații industriale/depozitare/prestari servicii si administrative similare cu proprietatile subiect se situează în intervalul: 3,00-5,00 euro/mp pentru hale industriale in functie de suprafata, utilari, dotari si localizare; 2,00 - 3,00 euro/mp pentru hale metalice vechi respectiv: 5,00 - 7,00 euro/mp pentru spatii administrative/birouri, în funcție de suprafața, zona, utilități, calitatea finisajelor și eventual a instalațiilor cu care sunt dotate), de depărtarea față de căile de comunicații și de

apropierea față de proprietăți complementare. S-a luat în calcul o chirie de: 3,00 - 3,50 euro/mp pentru spații producție/depozitare; 6 euro/mp pentru spațiile administrative respectiv 1,50 - 2,00 euro/mp pentru spațiile depozitare: hale metalice vechi; În valoarea chiriilor utilizate la abordarea prin venit s-a inclus și folosirea drumurilor de acces și platformelor betonate existente;

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE)
2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R
3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare R cu formula: $V_{cap} = VNE / R$

1. Estimarea venitului brut din exploatare (VNE) s-a realizat astfel:

- s-au făcut previziuni ale veniturilor din închiriere
- s-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni
- s-a estimat un grad de ocupare mediu, regăsit în piață (11 luni din 12) și s-a estimat venitul brut efectiv (VBE)
- Am estimat cheltuielile aferente proprietarului astfel:
 - Impozit – 1,00% din costul de înlocuire brut al clădirilor
 - Asigurare – 0,20% din costul de înlocuire net al clădirilor
 - Administrare – 1% din venitul brut potențial VBP
 - Cheltuieli pentru reparații/întreținere – 1,00% din costul de înlocuire net al clădirilor

2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R – pe baza datelor din piața

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE				
COMPARABILE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	oras Sibiu - zona Terezian/ in apropiere de autostrada A1, zona median/periferica	oras Sibiu - zona industrială Vest in apropiere de autostrada A1 / zona periferica	oras Sibiu - zona industrială/comercială Turnisor / zona periferica	oras Sibiu - zona industrială Est / zona periferica
Chirie lunara solicitata	8.000 €	13.000 €	11.500 €	30.000 €
Suprafata inchiriata	2.000 mp	3.929 mp	2.300 mp	8.118 mp
Chirie lunara solicitata (euro/mp)	4,0	3,3	5,0	3,7
Venit Brut Potential (EUR/an)	96.000	156.000	138.000	360.000
Grad de neocupare (10% din VBP)	9600	15600	13800	36000
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	86.400	140.400	124.200	324.000
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	8640	14040	12420	32724
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	77.760	126.360	111.780	291.276
Valoarea proprietatii (EUR)	780.000	1.263.640	1.249.950	2.900.000
Valoarea proprietatii (EUR/mp)	390	322	543	357
Rata de capitalizare (%)	10,0	10,0	8,9	10,0
Rata de capitalizare = VNE/ V	Se alege rata de capitalizare 10,0%			

Estimarea ratei de capitalizare nete are la baza și analiza prezentată de companiile de specialitate, publicată în nr. 35/06.2022 al revistei "Valoarea oriunde este ea" de ANEVAR și în care marja este cuprinsă între 8,25% – 10,50%;

Segment de piața	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,10 – 3,90 în funcție de suprafața	3,20 – 4,00 în funcție de suprafața	2,60 – 3,50 în funcție de suprafața
Rata medie de neocupare (%)	3,90%	6,70%	1,50%
Rata de capitalizare (%)	7,25%	7,75%-8,75%	8,25-10,25%
CBRE ROMANIA			

Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,75 - 5,50 in functie de suprafata	4,00 - 5,50 in functie de suprafata	Sibiu, Craiova, Targu Mures, Pitesti 3,50 - 5,00
Rata medie de neocupare (%)	4%%	Cluj Napoca, Timisoara 5%, Iasi, Constanta n/a	n.a.
Rata de capitalizare (%)	7,50%	8,25-9.00%	8,25-9,00%
COLLIERS INTERNATIONAL			

Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,50 - 5,50	3,00 - 5,00	2,50 - 5,00
Rata medie de neocupare (%)	5 %	5-15%	10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8,00 - 9,50%	8,50 - 10,00%	9,00- 10,50%
DARIAN DRS			

Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,75- 4,20 in functie de suprafata	3,85 - 4,10 in functie de suprafata	3,60-3,85 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	5%	3%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7,00%	7,50 - 8,00%	8,00 - 9,00%
Cushman&Wakefield Echinox			

Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,50- 4,50 in functie de suprafata	3,70- 3,90 in functie de suprafata	2,50- 3,50 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	6%	8%	-
Rata de capitalizare (%)	7,50%	8,50%-9,00%	9,50% - 10,00%
KNIGHT FRANK			

(Sursa : revista Valoarea nr. 35 din 06.2022, revista publicata de ANEVAR)

Estimarea ratei de capitalizare are la baza analiza de piata efectuata de evaluator, care indica valori intre 8,90-10,00 %, in calcul se va utiliza o rata de: 10,00%, conform anexa calcul prezentata.

Chiriile pentru spatii industriale si depozitare / administrative similare sunt cuprinse intre: 3,00-5,00 euro/mp pentru hale industriale in functie de suprafata, utilitari si localizare; 2,00 - 3,00 euro/mp pentru hale metalice vechi respectiv 5,00 - 7,00 euro/mp pentru spatii administrative/comerciale. Chiria utilizata este rezultata din studiile de piata, grad de ocupare 85-95%, Conform studiilor de piata publicate in Revista "Valoarea oriunde este ea", realizate de CBRE, Colliers International, Jones Lang LaSalle, The Advisers, rata de capitalizare pentru spatii comerciale (se refera la produsele primare, respectiv la cel mai bun randament) in orasele secundare (Craiova, Ploiesti, Sibiu, Pitesti, etc) este cuprinsa intre 8,25% - 10,50% . Tinand cont de specificul spatiului, localizare, suprafata, ratele de capitalizare pentru spatii similare cu proprietatea evaluata sunt cuprinse intre: 8,90-10,00% conform studiului de piata intreprins de evaluator, considerand rata de capitalizare de 10,00%, avand in vedere zona proprietatii / zona prima industriala/depozitare in mun. Sibiu. Chiria a fost considerata 3,00 - 3,50 euro/mp pentru spatii productie/depozitare; 6 euro/mp pentru spatiile administrative respectiv 1,50 - 2,00 euro/mp pentru spatiile depozitare: hale metalice vechi, avand in vedere zona proprietatii si calitatea constructiilor/facilitatile oferite de acestea.

3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare R cu formula:
 $V_{cap} = VNE / R$

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	14.803.500 Lei echivalent 3.020.500 EURO
---	---

Abordarea prin cost Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului . Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- **metoda comparatiei directe**-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- **metoda extractiei de pe piata** – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor**.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Sibiu, Zona Str. H. Coanda / cartier Lazaret, zona periferica - zona iesire spre autostrada A1	Sibiu, Zona Industriala Ville Sibiului / DN14: Sibiu - Medias, zona periferica - zona iesire spre autostrada A1 - zona similara	Sibiu / str. Salzburg / zona Industriala Vest - in apropiere de autostrada A1 si DN1, zona periferica, zona similara	Sibiu / str. Salzburg / zona Industriala Vest, lanaga reprezentanta MAN in apropiere de autostrada A1 si DN1, zona periferica, zona similara
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	21.233	19.100	20.663	19.100
	Forma, raport front / adancime:	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	cca 118 x 128 m - la drum asfaltat	50 m - la drum national DN14 /asfaltat	cca 97 m - la strada asfaltata	cca 77 m - la strada asfaltata
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da/nu/nu	da/da/da/da/nu/nu - in imediata apropiere / la strada	da/da/da/da/nu/nu - in imediata apropiere, la strada	da/da/da/da/nu/nu - in imediata apropiere / la strada
9	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta
10	Cea ma buna utilizare:	industriala / depozitare / administrativ	industriala / depozitare / administrativ	industriala / depozitare / administrativ	industriala / depozitare / administrativ
	Pret total (EURO)		1.413.400	1.508.399	1.528.000
	Pret / mp (EURO)		74	73	80

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau

alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate în zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati, între elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta iar in cazul de fata aceasta corespunde **comparabilei B**.

In **Anexe** la prezentul raport de evaluare sunt prezentate calculele ce au condus la estimarea valorii de piata prin tehnica comparatiei.

Prin rotunjire valoarea de piata a terenului devine: **7.908.700 lei, echivalent 1.613.700 euro**

Evaluarea construcției

S-a utilizat costul de inlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. In functie de specificul pietei locale, de dinamica tranzactiilor si accesul la finantare, de veniturile participantilor la piata, de existenta dezvoltatorilor precum si de asteptarile si riscul asumat al acestora, costul de inlocuire poate include si un profit al dezvoltatorului.

Metoda costurilor segregate a fost aplicata cu ajutorul materialelor de specificitate publicate de IROVAL si MATRIX Rom, impreuna cu datele despre constructie constatate in urma inspectiei si din documentatia cadastrala; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrari cu ajutorul catalogului "Costul de reconstructie – costul de inlocuire: Cladiri industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale / Anexe gospodaresti" – Corneliu Schiopu, 2010 actualizat 2015 si indicii de actualizare 2022/2023.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de reconstructie. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

⇒ uzura fizica : aceasta poate avea doua componente:

- uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) - nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;
- uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice): a fost estimata ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată , segregat între elementele cu viata scurta si elemente cu viata lunga :

⇒ neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus). Nu au fost identificate neadecvări funcționale .

⇒ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc; Au fost identificate deprecieri externe de: 15%;

Calcularea costului de înlocuire net presupune scăderea din costul de înlocuire brut a deprecierei totale.

Rezultă valoare proprietate prin metoda costurilor:

7.908.700 lei (valoare teren) + 9.182.700 lei (valoare construcții) = 17.091.400 lei

<i>VALOAREA DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST</i>	17.091.400 LEI echivalent 3.487.300 EURO
--	---

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- **abordarea prin venit 14.803.500 lei echivalent 3.020.500 euro**

- **abordarea prin cost 17.091.400 lei echivalent 3.487.300 euro**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: abordarea prin venit ce poate fi obținută din închirierea acestei construcții, iar abordarea prin cost fiind adecvată pentru acest tip de construcții industriale/depozitare.

Precizia: la abordarea prin venit au fost utilizate informații de piață corelate și cu specificul proprietății, rezultând o valoare posibilă generată de proprietate; la abordarea prin cost au fost utilizate date de catalog pentru construcție și date de piață pentru evaluarea terenului.

Cantitatea de informații: la abordarea prin venit s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare; în cadrul abordării prin cost au fost folosite informații din piață pentru determinarea valorii terenului și valori actualizate din cataloage pentru construcții. Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin abordarea prin venit reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipoteze speciale enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

VALOAREA DE PIAȚĂ	<i>14.803.500 LEI</i> <i>echivalent 3.020.500 EUR</i>
DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea nu include TVA

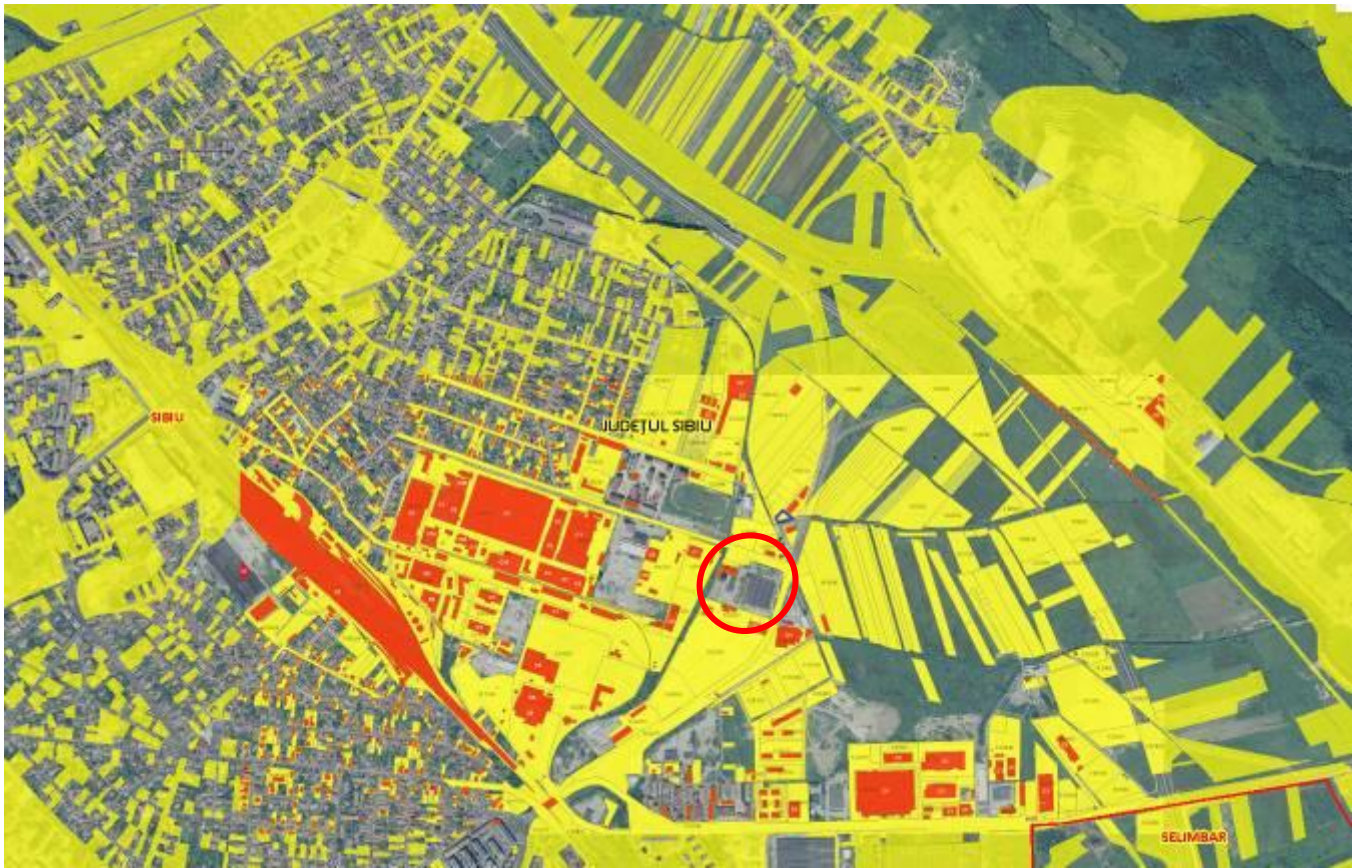
EXPERT EVALUATOR
MOTRONEA PETRU
Legitimatia nr 14389
Membru TITULAR ANEVAR EPI, EBM



ANEXE

Localizare proprietate subiect:





Fotografii ale proprietății:



Vedere vecinatati



Vedere vecinatati



Vedere vecinatati



Vedere vecinatati



Vedere vecinatati



Vedere acces proprietate

CLADIRE 1 - Cladire birouri P+3E









CLADIRE 2 - Cladire hala fabricatie P





CLADIRE 3 - Cladire atelier + grup social



CLADIRE 4 + 5 - Cladire depozit central P+E



CLADIRE 6 - Cladire depozit vopsea / magazine tabla



CLADIRE 7 - Cladire vestiar / atelier P



CLADIRE 8 - Cladire atelier AUTO



CLADIRE 9 - Cladire atelier zidarie



CLADIRE 10 - Cladire cabina poarta



Platforma betonata – drumuri acces



Anexe calcul

Abordarea prin venit

Specificatie	Categorie	Sc	Scd	Su	Chirie unitară obținabilă	VBP	GO	VBE	Cheltuieli aferente proprietarului					VNE	Rata de capitalizare	Cost conversie		Valoare de piață (venit)	Valoare de piață (venit)
		mp	mp	mp	eur/mp/luna	eur/an	%	eur/an	Impozit	Asigurare	Administrare	Reparatii	TOTAL	eur/an	%	eur/mp	eur	eur	lei
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Cladire birouri P+3E	cladire	578,00	2.280,00	1.900,00	6,00	136.800	90%	123.120	6.674	1.135	1.368	5.673	14.850	108.270	10,0%	0	0	1.082.704	5.306.300
Cladire hala fabricatie P	cladire	5.458,00	5.458,00	4.746,09	3,00	170.859	90%	153.773	9.690	1.647	1.709	8.236	21.282	132.492	10,0%	0	0	1.324.915	6.493.400
Cladire atelier + grup social	cladire	955,00	955,00	830,43	3,50	34.878	90%	31.390	1.386	236	349	1.178	3.148	28.243	10,0%	0	0	282.428	1.384.200
Cladire depozit central P+E	cladire	174,00	348,00	290,00	3,50	12.180	90%	10.962	651	111	122	553	1.436	9.526	10,0%	0	0	95.262	466.900
Cladire depozit central P / magazie	cladire	561,00	561,00	510,00	2,00	12.240	90%	11.016	518	88	122	440	1.168	9.848	10,0%	0	0	98.478	482.600
Cladire depozit vopsea / magazie tabla	cladire	147,00	147,00	133,64	1,50	2.405	90%	2.165	68	12	24	58	162	2.003	10,0%	0	0	20.026	98.100
Cladire vestiar / atelier P	cladire	220,00	220,00	191,30	3,50	8.035	90%	7.231	280	48	80	238	647	6.585	10,0%	0	0	65.847	322.700
Cladire atelier AUTO	cladire	67,00	67,00	58,26	3,00	2.097	90%	1.888	95	16	21	81	213	1.674	10,0%	0	0	16.742	82.100
Cladire atelier zidarie	cladire	69,00	69,00	60,00	3,00	2.160	90%	1.944	68	12	22	58	159	1.785	10,0%	0	0	17.849	87.500
Cladire cabina poarta	cladire	68,00	68,00	59,13	3,00	2.129	90%	1.916	133	23	21	113	289	1.627	10,0%	0	0	16.267	79.700
TEREN	teren in exces	0			0													0	0
TOTAL																		3.020.500	

TOTAL AMPLASAMENT= 3.020.500 € 14.803.500 lei
COST FINALIZARE / FINISARE 0 € 0 lei
TOTAL AMPLASAMENT= 3.020.500 € 14.803.500 lei
VALOARE TEREN= 1.613.700 € 7.908.700 lei

Abordarea prin cost

Specificatie	Categorie	Sc	Scd	CIB/ Val. unitara teren	CIB	VARSTA	DUVT	UZF Rec	UZF elemente cu viata lunga	UZF elemente cu viata scurta	UZF	Uzura fizica nerecuperabil a	Depreciere functionala	Valoare ramasa dupa deducere uzura fizica si depreciere functionala	Depreciere externa	Depreciere cumulata	CIN	CIN				
		mp	mp	(eur/mp Scd,St)	(eur)	(ani)	(ani)	(eur)	%	%	%	(eur)	%	(eur)	(eur)	%	(eur)	%	(eur)	(eur)	(lei)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
Cladire birouri P+3E	cladire	578,00	2.280,00	602	1.372.560	45	80	0	56%	40%	51%	705.153	0%	0	667.407	15%	100.111	59%	805.264	567.296	2.780.300	
Cladire hala fabricatie P	cladire	5.458,00	5.458,00	437	2.385.146	45	80	0	56%	67%	59%	1.416.180	0%	0	968.966	15%	145.345	65%	1.561.525	823.621	4.036.600	
Cladire atelier + grup social	cladire	955,00	955,00	318	303.690	45	80	0	56%	50%	54%	165.131	0%	0	138.559	15%	20.784	61%	185.915	117.775	577.200	
Cladire depozit central P+E	cladire	174,00	348,00	372	129.456	34	80	0	43%	67%	50%	64.404	0%	0	65.052	15%	9.758	57%	74.162	55.294	271.000	
Cladire depozit central P / magazine	cladire	561,00	561,00	218	122.298	34	60	0	57%	60%	58%	70.525	0%	0	51.773	15%	7.766	64%	78.291	44.007	215.700	
Cladire depozit vopsea / magazine tabla	cladire	147,00	147,00	207	30.429	34	40	0	85%	60%	78%	23.582	0%	0	6.847	15%	1.027	81%	24.609	5.820	28.500	
Cladire vestiar / atelier P	cladire	220,00	220,00	301	66.220	34	60	0	57%	60%	58%	38.187	0%	0	28.033	15%	4.205	64%	42.392	23.828	116.800	
Cladire atelier AUTO	cladire	67,00	67,00	350	23.450	45	80	0	56%	67%	59%	13.923	0%	0	9.527	15%	1.429	65%	15.352	8.098	39.700	
Cladire atelier zidarie	cladire	69,00	67,00	250	16.750	45	80	0	56%	67%	59%	9.945	0%	0	6.805	15%	1.021	65%	10.966	5.784	28.300	
Cladire cabina poarta	cladire	68,00	68,00	480	32.640	45	80	0	56%	67%	59%	19.380	0%	0	13.260	15%	1.989	65%	21.369	11.271	55.200	
Platforma betonata	zona transport / drumuri + zone betonate	7.517,00	7.517,00	75	563.775	40	50	0	80%	0%	56%	315.714	0%	0	248.061	15%	37.209	63%	352.923	210.852	1.033.400	
	cladiri TOTAL																			1.873.645	9.182.700	
TEREN	teren aferent	21.233		76,00																1.613.700	7.908.700	
																				TOTAL	3.487.300	17.091.400

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE					Coef distanta	0,9970					
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu					Coef manopera	1,0000					
CLADIRE BIROURI P+3E											
Sc (Mp) =	578,00	Sc (MP)=	2280,00				1 Eur=		4,901	lei	
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B			C=AxB	D			
1	STRUCTURA	7CLVEST	2.280,00	883,70	1,8896	3.807.234,11	0,997	1,0000	3.795.812,40	3.189.758,32	650.838,26
2	FINISAJ	FINCLVEST	2.280,00	740,90	2,2031	3.721.591,08	0,997	1,0000	3.710.426,31	3.118.005,30	636.197,78
3	INSTALATIE ELECTRICA	ELCLVEST	2.280,00	63,30	1,3183	190.262,33	0,997	1,0000	189.691,54	159.404,66	32.524,92
4	INSTALATIE SANITARA	SACLVEST	2.280,00	21,50	1,7330	84.951,66	0,997	1,0000	84.696,81	71.173,79	14.522,30
5	INSTALATIE DE INCALZIRE	ICLVEST	2.280,00	71,50	1,3829	225.440,36	0,997	1,0000	224.764,04	188.877,34	38.538,53
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									8.005.391,10	6.727.219,41	1.372.621,79
PREȚ FINAL EURO / MP									3.511,14	2.950,53	602

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE					Coef distanta	0,9970					
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu					Coef manopera	1,0000					
HALA FABRICATIE											
Sc (Mp) =	5458,00	Sc (MP)=	5458,00				1 Eur=		4,901	lei	
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B			C=AxB	D			
1	STRUCTURA	7STR3D24H8	5.458,00	690,40	1,6600	6.255.217,31	0,997	1,0000	6.236.451,66	5.240.715,68	1.069.315,58
2	INCHIDERI LATERALE EXTERIOARE	IBCA24GH8	5.458,00	296,90	1,7605	2.852.855,39	0,997	1,0000	2.844.296,83	2.390.165,40	487.689,33
3	ACOPERIS - TERASA	TERASANE	5.458,00	184,90	2,5519	2.575.337,16	0,997	1,0000	2.567.611,15	2.157.656,43	440.248,20
4	FINISAJ HALA PARTER	FINIHALA	5.458,00	140,00	1,9911	1.521.439,33	0,997	1,0000	1.516.875,01	1.274.684,89	260.086,69
5	INSTALATIE ELECTRICA	ELHALAC	5.458,00	56,80	1,7663	547.578,43	0,997	1,0000	545.935,70	458.769,50	93.607,32
6	INSTALATIE SANITARA	SASCLDP1	5.458,00	21,50	1,7330	203.362,35	0,997	1,0000	202.752,26	170.380,05	34.764,34
7	INSTALATIE DE INCALZIRE	INCHALAC	5.458,00	0,00	1,0471	0,00	0,997	1,0000	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									13.913.922,61	11.692.371,94	2.385.711,48
PREȚ FINAL EURO / MP									2.549,27	2.142,24	437

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE						Coef distanta	0,9970				
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu						Coef manopera	1,0000				
ATELIER + GRUP SOCIAL								1 Eur=	4,901 lei		
Sc (Mp) =	955,00	Sdc (MP)= 955,00									
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construita (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corectie distantă ⁽¹⁾	Corectie manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B							
1	STRUCTURA	7SCLDP1	955,00	747,30	1,8190	1.298.168,46	0,997	1,0000	1.294.273,95	1.087.625,17	221.919,03
2	FINISAJ	FINIHALA	955,00	140,00	1,9911	266.210,07	0,997	1,0000	265.411,44	223.034,82	45.508,02
3	INSTALATIE SANITARA	SASCLDP1	955,00	21,50	1,7330	35.582,82	0,997	1,0000	35.476,07	29.811,83	6.082,80
4	INSTALATIE DE INCALZIRE	ISCLDP1	955,00	71,50	1,3829	94.427,87	0,997	1,0000	94.144,59	79.113,10	16.142,24
5	INSTALATIE ELECTRICA	ELSCLDP1	955,00	63,30	1,3183	79.693,21	0,997	1,0000	79.454,13	66.768,18	13.623,38
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									1.768.760,19	1.486.353,10	303.275,47
PREȚ FINAL EURO / MP									1.852,10	1.556,39	318

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE						Coef distanta	0,9970				
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu						Coef manopera	1,0000				
DEPOZIT CENTRAL								1 Eur=	4,901 lei		
Sc (Mp) =	174,00	Sdc (MP)= 348,00									
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construita (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corectie distantă ⁽¹⁾	Corectie manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B							
1	STRUCTURA	7SCLDP1	348,00	747,30	1,8190	473.049,87	0,997	1,0000	471.630,72	396.328,33	80.866,83
2	FINISAJ	FINSCLDP1	348,00	292,20	2,3884	242.865,89	0,997	1,0000	242.137,29	203.476,71	41.517,39
3	INSTALATIE SANITARA	SASCLDP1	348,00	21,50	1,7330	12.966,31	0,997	1,0000	12.927,41	10.863,37	2.216,56
4	INSTALATIE DE INCALZIRE	ISCLDP1	348,00	0,00	1,3829	0,00	0,997	1,0000	0,00	0,00	0,00
5	INSTALATIE ELECTRICA	ELSCLDP1	348,00	63,30	1,3183	29.040,04	0,997	1,0000	28.952,92	24.330,18	4.964,33
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									755.648,33	634.998,60	129.565,11
PREȚ FINAL EURO / MP									2.171,40	1.824,71	372

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE							Coef distanta	0,9970			
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu							Coef manopera	1,0000			
DEPOZIT CENTRAL - MAGAZIE											
Sc (Mp) =	561,00	Sdc (MP)= 561,00						1 Eur=	4,901 lei		
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE	G=F/1,19	H=G/cursE
1	DEPOZIT MECANIZAT - Baraca metalica din tabla zincata ondulata	BMZN350	561,00	673,70	1,8004	680.453,44	0,997	1,0000	678.412,08	570.094,18	116.322,01
2	INSTALATIE ELECTRICA HALA METALICA	EL1DZN	561,00	30,80	2,0246	34.982,66	0,997	1,0000	34.877,71	29.309,00	5.980,21
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									713.289,79	599.403,18	122.302,22
PREȚ FINAL EURO / MP									1.271,46	1.068,45	218

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE							Coef distanta	0,9970			
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu							Coef manopera	1,0000			
DEPOZIT VOPSEA											
Sc (Mp) =	147,00	Sdc (MP)= 147,00						1 Eur=	4,901 lei		
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE	G=F/1,19	H=G/cursE
1	Baraca metalica din tabla zincata ondulata	BMZN350	147,00	673,70	1,8004	178.300,63	0,997	1,0000	177.765,73	149.382,97	30.480,10
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									177.765,73	149.382,97	30.480,10
PREȚ FINAL EURO / MP									1.209,29	1.016,21	207

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE							Coef distanta	0,9970			
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu							Coef manopera	1,0000			
VESTIAR / SPATIU ATELIER											
Sc (Mp) =	220,00	Sdc (MP)= 220,00						1 Eur=	4,901 lei		
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE	G=F/1,19	H=G/cursE
1	STRUCTURA	7SCLDP1	220,00	747,30	1,8190	299.054,51	0,997	1,0000	298.157,35	250.552,40	51.122,71
2	FINISAJ	FINIHALA	220,00	140,00	1,9911	61.325,88	0,997	1,0000	61.141,90	51.379,75	10.483,52
3	INSTALATIE SANITARA	SASCLDP1	220,00	21,50	1,7330	8.197,09	0,997	1,0000	8.172,50	6.867,65	1.401,27
4	INSTALATIE DE INCALZIRE	ISCLDP1	220,00	0,00	1,3829	0,00	0,997	1,0000	0,00	0,00	0,00
5	INSTALATIE ELECTRICA	ELSCLDP1	220,00	63,30	1,3183	18.358,65	0,997	1,0000	18.303,57	15.381,15	3.138,37
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									385.775,32	324.180,94	66.145,88
PREȚ FINAL EURO / MP									1.753,52	1.473,55	301

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE							Coef distanta	0,9970				
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu							Coef manopera	1,0000				
ATELIER AUTO												
Sc (Mp) = 67,00		Sdc (MP)= 67,00						1 Eur=	4,901 lei			
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE												
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)	
			A	B								C=AxB
1	STRUCTURA	GARAJCR7	67,00	706,60	2,1681	102.642,62	0,997	1,0000	102.334,70	85.995,54	17.546,53	
2	ACOPERIS	ITZNPLAN	67,00	45,30	2,5600	7.769,86	0,997	1,0000	7.746,55	6.509,70	1.328,24	
3	FINISAJ	FINIHALA	67,00	140,00	1,9911	18.676,52	0,997	1,0000	18.620,49	15.647,47	3.192,71	
4	INSTALATIE SANITARA	SASCLDP1	67,00	21,50	1,7330	2.496,39	0,997	1,0000	2.488,90	2.091,51	426,75	
5	INSTALATIE DE INCALZIRE	ISCLDP1	67,00	0,00	1,3829	0,00	0,997	1,0000	0,00	0,00	0,00	
6	INSTALATIE ELECTRICA	ELSCDP1	67,00	63,30	1,3183	5.591,04	0,997	1,0000	5.574,27	4.684,26	955,78	
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									136.764,90	114.928,49	23.450,01	
PREȚ FINAL EURO / MP									2.041,27	1.715,35	350	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE							Coef distanta	0,9970				
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu							Coef manopera	1,0000				
ATELIER ZIDARIE												
Sc (Mp) = 69,00		Sdc (MP)= 69,00						1 Eur=	4,901 lei			
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE												
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)	
			A	B								C=AxB
1	STRUCTURA	GARAJBCA7	69,00	537,30	1,7981	66.662,22	0,997	1,0000	66.462,23	55.850,62	11.395,76	
2	ACOPERIS	ITZNPLAN	69,00	45,30	2,5600	8.001,79	0,997	1,0000	7.977,79	6.704,02	1.367,89	
3	FINISAJ	FINIHALA	69,00	140,00	1,9911	19.234,03	0,997	1,0000	19.176,32	16.114,56	3.288,01	
4	INSTALATIE SANITARA	SASCLDP1	69,00	0,00	1,7330	0,00	0,997	1,0000	0,00	0,00	0,00	
5	INSTALATIE DE INCALZIRE	ISCLDP1	69,00	0,00	1,3829	0,00	0,997	1,0000	0,00	0,00	0,00	
6	INSTALATIE ELECTRICA	ELHALAC	69,00	56,80	1,7663	6.922,48	0,997	1,0000	6.901,72	5.799,76	1.183,38	
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									100.518,06	84.468,96	17.235,05	
PREȚ FINAL EURO / MP									1.456,78	1.224,19	250	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE							Coef distanta	0,9970				
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu							Coef manopera	1,0000				
CABINA POARTA												
Sc (Mp) = 68,00		Sdc (MP)= 68,00						1 Eur=	4,901 lei			
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE												
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)	
			A	B								C=AxB
1	CABINA POARTA	CABPBASC	68,00	1.483,90	1,8939	191.104,36	0,997	1,0000	190.531,05	160.110,12	32.668,87	
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									190.531,05	160.110,12	32.668,87	
PREȚ FINAL EURO / MP									2.801,93	2.354,56	480	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE					Coef distanta	0,9970					
ADRESA CLĂDIRII: Sibiu, str. Henri Coanda, nr. 12, jud. Sibiu					Coef manopera	1,0000					
PLATFORMA BETONATA											
Sc (Mp) =	7517,00	Scd (MP)=	7517,00			1 Eur=		4,901 lei			
FUNDATIE, STRUCTURA, INVELITOARE, FINSAJ, INSTALATII ELECTRICE SI INSTALATII DE INCALZIRE											
Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Coeficienti actualizare - 2022-2023	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat (LEI) cu TVA	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE	G=F/1,19	H=G/cursE
1	PLATFORMA BETONATA	PLTFBA	7.517,00	248,80	1,7562	3.284.497,22	0,997	1,0000	3.274.643,73	2.751.801,46	561.477,55
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									3.274.643,73	2.751.801,46	561.477,55
PREȚ FINAL EURO / MP									435,63	366,08	75

Anexa depreciere economica:

Estimarea deprecierei economice														
Comparabila	Suprafata dest. - Sd aferenta constr. [mp]	Cost unitar conf. catalog - [Euro / mpSd], fara Tva	Cost inlocuire constr. [Euro]	Depr. fizica	Depr. funct	Cost inlocuire - depr. fiz., depr. funct. constr. [Euro] , fara Tva	Supraf. teren [mp]	Val teren [Euro] , fara Tva	Cost inlocuire propriet. (teren + constr.) [Euro] , fara Tva	Pret vanzare propriet. [Euro] , fara Tva	Cost constr. [Euro] , fara Tva	Pret vanzare extras pentru constr. [Euro] , fara Tva	Depr. ext. [Euro] , fara Tva	Depr. ext. [%]
Date preluate din Anexa Oferte : Hala productie/depozitare + spatiu administrativ P+E, Sibiu - zona Industrial Est in apropiere de autostrada A1 / zona periferica Tip spatiu: productie + depozitare ;Tip cladire: hala productie/ depozitare + administrativ Material de constructie: beton + caramida Intabulare: da Stare imobil: buna ; Destinatie: Productie / Depozitare Utilitati • access auto • apa rece curenta • canalizare • curent trifazic • gaz • grup sanitar, instalatie incalzire proprie Sd = 9,335 mp , Steren = 11,218 mp Oferta vanzare proprietate: 2,900,000 Euro	8500	440	3740000	40%	0%	2244000	11218	852568	3096568	2755000	2244000	1902432	341568	15
Date preluate din Anexa Oferte : Hale productie/depozitare + spatiu administrativ P+E, Sibiu - zona Terezian/ in apropiere de autostrada A1, zona median/periferica Tip spatiu: productie/depozitare ;Tip cladire: industrial Material de constructie: beton + caramida Stare imobil: buna ; Destinatie: Productie / Depozitare + Administrativ Utilitati • access auto • apa rece curenta • canalizare • curent trifazic • gaz • grup sanitar ; incalzire centrala proprie • parcare Sd = 2,200 mp , Steren = 1,000 mp Oferta vanzare proprietate: 780,000 Euro	2200	440	968000	20%	0%	779240	1000	76000	855240	741000	779240	665000	114240	15
TOTAL												Depreciere externa		15%
Surse obtinere informatii internet:														
Ad = Au x 1,15														
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-productie-sibiu-IDYI5														
https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-2000-mp-zona-terezian-sibiu-IDqzXr														

Grila de piata teren

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	21.233	19.100	20.663	19.100
PREȚ VÂNZARE EUR		1.413.400	1.508.399	1.528.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 74,00	€ 73,00	€ 80,00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-3,70	-3,65	-4,00
Preț de vânzare ajustat		70,30	69,35	76,00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 70,30	€ 69,35	€ 76,00
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		70,30	69,35	€ 76,00
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 70,30	€ 69,35	€ 76,00
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 70,30	€ 69,35	€ 76,00
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 70,30	€ 69,35	€ 76,00
6 LOCALIZARE				
Localizare	Sibiu, Zona Str. H. Coanda / cartier Lazaret, zona periferica - zona iesire spre autostrada A1	Sibiu, Zona Industrială Ville Sibiului / DN14: Sibiu - Medias, zona periferica - zona iesire spre autostrada A1 - zona similara	Sibiu / str. Salzburg / zona Industrială Vest - in apropiere de autostrada A1 si DN1, zona periferica, zona similara	Sibiu / str. Salzburg / zona Industrială Vest, lanaga reprezentanta MAN - in apropiere de autostrada A1 si DN1, zona periferica, zona similara
Ajustarea unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 70,30	€ 69,35	€ 76,00
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (dimensiune) si forma	21.233	19.100	20.663	19.100
Ajustarea unitara sau procentuala		-4%	0%	-4%
Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		-€ 2,81	€ 0,00	-€ 3,04
b Front stradal - deschidere la fatada	cca 118 x 128 m - la drum asfaltat	50 m - la drum national DN14 /asfaltat	cca 97 m - la strada asfaltata	cca 77 m - la strada asfaltata
Ajustarea unitara sau procentuala		15,0%	10%	10%
Ajustare totala pentru front stradal		€ 10,55	€ 6,94	€ 7,60
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 78,03	€ 76,29	€ 80,56
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da/nu/nu	da/da/da/da/nu/nu - in imediata apropiere / la strada	da/da/da/da/nu/nu - in imediata apropiere, la strada	da/da/da/da/nu/nu - in imediata apropiere / la strada
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 78,03	€ 76,29	€ 80,56
9 ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	mixta	mixta	mixta	mixta
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 78,03	€ 76,29	€ 80,56
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	industrială / depozitare / administrativ	industrială / depozitare / administrativ	industrială / depozitare / administrativ	industrială / depozitare / administrativ
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat		€ 78,03	€ 76,29	€ 80,56
Preț ajustat (Eur/mp)		78	76	81
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 7,73	€ 6,94	€ 4,56
	(procentual)	11%	10%	6%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 13,36	€ 6,94	€ 10,64
	(procentual)	19%	10%	14%
Suprafata	21.233			
Opinie / mp	€ 76			
Valoare estimata _EURO	1.613.700			
Valoare RON	7.908.700			
Curs valutar	4,9010			
Data evaluării	03.11.2022			

Tip comparabila	Au fost realizate ajustari la fiecare comparabilă pentru oferta (-10%), cu procentul mentionat de catre reprezentantii agentilor imobiliare ca fiind limita de negociere;
Restricții legale	Nu s-au aplicat ajustari;
Conditii de finantare si vanzare	Nu s-au aplicat ajustari;
Conditii de piata	Nu s-au aplicat ajustari;
Localizare	Nu s-au aplicat ajustari, toate terenurile sunt amplasate in zone industriale ale mun. Sibiu / in apropiere de autostrada A1 similar cu terenul/proprietatea subiect;
Caracteristici fizice(marime-dimensiune si forma)	Au fost ajustate negativ procentual in functie de marime/suprafata fata de imobilul subiect, comparabilele A si C pentru ca este cunoscut faptul ca pretul pe mp de teren variaza invers proportional cu suprafata; (s-a apreciat un procent de 1% pentru fiecare 500 mp teren diferenta), nivelul ajustarii a fost preluat din analiza pe date secundare efectuata;
Caracteristici fizice - front stradal	S-a aplicat ajustare pozitiva procentuala la toate comparabilele A - C, in functie de deschiderea la strada/raportul laturilor, deoarece acestea au o forma regulata si o deschidere mai mica la drum/strada + un raport al laturilor mai slab fata de proprietatea subiect. In urma discutiilor telefonice avute cu reprezentantii agentilor imobiliare s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10%, la comp. B si C respectiv pozitiva de 15%, la comp. A, diferenta recunoscuta pe piata imobiliara pentru deschideri mai slabe/mici la strada/drum acces si raport al laturilor mai slab/inferior fata de proprietatea subiect;
Caracteristici fizice - Topografie	Nu s-au aplicat ajustari;
Zonarea	Nu s-au aplicat ajustari;
Utilitati disponibile	Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele dispun de utilitati similare pentru dezvoltare in zona /in imediata apropiere - la stada;

LOCALIZARE COMPARABILE TEREN

Comparabila 3

Comparabila 1

PROPRIETATEA EVALUATA



Comparabila 2

Comparabile utilizate la calculul terenului Comparabila 1

storia Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Carticica de biniste • Contul meu [Adauga anunt](#)

[← Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Teren Viile Sibiului PUZ in curs de vanzare front 50 metri la DN 14

A. Date referitoare la teren

Teren Viile Sibiului PUZ in curs de vanzare front 50 metri la DN 14 **1 413 400 €**
74 €/m²

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

Rata estimata: 30.736 RON /luna	Avans: 1.049.450 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	---

Prezentare generala

Suprafata	19.100 m²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren in Sibiu - Zona Industriala Viile Sibiului, cu o suprafata de 19.100 mp, pretabil pentru foarte multe tipuri de activitati logistice, industriale, comerciale. Deschiderea la DN 14 este 50 metri si o adancime de 187 metri. Un mare avantaj pe care il prezinta acest teren este zona - 200 metri de intrare / iesire pe autostrada Sibiu - Deva si foarte multe puncte de interes public in apropiere - Hornbach, Prima Shopping Center Sibiu, VGP Park Sibiu.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare. Copiaza link-ul: [TABOO.ro/ref/P12313](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-viile-sibiului-puz-in-curs-de-vanzare-front-50-metri-la-dn-14-IDIn9a.html) si acceseaza direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau **sună acum** la numarul de telefon: **0369 822 822**

TABOO Imobiliare
Agentie
0369 822 822

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. ([Storia](#))[\(mai mult\)](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara
TABOO.ro Imobiliare

0369 822 822

Sos. Alba Iulia Nr.83, Sibiu, Sibiu (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-viile-sibiului-puz-in-curs-de-vanzare-front-50-metri-la-dn-14-IDIn9a.html>

Comparabila 2

storia [Anunturi](#) [Ansambluri rezidentiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Carticica de biniste](#) [Contul meu](#) [Adauga an](#)

[Înapoi la listă](#) [Teren de Vanzare](#) [Sibiu \(judetul\)](#) [Sibiu \(comuna\)](#) [Sibiu](#) [Teren intravilan 20663 mp cu PUZ Zona Industriala Vest](#)

Lupu Andreea
Agentie
0730 574 711

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara
WOW Imobiliare
0730 574 711
Sibiu, Sibiu (localitate)
[Vezi toate ofertele](#)

Teren intravilan 20663 mp cu PUZ Zona Industriala Vest

Sibiu (judet), Sibiu

1 500 000 €
73 €/m²

Rata estimata: 32.619 RON /luna	Avans: 1.113.750 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	---

Prezentare generala

Suprafata	20.663 m²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Teren intravilan cu PUZ pretabil constructie hale productie si cladire birouri de vanzare in Sibiu Strada Salzburg, zona Industriala Vest, ce dispune de o suprafata de 20564 mp, deschidere la strada principala de 97 m, adancime 212 m.

POT-ul terenului este de 80%, se permite constructia de hale P, sau P+1, cladire de birouri sau servicii P+3, P+4.

Pretul de vanzare al acestui teren este de 1.500.000 negociabil, 75 euro mp.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-20663-mp-cu-puz-zona-industrial-a-vest-IDrmKU.html>


Comparabila 3

Teren 19100mp zona industrială Vest

Sibiu, Sibiu

Acum o zi

1.528.000 EUR




1/1

Salvează anunțul

lajumate.ro

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	19100
Utilități	Nu		

Smart Imobiliare vinde teren în suprafață de 19.100 mp, situat administrativ în intravilanul municipiului Sibiu, județul Sibiu, cu deschidere de 77 ml direct la strada Salzburg și având ca vecin direct showroom-ul MAN. Regimul tehnico-juridic s-a demarat, PUZ-ul este în desfășurare pentru terenul menționat. Zone de urbanizare și regimul de ocupare al terenului: terenul are zona de urbanizare ET (showroom, birouri, hala industrială). Acces asfalt, iar utilitățile sunt la teren. Pentru mai multe detalii și informații precizați la telefon ca ați văzut oferta cu ID : P9911 .



Darius Mihaltan
COMPANIE

0744955516

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

80 EUR/mp;

<https://lajumate.ro/teren-19100mp-zona-industrială-vest-14366809.html>

Alte oferte teren:

[Inapoi la cautare](#) > [Teren de Vanzare](#) > [Sibiu \(judetul\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Teren 14.000 mp in Sibiu zona Industriala Vest Continental de vanzare](#)

Teren 14.000 mp in Sibiu zona Industriala Vest Continental de vanzare

[Vrei un credit ipotecar?](#)

999 000 €

71 €/m²

[Sibiu \(judet\), Sibiu](#)



AGENTIE

TABOO TABOO Imobiliare
0722 150 371

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 14 000 m²

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Va oferim spre vanzare un teren intravilan in judetul Sibiu, vis-a-vis de Continental cu o suprafata de 14.000 mp. Terenul se afla intr-o zona Industriala Vest, in imediata apropiere de DN 1. Datorita pozitionarii foarte bune terenul este pretabil pentru diverse activitati, comerciale sau industriale.

Terenul este compus din 2 parcele, 6.000 mp si 8.000 mp, 2 fronturi de 60 m.

Pretul la aceasta proprietate cu COD Oferta / ID : P12348 este de 999.000€.

Pentru mai multe detalii si pentru a programa o vizionare cat mai repede suna-ma acum la 0722.150.371 sau 0785.822.822

Vrei teren in Sibiu? Suna acum la 0785.822.822 si iti va prezenta toate ofertele active si reale din Sibiu.

Vrei sa vinzi sau sa inchiriezi o proprietate similara Sibiu? Foarte bine! Va oferim consultanta imobiliara, evaluare si publicitate GRATUITA, suna-ma acum la numarul de telefon: 0785.822.822

ATENTIE! Toate anunturile imobiliare de vanzare si de inchiriat din Sibiu sunt publicate acum pe TABOO.ro
Acceseaza site-ul TABOO.ro

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor in credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **4160835** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** luni

21082.34 Lei
Rata lunara

[APLICA ACUM](#)

Castiga o transformare cu biniste a cameret tale!

[AFLA MAI MULT](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-14-000-mp-in-sibiu-zona-industriala-vest-continental-de-vanzare-IDlvTz.html>

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Sibiu (judetul) > Sibiu (comunala) > Sibiu > Teren industrial cu PUZ, str. H. Coanda - Autostrada



Teren industrial cu PUZ, str. H. Coanda - Autostrada

Sibiu (judet), Sibiu

763 000 €

70 €/m²

Rata estimata:
16.592 RON /luna

Avanz:
566.528 RON (15%)

Perioada imprumului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	10.900 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

AMPLASAMENT: Terenul la coborarea de pe Centura Sibiu in zona Henry Coanda, o zona cu activitati economice in plina dezvoltare, cu acces facil catre autostrada.

DESCRIERE: Parcela are o suprafata de 10.900 mp beneficiaza de PUZ, zona cu caracter industrial (S+P+M), POT 70%, deschidere la 2 drumuri (60 m respectiv 114 m) si utilitati in vecinatate. Proprietatea se poate vinde si dezmembrata in doua parcele

ALTE DETALII: Terenul este o oportunitate de investitie fiind foarte aproape de Autostrada, pretabil pentru hala de productie, service auto, depozit.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cu-puz-str-h-coanda-autostrada-IDg2mZ.html>

Cristina Puscas
Agentie
0788 298 776

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate, si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

PALTINUL IMOBILIARE SRL



0769 054 454

B-dul Mihai Viteazu nr. 20 Bl. P16, Scara A, Etaj P, Ap. 1, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

← Inapoi la lista Teren de vânzare > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Teren 7000 mp Zona Peugeot - Ford - Mercedes Selimbar Sibiu



Iordache Robert
 Agenție
 0745 633 772

Numele tău*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. OLI Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Teren 7000 mp Zona Peugeot - Ford - Mercedes Selimbar Sibiu **700 000 €**
 100 €/m²

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

Rata estimata: 15.222 RON /luna Avans: 519.750 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata: **7.000 m²** Tip teren: **teren intravilan**

Descriere

Teren 7000 mp de vânzare în Șelimbăr Sibiu, situat în imediata vecinătate a reprezentanței Mercedes, Peugeot, Ford și Trakia, cu deschidere de 35 m direct la Șoseaua Sibiului, paralelă la DN1.

Terenul are destinația pentru construcții industriale -servicii.

Vecinătate:

- Ford
- Auto Schunn - Mercedes-Benz Sibiu
- Kober Sibiu
- Peugeot
- Trakia

Caracteristici teren:

- suprafată 7000 mp
- deschidere la drum 35 m, lungime 200 m
- utilități
- acces tir, acces auto
- acces ușor la Autostrada A1
- ideal reprezentanță auto sau showroom

Preț 700.000 euro


Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 36379

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7000-mp-zona-peugeot-ford-mercedes-selimbar-sibiu-IDrjzC.html>


Oferte de inchiriere din piata – hale industriale/spatii depozitare

storia Дня Українців Anunturi - Ansambluri rezidentiale - Companii - Blog - Creditate - Carticica de biniste - Contul meu **Adauga an**

← **Înapoi la listă** Depozit / Hale de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Turnisor > Hale 2.017 mp clasa A cu 3 rampe de inchiriat in zona Vest din Sibiu



3 / 11



TABOO Imobiliare
Agentie
0369 822 822

Numara casa*

Email*

+40 | Numarul sau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 3000

Administratoarea autorizata Sibiu este S.C. OLI Online Services S.R.L. - Sibiu (judetul Sibiu)

Vreau sa primesc oferta si/sau

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agente imobiliare

Hala 2.017 mp clasa A cu 3 rampe de inchiriat in zona Vest din Sibiu **8 050 €**
4 €/m²

Sibiu (judetul Sibiu), Turnisor, Sibiu (judetul Sibiu), Sibiu (judetul Sibiu)

Prezentare generala

Suprafata construita	2.200 m ²	Tip proprietate	Cere informatii
Suprafata utila	2.017 m ²	Numar locuri de parcare	Cere informatii
Suprafata teren (m ²)		Stare	nou

Descriere

Hala clasa A cu o suprafata disponibila pentru inchiriere de 2.017 mp utili, din care 99 mp birouri, vestiar, grupuri sanitare, este situata in zona Vest din Sibiu, foarte circulata cu acces direct din strada si totodata foarte facila spre autostrada si spre toate punctele de interes ale orasului, cu o deschidere generoasa la strada, acces tir, parcari clienti si multe alte avantaje oferite de acest imobil.

Suprafata totala: 2200 mp, din care 99 mp birouri, vestiar, grupuri sanitare

Sapa elicopterizata, rezistenta de 2,4 t / mp

Inaltime utila: 3 m zona joasa, 5,5 m zona inalta

Stalpi si grinzi beton

Inchiderea cu panouri sandwich

1 usa acces industrial 4.00 x 3.00 m cu kit pietonal

3 rampe hidraulice capacitate 6 tone, 2.70 x 3.00 m

Incalzire prin sistem de aeroterme cu tubulatura textila

Iluminat industrial

Alimentare electrica

Hidranti interior si exterior

Sprinklere

Contoare separate

Nivel de risc - Risc mare

Categorie de pericol la incendiu - Categorie C

Pret chirie include asigurare proprietate, impozit proprietate, servicii de securitate si paza.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.

Copiază link-ul: [TABOO.ro/ref/P12752](https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-2-017-mp-clasa-a-cu-3-rampe-de-inchiriat-in-zona-vest-din-sibiu-IDmOLA) si acceseaza direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau **sună acum** la numarul de telefon: **0369 822 822**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-2-017-mp-clasa-a-cu-3-rampe-de-inchiriat-in-zona-vest-din-sibiu-IDmOLA>

Spatiu Industrial 5500mp zona Industrialia Est

3€ / mp / lună **16.500 € / lună**

Sibiu, zona Industrial Vest - Vezi hartă



031 63 15 014
Apelează acum

Alexandra Necula
Consultant Imobiliar
SMART IMOBILIARE

Trimite mesaj



imobiliare.ro
Investițiile în proprietățile

Specificații

ID Anunț: X82M140R3

Actualizat în 20.07.2022

Tip imobil:	Logistica	Suprafață totală disponibilă:	5.495 mp
		Suprafață totală clădiri:	5.495 mp
		Nr. locuri parcare:	1

ALTE DETALII

Smart Imobiliare ofera spre inchiriere spatiu industrial cu suprafata de 5500mp situat in zona Industrial Est.

Avand o suprafata de 5500mp utili si aproximativ 8m inaltime, spatiul este pretabil pentru orice activitate industriala (productie/depozitare), amenajat cu podea din beton elicopterizat, usa sectionala industriala 4x6m, ferestre pentru iluminat natural.

Toate utilitatile, contorizari individuale.

-apa si canalizare.

-U 220 V,380 V.

-gaze si centrala termica cu incalzire cu ventilconvectoroare la hala si calorifere la birouri.

-luminatoare pe acoperis

In interior halei sunt amenajate si birouri de aproximativ 100mp, grup sanitar si vestiare

Exterior are doc de incarcare, acces TIR, parcare autoturisme si paza permanenta.

Pretul de inchiriere este de 3euro/mp/luna

Precizati ca ati vazut anunțul cu ID: P2853.

Suprafata construita: 6500 mp

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/industrial-vest/spatiu-industrial-de-inchiriat-X82M140R3?lista=12507939&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3043033805>

Spatiu industrial 450mp zona Industrialia Est

3 €/mp / luna **1.350 € / luna**

Sibiu, zona industrial Vest - Vezi hartă



031 63 16 034
Apelează acum

Alexandra Necula
Consultant Imobiliar

SMART IMOBILIARE

Trimite mesaj

Specificații

ID Anunț: X82M140R2

Actualizat în 20.07.2022

Tip imobil:	Logistica	Suprafață totală disponibilă:	450 mp
		Suprafață totală clădiri:	450 mp
		Nr. locuri parcare:	1

ALTE DETALII

Smart Imobiliare ofera spre inchiriere spatiu industrial cu suprafata de 450mp situat in zona Industrialia Est

Avand o suprafata de 450mp utili si aproximativ 8m inaltime, spatiul este pretabil pentru orice activitate industriala (productie/depozitare), amenajat cu podea din beton elicoperizat, usa sectionala industriala 4x6m.

Toate utilitatile, contorizari individuale.

-apa si canalizare.

-U 220 V,380 V.

-gaze si centrala termica cu incalzire cu ventilconvectoroare la hala si calorifere la birouri.

In interior halei sunt amenajate si birouri de aproximativ 50mp si grup sanitar.

Exterior are doc de incarcare, acces TIR, parcare autoturisme si paza permanenta.

Pretul de inchiriere este de 3euro/mp/luna

Precizati ca ati vazut anunțul cu ID: P2854 .

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 0

Suprafata construita: 540 mp

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/industrial-vest/spatiu-industrial-de-inchiriat-X82M140R2?lista=12507939&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3043033805>

Hala Industrială zona de Est

Sibiu, Sibiu

Acum o zi

8.105 EUR

1/2



lajumate.ro



Zona	Central	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Birouri	Suprafață utilă (m²)	2026



Alexandra
Necula
COMPANIE

0770620432

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Agentia Smart Imobiliare va propune spre inchiriere o hala industrială în zona de est, în suprafața totală de 2026 mp utili.

SPECIFICATII TEHNICE:

Sapa elicopterizată, rezistență de 5 t/mp

Înălțime utilă 11,5 m

Structura: stalpi și grinzi beton prefabricate, grid 12x22 m

Încălzirea cu panouri sandwich 8 cm

Încălzire prin sistem de tuburi radiante, temp. min. 15 grade, cu usile închise

Iluminat industrial, corpuri 2x36W, intensitate 200 lx

Alimentare electrică: standard maxim 70kw, cu posibilitate de extindere

Hidranti interiori și exteriori

Sprinklere, rezerve de apă, grupuri de pompare proprii

Contoare separate.

Pret chirie: 3,55 euro/mp/lună +TVA

Costuri operaționale: 0,45 euro/mp/lună +TVA (include: asigurare

proprietate, impozit proprietate, servicii de securitate și pază)

Chirie totală: 4,00 euro/mp/lună +TVA.

Există și posibilitatea de închiriere a unui modul de 1000 de mp respectiv 2,

sau a închirierii a 4 module de 500 mp (Fiecare modul de 500 mp poate fi

dotat cu 1 ușă acces industrial tip drive-in 4x4 m, cu kit pietonal)

Pentru mai multe detalii sunați la numărul de telefon atasat anunțului și

precizați că ați văzut oferta cu id P5891 .

<https://lajumate.ro/hala-industrială-zona-de-est-14117708.html>

← Înapoi la listă

Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Hala industrială zona industrială de est



1 / 6



Hala industrială zona industrială de est

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

18 000 €

4 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	4.200 m²	Tip proprietate	Cere informatii
Suprafata utila	4.000 m²	Numar locuri de parcare	20
Suprafata teren (m²)	Cere informatii	Stare	nou
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Intermed Casa va propune spre inchiriere o hala de productie - depozitare 4000 MP, situat in ZONA INDUSTRIALA EST- SIBIU.
Spatiu dispune de utilitati, sunt 3 poduri rulante de 5 T.
SE POATE INCHIRIA SI SUPRAFETE DE 1000 MP
PRET 4,5 EURO + TVA / MP
DETALII LA 0767184120

Particularitati

Anul constructiei 2020



Fratila Liviu
Agentie
0767 184 120

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (StoriaImai mult)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
Intermed Casa



0786 920 787

Str Rennes nr 6, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrială-zona-industrială-de-est-IDrCAs>

Cladire Industriala zona Garii

3 € / mp / lună **4.800 € / lună**

Sibiu, zona Lazaret. Vezi hartă



031 63 15 014
Apoiează scum

Alexandra Necula
Consultant Imobiliar
SMART IMOBILIARE (real)

Trimite mesaj



Specificații

ID Anunț: X82M140RC

Actualizat în 29.07.2022

Tip imobil:

Logistica

Suprafață totală disponibilă:

1.600 mp

Suprafață totală clădiri:

1.600 mp

Nr. locuri parcare:

1

ALTE DETALII

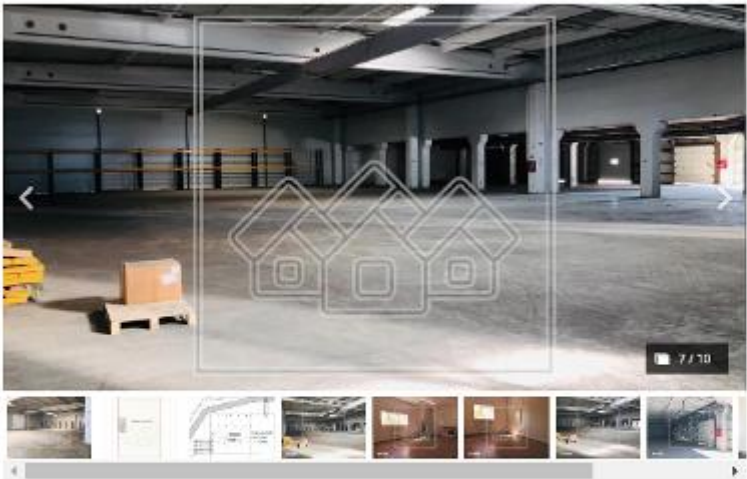
Smart Imobiliare ofera spre inchiriere cladire industriala situata in zona Garii. Avand o suprafata de 1600mp utili, spatiul este compartimentat astfel: parter+ 2 etaje, acestea pot fi folosite pentru productie, depozitare sau birouri, imobilul fiind dotat cu lift industrial cu acces la fiecare etaj , acces auto, fiecare etaj are grup sanitar, spatiu pentru birou, vestiar . Spatiul total se poate compartimenta dupa preferintele chiriasului, acesta dispune de contorizarea utilitatilor separat. Spatiul dispune de locuri de parcare (10-20 locuri parcare) si paza 24/7

Pretul de inchiriere este de 3euro/mp/luna

Precizati ca ati vazut anuntul cu ID: P2658 .

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/lazaret/spatiu-industrial-de-inchiriat-X82M140RC?lista=12507939&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3043033805>

← [Înapoi la listă](#) [Depozit / Hala de închiriat](#) > [Sibiu \(județul\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Zona Industrială Vest](#) > [Sosseaua Alba Iulia](#) > [Hala - 1215 mp, din care 76 mp birou](#)



Pavelescu Irina
 Agentie
 0770 702 941

Numele tău*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

130 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DEX Online Services S.R.L. - [Storija.ro/ai/mak](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Hala - 1215 mp, din care 76 mp birouri - Zona Industrială Vest **4 253 €**
3 €/m²

[Sibiu \(județul\)](#), [Sosseaua Alba Iulia noul](#), [Sibiu \(județul\)](#), [Zona Industrială Vest](#), [Sibiu \(județul\)](#), [Sibiu](#)

Prezentare generala

Suprafata construita	1.458 m²	Tip proprietate	Cere informatii
Suprafata utila	1.215 m²	Numar locuri de parcare	Cere informatii

Descriere

Va propunem spre inchiriere o hala spatiu industrial, pretabila pentru disteibutie si depozitare cu acces usor catre autostrada A1. Spatiul are o suprafata de 1215 mp, din care 76 mp reprezinta birouri si grupuri sanitare. Dispune de trei rampe pentru acces TIR.

Spatiul este autorizat ISU.

- Descriere si amenajare:
- structura si coloane cu structura metalica
 - ziduri despartitoare din panouri sandwich
 - inaltime utila 6 m
 - pardoseala - beton elicopterizat cu o rezistenta de pana la 2 tone mp
 - usa industriala cu sistem automat
 - usa acces pietonal
 - rampa incarcare
 - 76 mp birouri amenajate si grupuri sanitare
 - incalzire prin tuburi radiante pe gaz
 - posibilitate de creare diviziuni extra precum: birouri, sala de sedinte, vestiare, toaleta, dusuri, cantina, bucatarie

- Descrierea locatiei- parc industrial:
- dotare cu hidranti exteriori si interiori
 - dotare cu bazin rezerva apa
 - parcare amenajata (pavele beton), imprejmuita
 - acces TIR
 - contorizare separata pentru fiecare client in parte
 - autorizatie ISU
 - paza si supraveghere video exterioara

La acest pret se adauga TVA (costuri operationale incluse).
 Costurile operationale reprezinta: autorizare din punct de vedere ISU, hidranti interiori si exteriori, paza, supraveghere video exterioara, prevenirea incendiilor, reparatii si intretinere drumuri interioare, iluminat exterior, curatenie exterioara, managementul proprietatii, deszapezire etc.

Durata contract: minim 5 ani
 Garantie: 3 luni de chirie, platibila in termen de 15 zile de la semnarea contractului

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-1215-mp-din-care-76-mp-birouri-zona-industrial-a-vest-IDtekH>

Inapoi la cautare ▸ Spatiu Comercial de inchiriat ▸ Sibiu (judetul) ▸ Sibiu (comuna) ▸ Sibiu ▸ Hala 800 mp de inchiriat in Sibiu zona Turnisor

Hala 800 mp de inchiriat in Sibiu zona Turnisor

Sibiu (judet), Sibiu

3 200 € /luna
4 €/m²



Badila Carmen
0771 039 525

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 900 m²

Suprafata utila (m²): 800

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

Raporteaza

Descriere anunt

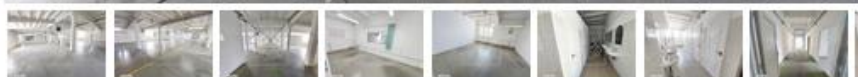
Spatiu industrial 800 mp de inchiriat in Sibiu, zona Turnisor. Hala este construita din cărămidă, are 2 intrari, magazie, birou si grup social. Înălțimea din interior este de 6 m si are 2 porti de intrare. Zona este usor accesibila din orice parte a orasului dar si de pe Centura Ocolitoare a Sbiului. Spatiul dispune de curent trifazic si rampa tir. In interiorul halei se mai afla o constructie care poate fi utulizata ca si birou sau camera friorifica. Se inchiriaza la pretul de 3200 euro.



<https://www.storia.ro/oferta/hala-800-mp-de-inchiriat-in-sibiu-zona-turnisor-IDhq4j.html>

← [Înapoi la listă](#)

Depozit / Hala de închiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Viile Sibiului > Hala industrială - 1000 mp, teren 2600 mp - Viile Sibiului



Matei Antonina
Agentie
0772 153 050

Numele tau*

Email*

+40 Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. [\(Storia\) mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Hala industrială - 1000 mp, teren 2600 mp - Viile Sibiului

Sibiu (judet), Viile Sibiului

3 000 €

3 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 1 200 m²

Suprafata utila (m²): 1000

Stare: utilizat

Anul constructiei: 2000

Raporteaza

Descriere anunt

Va propunem spre inchiriere un spatiu industrial, cu o suprafata utila de 1000 mp, amplasat in zona Viile Sibiului.

Acest spatiu comercial de inchiriat in Sibiu este dispus pe doua nivele. Parterul este compus dintr-un hol de acces, 3 bai, 6 incaperi compartimentate si o incapere de tip open space.

Etajul este compus din 5 incaperi compartimentate, o baie si o incapere de tip open space.

Imobilul dispune de un teren de 2600 mp. Acesta beneficiaza de toate utilitatile necesare si este util compartimentat.

Avantaje:

- zona buna, cu acces facil inspre autostrada
- util compartimentat
- finisat la cheie
- suficient spatiu pentru depozitare
- statie de autobuz in apropiere
- teren 2600 mp
- disponibil imediat

Se percepe ca si garantie valoarea unei chirii.

ID intern: 10683.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrială-1000-mp-teren-2600-mp-viile-sibiului-IDnqwG.html#7a9eb4b45d>

Hala 500mp+ birouri 250mp+ teren de 2500mp zona Viile Sibiu

Sibiu, Sibiu

Acum o zi

2.400 EUR

5/8



Salvează anunțul

lajumate.ro



Zona	Central	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Industrial	Suprafață utilă (m ²)	

Agentia Smart Imobiliare va propune spre inchiriere o hala de 500mp+ spatiu birouri de 250mp utili si teren de 2500mp in zona Viile Sibiului. Hala are o inaltime de 4,2m, intrare de pe doua parti, dotata cu usi culisante si hala este incalzita. Hala mai beneficiaza de un spatiu birouri de aproximativ 250mp si un teren de 2500mp . Hala se va preda cum este prezentata in fotografiile de prezentare, cu reparatiile necesare daca este cazul. Va rog precizati ca ati vazut oferta cu id :P11574



Ileana Vlad
COMPANIE

0771017102

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

<https://lajumate.ro/hala-500mp-birouri-250mp-teren-de-2500mp-zona-viile-sibiul-14347112.html>



Stingu Andrei
Agentie
0729 946 704

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

130 / 2000

Administratia acestor date este S.C. DLK Online Services S.R.L. ([Politica de confidentialitate](#))

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Spațiu comercial -1000 mp, depozit + 1000 mp curte- Industrial Vest

3 000 €

3 €/m²

[Sibiu \(judet\)](#), [Strada Turda](#)

Prezentare generala

Suprafata utila	1.000 m ²	Suprafata construita	1.100 m ²
Tip proprietate	cere informatii	Suprafata teren (m ²)	cere informatii
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	1990

Descriere anunt

Agentia Imobiliara New Concept Living ofera spre inchiriere un spatiu comercial, amplasat in zona Zona Industriala Vest - Sibiu, reper Arabesque.

Acest spatiu comercial de inchiriat in Sibiu are 4 camere, o baie si 2 chicinete. Imobilul beneficiaza de 2 centrale termice, una pentru birouri si una pentru hala.

Suprafata utila este de 1000 mp si curtea libera de 1000 mp. Renovat in 2020.

Avantaje:

- zona buna, cu vad, aproape de punctele de zona industriala de V si autostrada
- open space compartimentat
- acces auto & acces tir
- recent renovat, mobilat, utilat, dotat
- acces din strada principala
- ideal ca si spatiu de depozitare

Acest spatiu comercial este pretabil pentru hala productie, depozit, reprezentanta, birouri avand toate utilitatile trase.

Imobilul de inchiriat se va preda la stadiul de finisat la cheie, disponibil de indata.

Acest spatiu comercial beneficiaza de locuri de parcare in curte.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-1000-mp-depozit-1000-mp-curte-industrial-vest-IDoW4r.html>

← Înapoi la listă

Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Terezian > Hala depozitare/productie 500 mp de inchiriat, zona Turnisor Sibiu



1 / 3



Hala depozitare/productie 500 mp de inchiriat, zona Turnisor Sibiu

Sibiu (judet), Terezian, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

2 250 €

4 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	600 m ²	Tip proprietate	Cere informații
Suprafata utila	500 m ²	Numar locuri de parcare	Cere informații
Suprafata teren (m ²)	Cere informații	Stare	nou
Vizionare la distanta	Cere informații	Tip vanzator	agentie

Descriere

Inchiriem hala 500 mp Sibiu, zona Trunisor. Aceasta este pretabila pentru depozitare marfuri dar si productie.

-Curte Asfaltata cu acces securizat.

-Acces Tir 2 intrari

-Utilitati

Anexa 74 mp.

Pret: 4.5 e mp + tva

Tel: 0758.962.392 - Lucian

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-depozitare-productie-500-mp-de-inchiriat-zona-turnisor-sibiu-IDpKbo>



Lucian Tarchila

Agentie

0758 962 392

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

Oglan Imobiliare

0740 090 466

Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

← [Înapoi la listă](#)

Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Terezian > Hala Industriala Piata Cluj Sibiu



Hala Industriala Piata Cluj Sibiu

[Sibiu \(judet\)](#), [Terezian, Sibiu \(judet\)](#), [Sibiu, Sibiu \(judet\)](#)

3 700 €

2 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	2.200 m ²	Tip proprietate	industrial
Suprafata utila	1.877 m ²	Numar locuri de parcare	Cere informatii
Suprafata teren (m ²)	1.000 m ²	Stare	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Intermed casa va propune spre inchiriere o hala industriala in suprafata de 1877 mp la pretul de 2 euro /mp, situata in zona PIATA CLUJ - SIBIU
 Hala dispune de utilitati - energie electrica 280kw
 - gaz, apa-canalizare
 Inaltimea halei este de 5 m , detalii la 0767 184 120

Particularitati

Anul constructiei **1980**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industriala-piata-cluj-sibiu-IDpFF5>



Fratila Liviu
 Agentie
 0767 184 120

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. ([Storia](#))[mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
 Intermed Casa



0766 920 787

Str Rennes nr 6, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

← Înapoi la listă

Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comunale) > Sibiu > Zona Industrială Est > Hala industrială de inchiriat in Broscarie Sibiu langa E81 si A1



TABOO Imobiliare
 Agentie
 0369 822 822

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia/mal/mult)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Hala industrială de inchiriat in Broscarie Sibiu langa E81 si A1

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

1 272 €

2 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	611 m²	Tip proprietate	Cere informatii
Suprafata utila	509 m²	Numar locuri de parcare	Cere informatii

Descriere

Hala industrială de inchiriat cu suprafata de 509 mp utili formata din 477 mp de hala si 32 mp cladire de birouri mp pretabila pentru depozitare sau productie.

Este situata langa iesirea la E81 in Broscarie Sibiu, cu acces facil la iesirea autostrazii A1, in zona Industrială Vest din Sibiu.

Ca si utilitati dispune de apa, canalizare, gaz, curent electric trifazic si monofazic.

Hala este dotata cu: pardoseala si usi industriale, pereti din panou sandwich, birouri amenajate si incalzite si un grup sanitar.

Hala are iluminat conform normelor, ventilatie, distributie electrica monofazica sau trifazica, izolatie termica, utilitati contorizate separat, autorizatie ISU (categorie C, detectie, trape fum, usi evacuare, hidranti interiori si exteriori), supraveghere video exterioara, acces tir, parcare exterioara betonata.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.

Copiază link-ul: **TABOO.ro/ref/P15781** si accesează direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau **sună acum** la numărul de telefon: **0369 822 822**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrială-de-inchiriat-in-broscarie-sibiu-langa-e81-si-a1-IDtz4m>

< Inapoi la cautare Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Lazaret > Hala 324 mp de inchiriat in Sibiu zona Lazaret

Hala 324 mp de inchiriat in Sibiu zona Lazaret

1 200 €3 €/m²

Sibiu (judet), Lazaret



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 388 m²Suprafata utila (m²): 324.00Suprafata teren (m²): 50 m²

Anul constructiei: 1980

Descriere anunt

TABOO Imobiliare va ofera spre inchiriere o hala industriala in zona Lazaret din Sibiu, hala construita in anul 1980, avand un regim de inaltime cota minima 4,90 metri si cota maxima 6,30 metri.

Hala dispune de o suprafata utila de 324 mp, cu o lungime de 27 m si o latime de 12 m, avand structura bazata pe stalpi si grinzi de beton, inchiderea facandu-se cu panouri tip sandwich fiind compuse din tabla zincata la exterior, tabla zincata la interior si intre ele izolatie cu vata bazaltica de 5 mm. In hala sunt amenajate 2 spatii pentru birouri a cate 10 mp fiecare, beneficiind de sistem de izolatie cu polistiren de 5 mm si un grup sanitar.

Dispune de urmatoarele utilitati: geamuri termopan, usa acces auto de 6 x 4 metri, curent electric trifazat, apa si canalizare, acces auto pana la 12 t, cale de acces betonata, sistem de iluminare (lampi, lumina naturala), 4 locuri de parcare.

Pozitia si dimensiunea halei sunt ideale pentru desfasurarea unor activitati pentru depozitare, productie, spatiu de birouri, hub.

Pretul la aceasta proprietate COD Oferta / ID : P12682 este de 1.200€.

Pentru mai multe detalii si pentru a programa o vizionare cat mai repede suna-ma acum la 0755.638.518 sau 0785.822.822

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-324-mp-de-inchiriat-in-sibiu-zona-lazaret-IDmjho.html#7a9eb4b45d>

TABOO Imobiliare
0755 638 518

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

 Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

TABOO.ro



0785 822 822

Sos. Alba Iulia Nr.83, Sibiu, Sibiu
(localitate)[Vezi toate ofertele](#)

Hala metalica pretabila service auto 643 mp de inchiriat Sib

Sibiu, Sibiu

Acum 6 zile

1.300 EUR



Zona	Lazaret	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Industrial	Suprafața utilă (m²)	643

✓ Nu include TVA

Caracteristici: Hala pretabila service auto, productie, spatiu birouri, cu o suprafata utila de 643 mp cu acces auto, de inchiriat in Sibiu, cladire construita in anul 1989, ce beneficiaza de contorizare si intrari separate, cladire open space cu 4 zone de acces. Poate deservi o reprezentanta auto cu un parc auto variat, o firma de curierat, o firma de distributie sau un spatiu de productie.



Avantaje: Spatiul poate fi compartimentat dupa nevoile chirasului si este pretabil pentru diferite activitati. Acesta detine numeroase imbunatatiri cum ar fi: acces auto, curent, porti metalice.

Beneficii: Zona in care se afla aceasta hala este una de maxim interes pe piata imobiliara, in imediata apropiere sunt toate punctele de interes public, baza sportiva, hotel, restaurant, piata, statie de autobuz. Dispune de o curte de 772 mp betonata in totalitate.

Pretul de inchiriere al acestui imobil este de 1300 euro / luna, negociabil.



Adrian Rosca
COMPANIE

0751.885.224

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Walmart.com

Savings
CENTER

Shop now



<https://lajumate.ro/hala-metalica-pretabila-service-auto-643-mp-de-inchiriat-sib-9855875.html>

← [Înapoi la listă](#)

Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Viile Sibiului > Spatiu industrial 520 mp Viile Sibiului de inchiriat



TABOO Imobiliare
 Agentie
 0369 822 822

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
TABOO.ro Imobiliare



0369 822 822

Sos. Alba Iulia Nr.83, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

Spatiu industrial 520 mp Viile Sibiului de inchiriat

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

1 400 €

2 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	600 m²	Tip proprietate	Cere informatii
Suprafata utila	520 m²	Numar locuri de parcare	Cere informatii
Suprafata teren (m ²)		Stare	nou
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Spatiu comercial in zona Viile Sibiului cu suprafata utila de 520 mp, complet utilat pentru a putea incepe maine activitatea inaintu.

Spatiu se afla la etajul 1 al unei hale P+1 cu intrare separata si este disponibil imediat. H = 3.40 metri

Spatiu este ideal pentru activitati de productie sau pentru depozit.

Spatiu este situat in zona Viile Sibiului, avand in imediata apropiere statie de transport in comun

Toate utilitatile sunt functionale si au contorizare separata. Spatiu are curent trifazic (360V), podea din sapa elicopterizata, apa, canalizare si incalzire proprie.

Pe langa zona rezervata productiei, spatiu dispune de un grup sanitar functional pentru lucratori.

Totodata, spatiu dispune de 2 camere mobilate pentru activitati de birou (sala de sedinta, secretariat, bucatarie open-space) si de inca un grup sanitar.

Mobilierul de birou poate fi folosit in continuare de chirias

Spatiu este doreste a fi inchiriat pe perioada lunga, durata minima de inchiriere fiind de minim 2 ani.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-520-mp-viile-sibiului-de-inchiriat-IDk1sT>

← Înapoi la listă

Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Terezian > Hala 570 mp Platforma betonata de inchiriat in zona Turnisor din Sibiu



TABOO Imobiliare
Agentie
0369 822 822

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
TABOO.ro Imobiliare



0369 822 822

Sos. Alba Iulia Nr.83, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

Hala 570 mp Platforma betonata de inchiriat in zona Turnisor din Sibiu 2 600 €

Sibiu (judet), Terezian, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

Prezentare generala

Suprafata construita	685 m²	Tip proprietate	Cere informatii
Suprafata utila	570 m²	Numar locuri de parcare	Cere informatii
Suprafata teren (m ²)	1.000 m²	Stare	nou
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Hala industrială de inchiriat în zona Turnisor cu o suprafață de 570 mp utili cu o înălțime de 6 m, echipată cu o ușă industrială și o ușă pietonală, hala dispune o platformă betonată de 1.000 mp, care poate fi utilizată pentru parcare auto și depozitarea exterioară a marfii.

Hala este situată într-un complex logistic cu spații mici și mijlocii pentru depozitari, producție și diverse afaceri. Hala are cu 2 anexe unde cu o suprafață totală de 80 mp, unde pot fi amenajate birouri.

Îmbunătățirile de care dispune această hala sunt: pardoseala elicopterizată, uși și geamuri din termopan cu tamplarie din aluminiu și PVC, ușă sectionată industrială, curent trifazic. Complex industrial are supraveghere video și pază umană.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-570-mp-platforma-betonata-de-inchiriat-in-zona-turnisor-din-sibiu-IDrfki>

[← Înapoi la listă](#)
[Depozit / Hale de inchiriat](#) > [Sibiu \(judetul\)](#) > [Sibiu \(comună\)](#) > [Sibiu](#) > [Orasul de Jos](#) > [Strada Rosariilor](#) > [Inchiriere hale industriale - 3000 mp utili](#)


Octavian Bura
Agentie
0744 750 800

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratori acestor date este S.C. DEX
Online Services S.R.L. [StoriaImai mult](#)

 Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)
[Salveaza la Favorite](#)
[Raporteaza](#)

Inchiriere hale industriale - 3000 mp utili

[Sibiu \(Judet\)](#), [Strada Rosariilor nult, Sibiu \(Judet\)](#), [Orasul de Jos, Sibiu \(Judet\)](#), [Sibiu](#)

13 200 €

4 €/m²

Prezentare generala

Suprafete construite	3.600 m ²	Tip proprietate	Cere informatii
Suprafata utila	3.000 m ²	Numar locuri de parcare	Cere informatia

Descriere

Cauti o expansiune in domeniul industrial sau logistic?

Iti oferim spre inchiriere, aproape de centru orasului, 3 hale industriale cu o suprafata utila de 3000Mp, situate pe 3 niveluri. Fiecare din acestea au instalatie electrica trifazica, iluminat prin neoane si centrala proprie cu termosuflyante.

Alte caracteristici:

- Grup sanitar pe fiecare nivel;
- Lift de marfa;
- Scari interioare;
- Acces logistic in interiorul curtii;
- Optiuni compartimentare spatii mai mici.

Pretul este negociabil si se poate discuta si inchirierea separata a fiecarei hale.

Agentia nu detine informatiile privind performanta energetica a imobilului, aceasta informand asupra necesitatii si legalitatii certificatului energetic. Comunicarea datelor cuprinse in Certificatul Energetic al imobilului ramane in sarcina proprietarului.

Daca esti in cautarea unor astfel de spatii, programeaza o vizionare!

VAUNT ID: 37737

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-hale-industriale-3000-mp-utili-IDtmE3>

← Înapoi la listă

Depozit / Hala de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Hale si spatii de birouri de inchiriat, in zona Calea Surii Mici



Stefan Nicolae
Agentie
0753 802 554

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul



Hale si spatii de birouri de inchiriat, in zona Calea Surii Mici

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

4 500 €

3 €/m²

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita	1.800 m ²	Tip proprietate	industrial
Suprafata utila	1.500 m ²	Numar locuri de parcare	Cere informatii
Suprafata teren (m ²)	10.500 m ²	Stare	utilizat
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Raporteaza

Agentie imobiliara
AS Imob

0755 110 890

Str Luptel. nr 38, ap 2, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Se inchiriaza hale si spatiu de birouri in zona Calea Surii Mici, in suprafata utila de 1500 mp si 10.500 mp de teren. Spatiile au fost permanent inchiriate, se predau la cheie.

Pt. mai multe detalii la tel: 0753 802 554

Pret: 4.500 euro/luna

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hale-si-spatii-de-birouri-de-inchiriat-in-zona-calea-surii-mici-IDqwhR>

[← Înapoi la listă](#)[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Sibiu \(judetul\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Lazaret](#) > Hala industrială de inchiriat 518 mp Lazaret Sibiu cu parcare 350 mp**TABOO Imobiliare**

Agentie

0369 822 822

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

 Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

 Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

TABOO.ro Imobiliare



0369 822 822

 Sos. Alba Iulia Nr.83, Sibiu, Sibiu
(localitate)

Hala industrială de inchiriat 518 mp Lazaret Sibiu cu parcare 350 mp
[Sibiu \(judet\)](#), [Lazaret, Sibiu \(judet\)](#), [Sibiu, Sibiu \(judet\)](#)
2 000 €4 €/m²**Prezentare generala**

Suprafata utila	432 m²	Suprafata construita	518 m²
Tip proprietate	Cere informatii	Suprafata teren (m ²)	350 m²
Stare	nou	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	Cere informatii	Anul constructiei	1980
Vizionare la distanta	Cere informatii	Orientare	Cere informatii

Descriere

Hala industrială de inchiriat in zona Industrială Est, in Lazaret Sibiu. Hala a fost construita in anul 1980 pe un singur nivel, dispune de o suprafata utila de 432 mp si o inaltime de 4 metri, cu structura din beton, iar curtea libera masoara o suprafata de 350 mp, betonata si pavata.

Accesul in hala este asigurat de o poarta sectionala din panouri sandwich de 3,60 m x 3,60 m care are incorporata o usa pietonala.

Imobilul detine un corp administrativ cu suprafata de 57 mp amenajat pentru birouri.


Dispune de toate utilitatile, acces auto, acces tir, drum asfaltat, sistem de iluminare (lampi, spoturi, lumina naturala).

Pozitia si dimensiunea halei sunt ideale pentru desfasurarea unor activitati pentru depozitare, productie, spatiu de birouri, hub.


Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrială-de-inchiriat-518-mp-lazaret-sibiu-cu-parcare-350-mp-IDrLRl.html>


Oferte de inchiriere din piata – spatii administrative / birouri

storia  [Anunturi](#) [Ansambluri rezidentiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Carti de biniste](#) [Contul meu](#) [Adauga an](#)

[Înapoi la lista](#) [Birou de inchiriat](#) > [Sibiu \(judet\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Cladire birouri - 900 mp, P+1, zona Calea Poplaci](#)



1 / 10



Cladire birouri - 900 mp, P+1, zona Calea Poplaci **5 500 €**
6 €/m²

[Sibiu \(judet\)](#), [Sibiu](#), [Sibiu \(judet\)](#), [Sibiu](#), [Sibiu \(judet\)](#)

Prezentare generala

Suprafata construita		Eteaj	Cere informatii
Suprafata utila (m ²)	900 m ²	Stare	Cere informatii
Numarul de camere	10 sau mai multe	Compartimentare	decomandat
Tip proprietate	spatiu compartimen...	Anul constructiei	Cere informatii

Descriere

Se ofera spre inchiriere spatiu birouri in zona Calea Poplaci, strada P-ta Talmaciu, Sibiu.

Dispune de o suprafata de aprox 900 mp.

Corpul dispune de o suprafata de 451 mp pe nivel, cu structura P + Et, in prezent sunt birouri - spatiu administrativ.

Conform PUG Sibiu, atat terenul cat si constructiile se incadreaza in Cc - centru de cartier cu functiuni admise: comert si altele.

Spatiile pot fi amenajate in functie de cerintele si activitatea desfasurata de fiecare client in parte, avand structura pe cadre, spatiul poate fi recompartimentat, a se vedea releveurile pentru configurarea deja existenta.

Pretabil pentru birouri, showroom, reprezentanta, cabinete medicale, call-center, IT, spatiu productie, sport, fitness sau orice alta activitate favorizata de pozitia si suprafata spatiului.

Pretul de inchiriere este - 5.500 eur /luna + TVA

Se ofera spre inchiriere cu 0 % Comision - Direct proprietar

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-birouri-900-mp-p-1-zona-calea-poplaci-IDsvKZ.html>

Sibiu
Agentie
0722 706 050

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. [Deschide lista de servicii](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara
Sibiu
0722 706 050

[← Inapoi la lista](#) [Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Sibiu \(judet\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Spatiu industrial si birouri - 1226 mp - Viile Sibiului](#)



Banciu Mihai
 Agentie
 0774 657 253

Numele tau*

Email*

+40 | Numerul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OIA [Civilian Services S.R.L.](#) (Sibiu) [Intrare in mai](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Spatiu industrial si birouri - 1226 mp - Viile Sibiului **6 000 €**
 4 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	1.226 m ²	Suprafata construita	1.400 m ²
Tip proprietate	Cere informatii	Suprafata teren (m ²)	Cere informatii
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie

Descriere

Agentia Imobiliara New Concept Living ofera spre inchiriere un spatiu industrial, amplasat in Viile Sibiului - Sibiu.

Acest spatiu industrial de inchiriat in Sibiu este pretabil pentru birouri, hala depozitare sau comert. Spatiul cu o suprafata de 1226 mp este situat in zona industriala de nord, zona Viile Sibiului, accesul fiind deosebit de facil atat dinspre autostrada cat si dinspre centrul orasului.

Suprafata totala de 1226 mp este distribuita astfel :

Parter :

- Depozit in suprafata de 448 mp
- Hol si grupuri sociale in suprafata de 54 mp

Etaj :

- Depozit in suprafata de 320 mp
- Hol si grupuri sociale in suprafata de 54 mp
- Birouri in suprafata de 150 mp

De asemenea, exista o magazie anexa aflata langa cladirea principala si are o suprafata de 150 mp.

Avantaje spatiu industrial de inchiriat in Sibiu:

- zona buna, aproape de autostrada
- open space compartimentat
- finisat la cheie
- acces nerestricționat pentru aprovizionare si acces TIR
- dotat cu toate utilitatile, inclusiv paza

Acest spatiu industrial este pretabil pentru depozitare si prelucrare.

Imobilul de inchiriat se va preda la stadiul de finisat la cheie si beneficiaza si de 6 locuri de parcare in curte.

Se percepe ca si garantie valoarea unei chirii

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-si-birouri-1226-mp-viile-sibiului-IDqVtj.html>

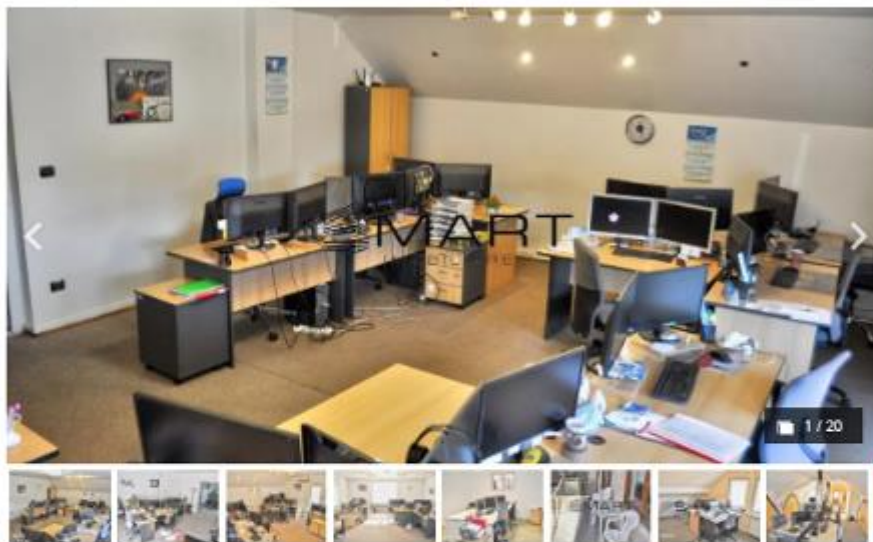
< Inapoi la cautare > Birou de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comunale) > Sibiu > Dumbravii > Cladire birouri 500mp+ curte 300mp zona Parcul Sub Arini

Cladire birouri 500mp+ curte 300mp zona Parcul Sub Arini

3 500 €

7 €/m²

Sibiu (judet), Dumbravii



Alexandra Necula
0770 620 432

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 500 m²
Etaj: 0

Suprafata utila (m²): 499
Numarul total de etaje: 2

Anul constructiei: 1980

Descriere anunt

Smart Imobiliare ofera spre inchiriere cladire de birouri cu suprafata de 500mp+ curte de 300mp, structurat D+P+E+M in zona Parcului Sub Arini.

Va propunem spre inchiriere un imobil pretabil pentru orice activitate birou, call center, clinica medicala, beauty center, sediu de firma, dar si pentru locuit, cladirea principala fiind completata de anexa cu 2 dormitoare, living, bucatarie si baie.

Prin pozitia si concepția sa, cladirea, in suprafata construita de 500 mp la care se adauga curtea, confera spatiul ideal pentru desfasurarea activitatilor de orice profil, fie economic, administrativ, comert online, sau servicii

Cladirea dispune de :

- climatizare
- retea de telefonie (interna si internationala)
- retea interna
- conexiune Internet cu fibre optica
- sistem supraveghere video

Agentie imobiliara

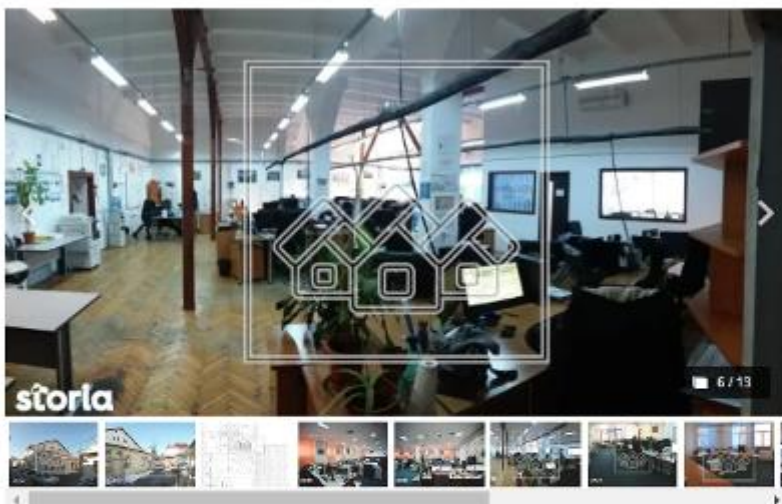
SMART IMOB TEAM

0369 440 536

Calea Dumbravii 64, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-birouri-500mp-curte-300mp-zona-parcul-sub-arini-IDo1U8.html>



Raduca Liviu
 Agentia
 0753 820 669

+40 |

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratiile acestor date este S.C. Ock Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Spatiu de birouri - curte de 400 mp - zona centrala **3 000 €**
 Sibiu (judet), Strada Vopstomilor null, Sibiu (judet), Orasul de Jos, Sibiu (judet), Sibiu 5 €/m²

Prezentare generala

Suprafete construite	600 m²	Etaj	Cere informatii
Suprafete utila (m²)	500 m²	Stare	renovat
Numarul de camere	10 sau mai multe	Compartimentare	decomandat

Descriere

Va oferim spre inchiriere in Sibiu spatiu de birouri, situat intr-o zona centrala, reper Colegiul tehnic Independenta, avand o suprafata utila de 500 mp. Spatiul se afla la etajul 1, cladirea avand ca structura parterul + 1 etaj.

Acest spatiu este compartimentat in 10 camere, 2 bai si o curte de aproximativ 400 mp.

Suprafata totala construita 600 mp, utila 500 mp si teren. Imobilul are curtea libera de aproximativ 400 mp cu 15 locuri de parcare.

Cladirea are structura din caramida cu plansee din beton armat. A fost renovat in anul 2012.

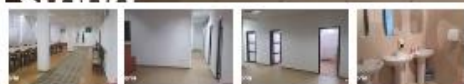
Dotari:

- acoperis din tigla
- centrala pe gaz cu calorifere din otel
- ferestre cu geam termopan
- plansee din beton armat
- podele din parchet gresie
- structura cladirii din caramida.
- spatiul este partial mobilat.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birouri-curte-de-400-mp-zona-centrala-IDivxd.html>

← Înapoi la listă

Birou de inchiriat > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Spatiu Birouri zona Industriala Est Sibiu



Spatiu Birouri zona Industriala Est Sibiu

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

4 900 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	800 m ²	Etaj	cere informatii
Suprafata utila (m ²)	700 m ²	Stare	utilizat
Numarul de camere	10 sau mai multe	Compartimentare	decomandat
Tip proprietate	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Numar locuri de parcare	cere informatii

Descriere anunt

Intermed Casa Companie Imobiliara va propune spre inchiriere spatii de birouri in suprafata de 700 mp, in zona industriala de est a SIBIULUI, la 700 ml de autostrada SIBIU- DEVA

PRETUL este 7 euro cu utilitatile incluse

..Pt detalii si vizionari va asteptam la tel 0767184120.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-zona-industriala-est-sibiu-IDp50F.html>



Fratila Liviu
 Agencie
 0767 184 120

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
 Intermed Casa



0786 920 787

Str Rennes nr 6, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

[Înapoi la listă](#)[Birou de inchiriat](#) > [Sibiu \(judetul\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Turnisor](#) > [Spatiu birouri 720 mp zona Turnisor](#)

Ileana Vlad
Agentie
0771 017 102

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. ([StoriaImai mult](#))

 Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

[Salveaza la Favorite](#)

Raporteaza

Agentie imobiliara

Smart Imob Team SRL

0369 440 536

Sibiu, Sibiu (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Spatiu birouri 720 mp zona Turnisor

[Sibiu \(judet\), Turnisor](#)**4 500 €**5 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 864 m²Suprafata utila (m²): 720Suprafata teren (m²): 100 m²

Anul constructiei: 2000

Numarul total de etaje: 2

Descriere anunt

Smart Imobiliare va propune spre inchiriere o cladire cu 22 birouri situat in zona Turnisor.

Cladirea este structurata pe 4 nivele D+P+2 si are acces intr-o curte interioara de aproximativ 100 mp pentru parcare auto.

Suprafata utila a spatiului este de 720 mp.

Imobilul este situat intr-o zona foarte buna, cu vad pietonal, fiind aproape de toate punctele de interes, dar si aproape de zona Centrala, hoteluri, etc.

Spatiu detine schimbare de destinatie.

Ca si structurare pe nivele avem: la demisol 5 birouri, un depozit, camera servere si grup sanitar; la parter regasim 6 birouri, o zona receptie la intrarea in cladire, baie cu dusuri si un grup sanitar; la etajul 1 avem 5 birouri, baie cu dus, o sala de aproximativ 50 mp si grup sanitar; la etajul 2 sunt 5 birouri, baie cu dus, grup sanitar si o terasa de 50 mp.

Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari, precizati ca ati vazut anuntul cu ID:4217871

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-720-mp-zona-turnisor-IDoW0l.html>

← [Înapoi la listă](#)

[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Sibiu \(judetul\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Terezian](#) > [Inchiriez spatiu comercial pretabil sala fitness , loc de joaca,722mp](#)



Ciurea Gabriela
 Agentie
 0745 780 675

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. ([Storia](#)mai mult)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

Agentia Imobiliara Piedra

0745 780 675

Sibiu, str. Parcul Tinereului, nr. 5/VII, Sibiu, Sibiu (localitate)

Vezi toate ofertele

Inchiriez spatiu comercial pretabil sala fitness , loc de joaca,722mp

3 500 €

[Sibiu \(judet\), Terezian](#)

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 850 m²

Suprafata utila (m²): 722

Tip proprietate: **showroom**

Suprafata teren (m²): 850 m²

Stare: **renovat**

Anul constructiei: 1990

Orientare: sud

Descriere anunt

Agentia imobiliara Piedra va propune spre inchiriere un spatiu comercial pretabil sala fitness, sala bowling , loc de joaca cu restaurant etc cu o suprafata de 722m, in zona Distributiei. Spatiul este situat la parter într-o clădire tip hala si este structurat astfel : la strada cu vitrina se afla restaurantul , care se continua cu spatiul open space de 550mp , vestiare , grupuri sanitare si birouri . Spatiul este recent renovat, fiind dotat cu încălzire centrala, termopane , gresie si faianta etc . Pe lateral de spatiu este un teren aferent unde pot fi scoase mese . Spatiul are schimbare de destinatie in spatiu comercial cu alimentatie publica.. Pret 3500Euro.


Pentru mai multe detalii si poze vizitati si poze vizitati si site-ul agentiei imobiliare Piedra

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-pretabil-sala-fitness-loc-de-joaca-722mp-IDomgQ.html>

Oferte vanzare spatii industriale/depozitare din piata

storia Anunturi - Ansambluri rezidentiale - Companii - Blog - Creditate - Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

[← Inapoi la lista](#) [Depozit / Hala de vanzare](#) > [Sibiu \(judetul\)](#) > [Sibiu \(comuna\)](#) > [Sibiu](#) > [Terezian](#) > [Hala 2000 Mp zona Terezian Sibiu](#)



Fratila Liviu
Agentie
0767 184 120

Numele tau*

Email*

+40 Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratia acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Hala 2000 Mp zona Terezian Sibiu
[Sibiu \(judet\), Terezian](#)

780 000 €
355 €/m²



[Calculatorul de rate Storia Creditate](#)

Prezentare generala

Suprafata construita	2.200 m ²	Suprafata utila	2.000 m ²
Tip proprietate	Industrial	Suprafata teren (m ²)	1.000 m ²
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip locuinta	cere informatii

Descriere anunt

Intermed Casa va propune spre vanzare o hala cu suprafata de 2000 mp structurata P + E , situat in zona TEREZIAN - SIBIU, la 1 km de AUTOSTRADA A1
Hala dispune de utilitati (energie electrica , apa , canalizare ,gaz) , curtea este pavata , acces TIR , 1000 MP pe nivel , cu birouri , vestiare si bai la fiecare nivel
DETALII LA 0767184120



<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-2000-mp-zona-terezian-sibiu-IDqzXr>



Hala industrială cu destinația depozit zona industrială Sibiu Vest **1 263 640 €**

[Sibiu \(judet\)](#), [Strada Europa Unita \(ul\)](#), [Sibiu \(judet\)](#), [Zona Industriala Vest, Sibiu \(judet\)](#), [Sibiu](#) **250 C/m²**

Rata estimata: 27.479 RON /luna Avanz: 938.253 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

 Suprafata construita	4.362 m²	 Suprafata utila	3.929 m²
 Tip proprietate	industrial	 Suprafata teren (m ²)	10.200 m²
 Stare	necesita renovare	 Tip vanzator	agentie

Descriere

BDO BUSINESS RESTRUCTURING SPRL, desemnata lichidator judiciar al debitoarei **TRIDENT TRANS TEX S.R.L.**, cu sediul in Sibiu, Str. Arad nr. 42, jud. Sibiu, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J32/394/2001, avand CUI nr. 14053722, conform Sentintei civile nr. 876 din data de 22.10.2015, pronuntata in dosarul nr.2909/85/2009 de Tribunalul Sibiu – Sectia Comerciala si de Contencios Administrativ,

vinde prin licitatie publica cu strigare activul imobiliar situat in Sibiu, zona industrială vest, judetul Sibiu, constand in hala depozitare cu destinația "Depozit de fructe si cartofi", cu platforme si cai de acces, hala monobloc cu parter inalt, birouri inglobate cu parter si etaj, activ identificat in CF nr. 101277 Sibiu (nr. CF vechi 7989/Turnisor), nr. cad: 11092, nr. parcela 6200/14/2. Terenul in suprafata de 10.200 mp pe care este edificata constructia, nu se afla in proprietatea TRIDENT TRANS TEX SRL, acesta nefacand obiectul prezentei vanzari prin licitatie publica.

Pretul de pornire a licitatiei este de 1.263.640 euro, exclusiv TVA.

Orientare fara informatii

Anul constructiei **2008**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrială-cu-destinația-depoziț-zona-industrială-sibiu-vest-IDrd7u>

 **Alin**
Agentie
0738 674 353

Numere tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarul acestor date este S.C. OUX Online Services S.R.L. [Informatii mai multe](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara

[Alin](#)

0738 674 353

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatii comerciale

Cladire de birouri + hala industrială + spațiu comercial.se
poate achita în rate

1 249 950 EUR 5430m²

Sibiu, Sibiu Turmisor · Vezi pe harta

Validat din 15.11.2022 15:27:18



3 / 20



Salveaza anuntul pe mail tau!

0369623823

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 47

Raporteaza



Florica Snop

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata utila	2300,0 m ²	Numar camere	30
Anul constructiei	1995	Locuri parcare	30

Descriere

Cladire de birouri de 800 mp + hala industrială de producție de 1200 mp + spațiu comercial de 300 mp de vanzare. Sunteți în căutarea unui nou punct de lucru pentru afacerea dumneavoastră și aveți nevoie de mult spațiu unde fiecare activitate pe care o desfășurați să aibă locul ei bine definit? Cheia noului tau punct de lucru este la noi.

Se oferă spre vânzare 3 corpuri de cladire și curte proprie în zona Turmisor Sibiu, în zona asfaltată, lângă stațiile de autobuz.

Prima cladire are regimul de înălțime P+2+M, beneficiază de 800 mp utili, are o înălțime de 4.5 metri la parter și 2.8 metri la etajele superioare.

Cladirea are structura de rezistență tip cadre beton, interiorul putând fi remodelat după bunul plac într-o compartimentare care să vină perfect în întâmpinarea nevoilor dumneavoastră. Înălțimea mare dintre niveluri plus faptul că este construită cu plăci de beton între niveluri îi face ideală pentru folosirea oricărui utilaj sau mașinării grele la nivelurile superioare.

A doua cladire o reprezintă o hala industrială de 1200 mp utili, compartimentată open space cu mai multe puncte de acces. Înălțimea aici este de 5.5 metri, construită pe structura de cadre metalice, acoperite cu panouri sandwich termoizolante de 12 cm grosime, factor de izolație termică ridicat, bransamente electrice trifazate realizate de firme autorizate ANRE cu o putere maximă de 120 KWVA.

A treia cladire este un spațiu comercial cu o suprafață de 300 mp utili care vine în completarea celor 2 prezentate anterior, cu cai de acces proprii, cu o înălțime la fel de generoasă de 2.8 metri, construită pe aceeași structură de cadre metalice, necompartimentat, care poate servi perfect nevoile pe care afacerea ta le întâmpină.

Ansamblul se pretează oricărui tip de activitate: poate fi centru medical, cladire de birouri, spațiu de depozitare, service, spațiu comercial, spațiu pentru locuințe, decizia finală rămâne doar a viitorului proprietar.

Ansamblul beneficiază de o curte individuală de 250 mp, locuri de parcare special amenajate, vad comercial bun cu vedere la strada principală, în imediată apropiere aflându-se stațiile de autobuz ale zonei Turmisor.

Ca îmbunătățiri spațiul dispune de:

- curent electric trifazic și monofazic;
- izolație termică exterioară, aer condiționat;
- ferestre termopan cu tamplarie pvc;
- acoperis de țigla;
- parchet, gresie, faianta, vopsea lavabilă;
- usa de pvc la intrare;
- iluminat: lampi, spoturi, lumina naturală;
- utilități: curent, apă, canalizare, gaz, fibra optică, CATV, fibra optică;
- contorizare: apometre, contor curent electric, contor gaz.

Se poate cumpăra prin orice formă de creditare bancară, cash sau se poate achiziționa și în rate cu plata eşalonată.

Toate informațiile despre această proprietate sunt afișate doar pe site-ul agenției TABOO Imobiliare.

Intra acum pe site-ul TABOO.ro și caută oferta cu codul / id: P15089

Copiază link-ul: [TABOO.ro/ref/P15089](https://www.publi24.ro/anunturi/ro/ref/P15089) și accesează direct oferta TABOO Imobiliare sau sună acum la numărul: 0369 823 823 .

Anunțurile imobiliare unice și active din Sibiu sunt publicate și actualizate zilnic pe site-ul nostru TABOO.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-2760-mp-de-vanzare-in-turnisor-sibiu/6221d3e9d0f27i3e2568073658i03736.html>

← Înapoi la listă

Depozit / Hala de vanzare > Sibiu (judetul) > Sibiu (comuna) > Sibiu > Spatiu Industrial Productie Sibiu



Spatiu Industrial Productie Sibiu

Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet), Sibiu, Sibiu (judet)

2 900 000 €

341 €/m²

Rete estimata:
63.063 RON /luna

Avans:
2.153.250 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata construita	8.500 m²	Suprafata utila	8.118 m²
Tip proprietate	industrial	Suprafata teren (m ²)	11.218 m²
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie

Descriere

Intermed Casa Companie Imobiliara va propune spre vanzare o fabrica cu spatii de productie , depozitare, birouri, in suprafata utila de 8118 mp ,(structurat P + E) cu acces tir , TEREN TOTAL DE 11 218 MP.
Spatiile dispun de - energie electrica trifazica pt productie 2 TRANSFORMATOARE ELECTRICE DE 1000 KW FIECARE
- energie termica 5 cazane WIESSMAN
- 2 compresoare ATLAS 30 KW FIECARE (PT INSTALATIE AER)
- instalatie climatizare
- sistem detectie automata pt incendiu
- sistem detectie efracție
- GRUP GENERATOR ATLAS COPCO 25 KW pt sistem informatic
- REZERVOR INCENDIU DE 250 MC cu hidranti noi (instalatie noua 180 000 euro)

AVANTAJE - acces la autostrada A1 BUCURESTI - ARAD (la 5 km)
- statii de autobuze la 50 m
- sunt 3 cai de acces pt fiecare hala
- sunt 2 lifturi ptr transport materiale (hala A si hala B)
- locuri de parcare 50
- curte privata
- in apropiere sunt centre comerciale ,banci

DETALII LA 0767184120

Mai putin ^

Particularitati

Orientare	fara informatii
Anul constructiei	1980

Fratița Liviu
Agentie
0767 184 120

Numala tau⁴

Email⁵

+40 | Numarul tau de telefon⁶

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratioul asistenti data este S.C. OLEX Online Services S.R.L. (Storizajul mult)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentia imobiliara

Intermed Casa

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-productie-sibiu-IDtYj5>

Documente proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104625 Sibiu

Nr. cerere	139709
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
10010762467



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4181/2/1/1/3	643	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/3	Jud. Sibiu	birouri

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3033 / 14/03/1994		
H.G. nr. 1262 din 1990 (Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07, nr. 0577 din 1994 eliberat de M.A.A.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire si in cond.L15/1990, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) S.C.SEMBRAZ S.A. SIBIU		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17548)		

C. Partea III. SARCINI ,

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4181/2/1/1/3	643	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LUNIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	643	-	-	4181/2/1/1/3	teren

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/3	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	birouri

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2294663/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

21-12-2021

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

MARIA DIACONU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103313 Sibiu

Nr. cerere	139784
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Loc. Sibiu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4181/2/1/1/5	4.024	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/5	Loc. Sibiu, Jud. Sibiu	HALA FABRICATIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3033 / 14/03/1994	
Act nr. -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE Legea 15/1990, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) S.C. SEMBRAZ S.A. SIBIU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17548)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4181/2/1/1/5	4.024	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	4.024	-	-	4181/2/1/1/5	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/5	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	HALA FABRICATIE

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2295339/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

21-12-2021

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

MARIA DIACONU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102771 Sibiu

Nr. cerere	139756
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Loc. Sibiu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4181/2/1/1/6	1.189	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/6	Loc. Sibiu, Jud. Sibiu	atelier

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3033 / 14/03/1994	
H.G. nr. 1262 din 1990 (certificat de înmatriculare a societății, schita de dezmembrare anexată, a certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO7 nr. 0577/1994 elib. de Ministerul Agriculturii și Alimentației);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEL. 15/1990 și construire, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) SOCIETATEA COMERCIALĂ SEMBRAZ SA SIBIU	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17548)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4181/2/1/1/6	1.189	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LUNIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	1.189	-	-	4181/2/1/1/6	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/6	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2295099/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

21-12-2021

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

MARIA DIACONU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 120089 Sibiu

Nr. cerere	139787
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110749114



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Loc. Sibiu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4181/2/1/1/7	619	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/7	Loc. Sibiu, Jud. Sibiu	atelier

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3033 / 14/03/1994		
H.G. nr. 1262/1990 (certificat de înmatriculare a societății, certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului Seria M07 nr.0577/1994 eliberat de Ministerul Agriculturii și Alimentației);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Legea 15/1990 și construire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) SC SEMBRAZ SA SIBIU		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17548)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4181/2/1/1/7	619	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	619	-	-	4181/2/1/1/7	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/7	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2295379/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
22-12-2021

Asistent Registrator,
MIHAELA JUCAN

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110455 Sibiu

Nr. cerere	139771
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Loc. Sibiu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4181/2/1/1/8	512	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/8	Loc. Sibiu, Jud. Sibiu	atelier

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3033 / 14/03/1994	
H.G. nr. 1262 din 1990 (certificat de înmatriculare, certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria MQ7 nr.0577 din 1994 elib.de Ministerul Agriculturii și Alimentației);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) S.C. "SEMBRAZ" S.A. SIBIU	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17548)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4181/2/1/1/8	512	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	512	-	-	4181/2/1/1/8	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/8	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2295182/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
22-12-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MONICA BARBUS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 124406 Sibiu

Nr. cerere	139714
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Loc. Sibiu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4181/2/1/1/4	955	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/4	Loc. Sibiu, Jud. Sibiu	Atelier si grup social

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3033 / 14/03/1994	
H.G. nr. 1262/1990 (Certificat de înmatriculare a societății, certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului Seria M07 nr. 0577/1994 eliberat de Ministerul Agriculturii și Alimentației);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEL. 15/1990, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) SOCIETATEA COMERCIALA SEMBRAZ S.A. Sibiu	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17548)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4181/2/1/1/4	955	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LUNIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	955	-	-	4181/2/1/4	Teren

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Atelier și grup social

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2294724/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
22-12-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MIHAELA JUCAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108780 Sibiu

Nr. cerere	139701
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Loc. Sibiu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4181/2/1/1/2	862	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/2	Loc. Sibiu, Jud. Sibiu	depozit central

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3033 / 14/03/1994	
H.G. nr. 1262 din 1990 emis de Guvernul Romaniei (Certificatul de inmatriculare a societatii, Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria MO 7 nr. 0577 din 1994 eliberat de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept construire si in conditiile Lq. 15/1990, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) S.C. SEMBRAZ S.A., Sibiu
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17548)

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4181/2/1/1/2	862	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LUNIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	862	-	-	4181/2/1/1/2	Teren

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	depozit central

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2294559/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
23-12-2021

Asistent Registrator,
LUMINITA PRALEA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108777 Sibiu

Nr. cerere	139778
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:17548

Adresa: Loc. Sibiu, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5929 Top: 4181/2/1/1/9/1/1	12.429	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/9/1/1	Loc. Sibiu, Jud. Sibiu	cai de transport, cantar, poarta, depozit carburanti, vestiar, macara, pod rulant, bazin ape reziduale, atelier bobinaj, magazii, depozit vopsea

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3033 / 14/03/1994		
H.G. nr. 1262 din 1990 (certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor sena MO7, nr. 0577 din 1994 eliberat de M.A.A.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire si in cond.L15/1990, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) SC SEMBRAZ SA SIBIU		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 17548)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5929 Top: 4181/2/1/1/9/1/1	12.429	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	12.429	-	-	4181/2/1/1/9/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4181/2/1/1/9/1/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cai de transport, cantar, poarta, depozit carburanti, vestiar, macara, pod rulant, bazin ape reziduale, atelier bobinaj, magazii, depozit vopsea

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2295241/21-12-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
21-12-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ALEXANDRA PREDA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

2033 14 MAR 1994

ROMÂNIA

MINISTERUL AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărîrii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, văzînd propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin ordinul ministrului nr. 88767 din 3.07.1992, în temeiul H.G. 785 / 11.12.1992 de organizare și funcționare a ministerului, ministrul AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria MO7 nr. 0577

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărîrea Guvernului nr. 1262 din 8.12.1990, sub denumirea

SOCIETATEA COMERCIALA SEMBRAZ S.A.

cu sediul în satul _____ comuna, orașul municipiul SIBIU strada HENRI COANDA nr. 12 sectorul _____ județul*) SIBIU

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale SEMBRAZ S.A.

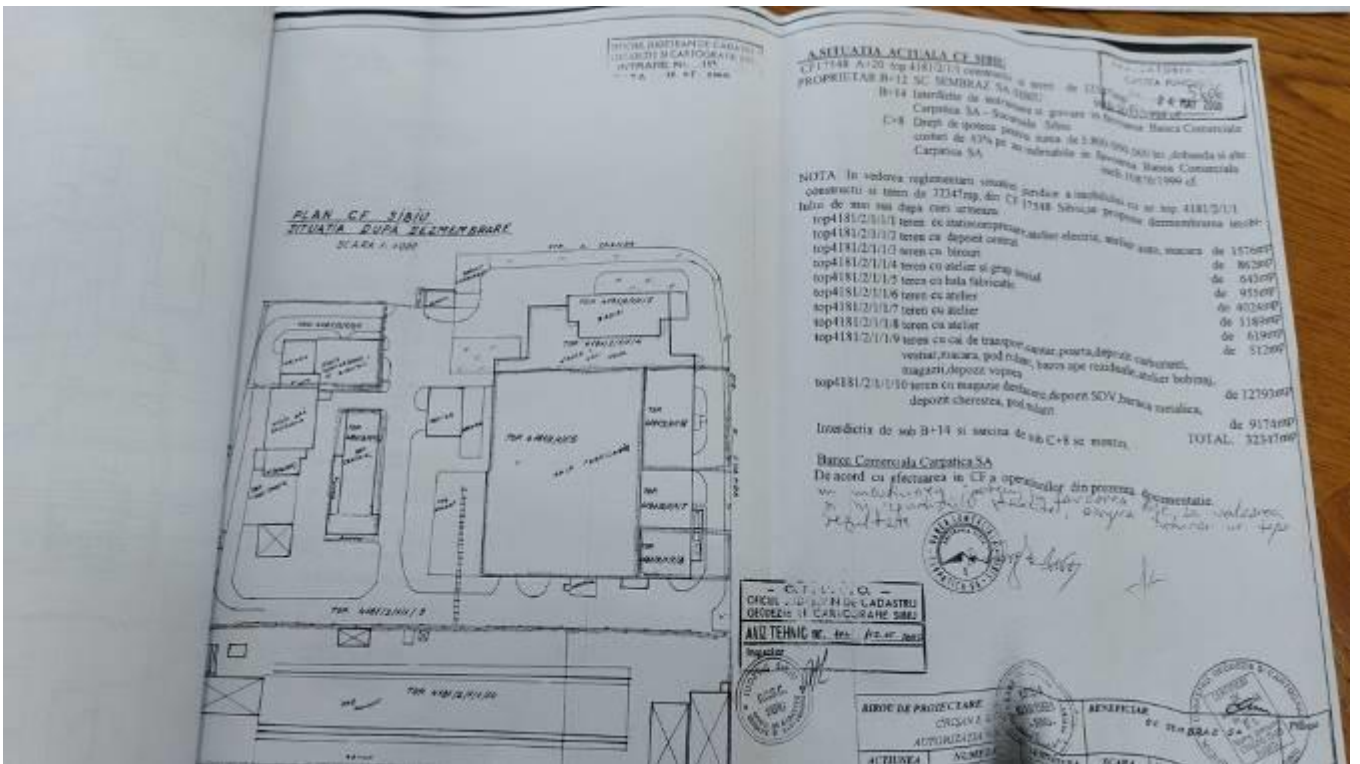
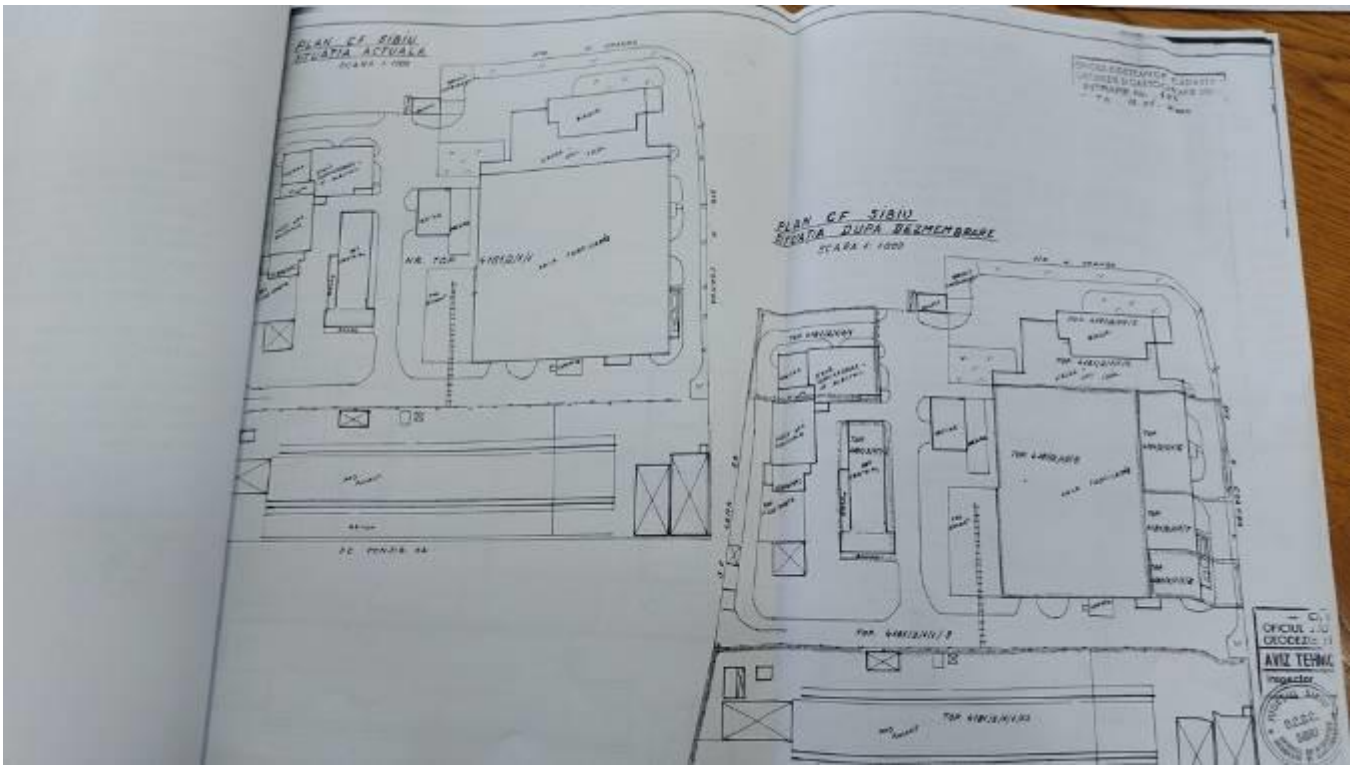
este de 32.669,00 m² iar suprafața, în cotă-parte indiviză, este de _____ m², identificate prin anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. 1.350 din 6.12.1993 la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al județului*) SIBIU

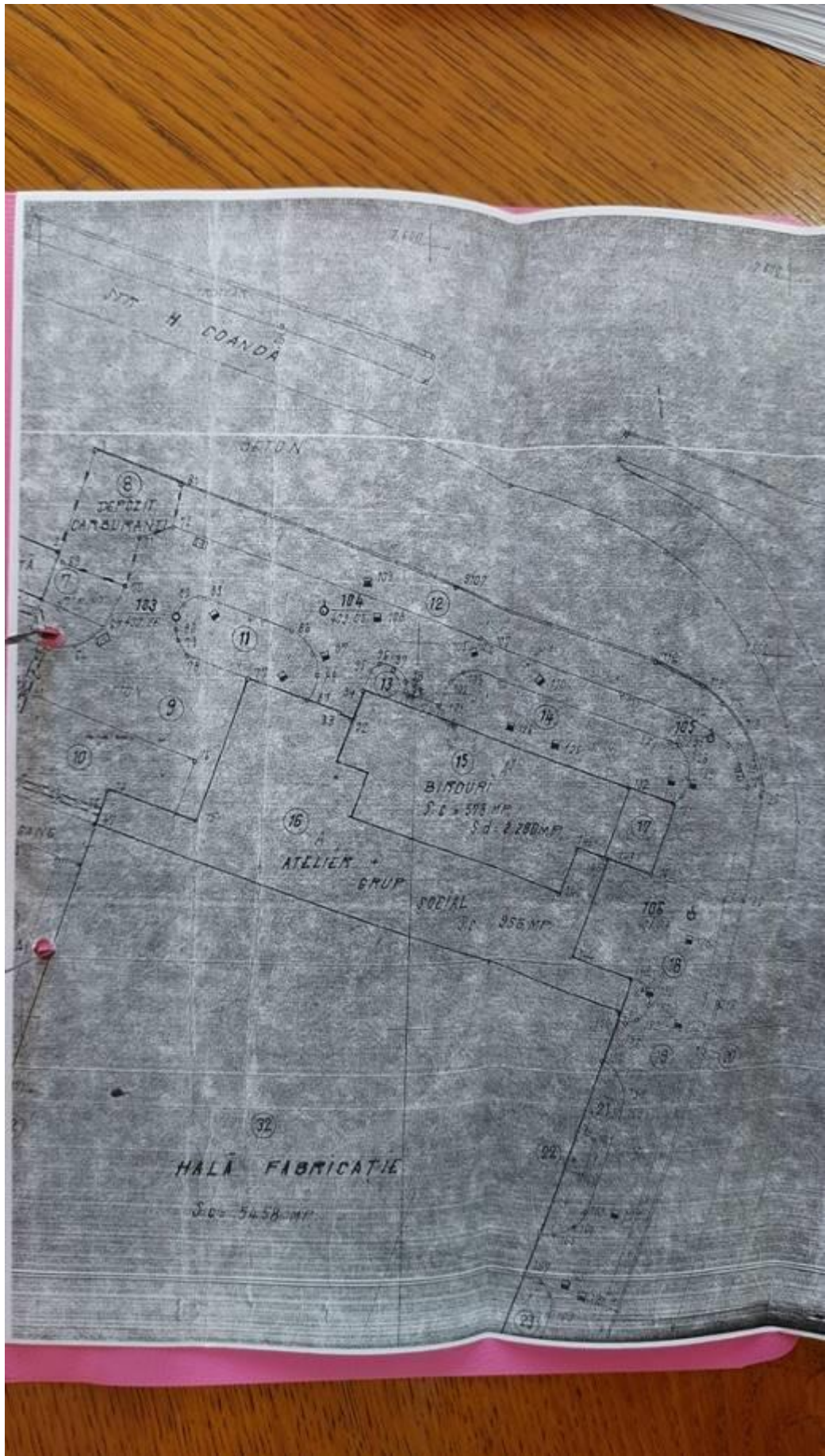
MINISTRU
IOAN DANEA

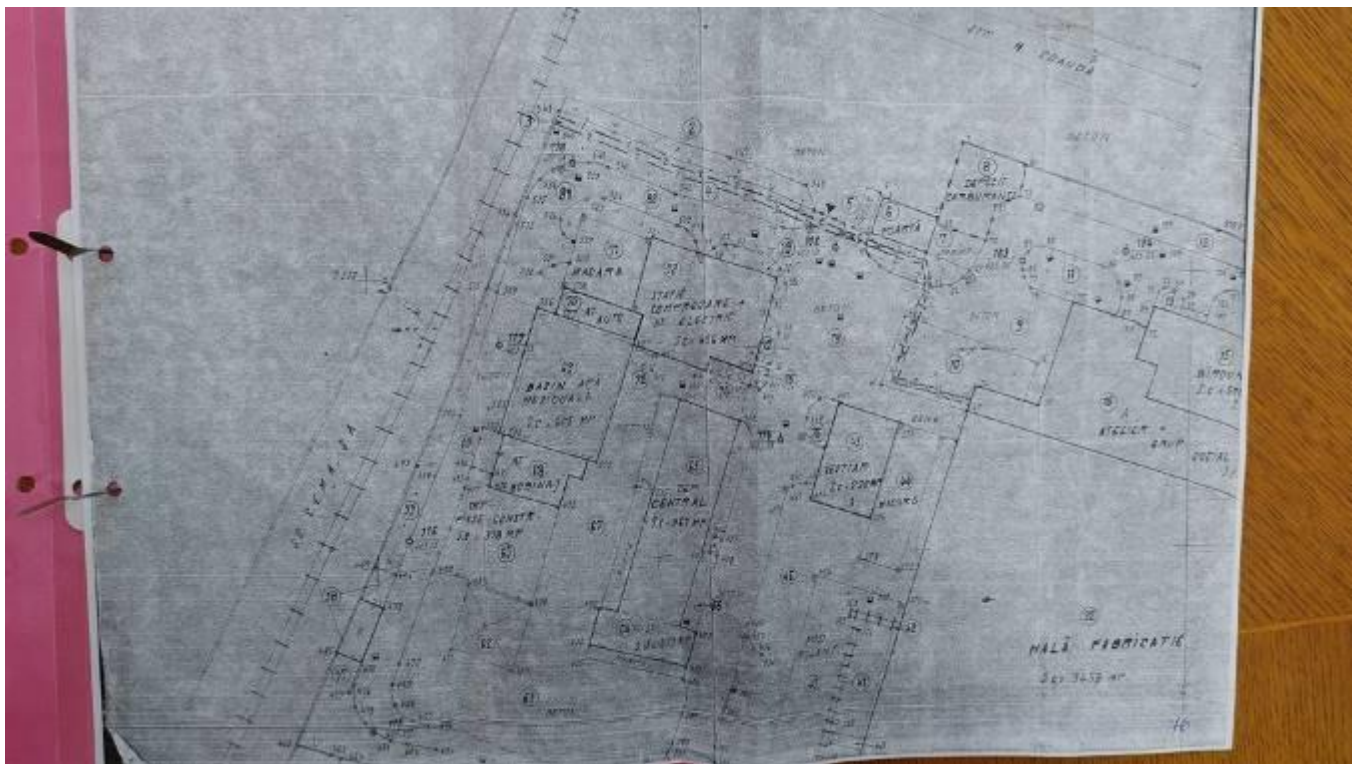
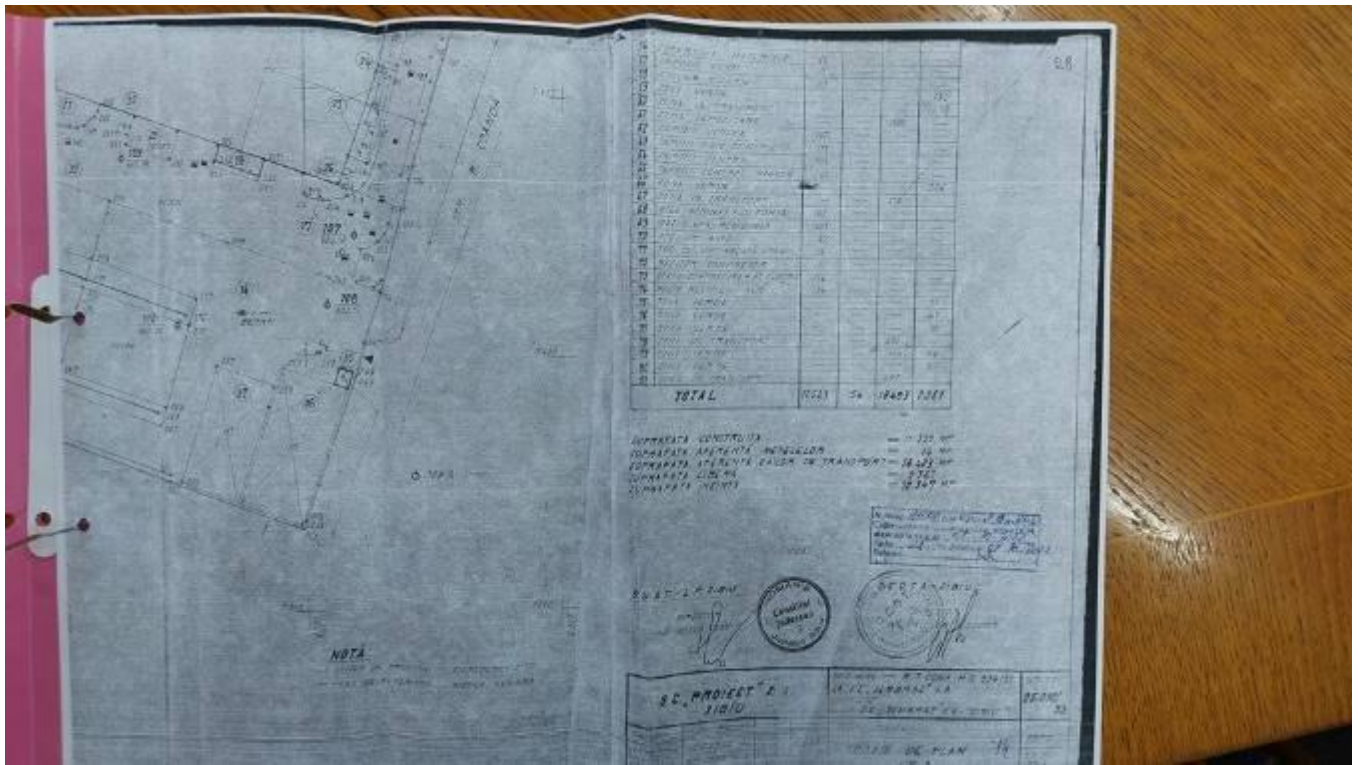
Emis la data 3.02.1994



*) Se completează după caz „sectorului agricol II/for”







NUMAR ORDINE ZONA	EDIFICIUL ACTUAL	SUPRAF CONSTR MP	SUPRAF RETELE MP	SUPRAF TRANSF MP	SUPRAF ZONA MP
2	ZONA VERDE	---	---	---	---
3	CONDUITA TEHNICA	---	---	---	144
4	ZONA DE RADIATIE	---	56	---	---
5	DAITAR	---	---	258	---
6	CABINA POARTA	20	---	---	---
7	ZONA DE CIRCULATIE	68	---	---	---
8	DEPOZIT CARBONATI	---	---	137	---
9	ZONA SA RANFORSI	156	---	---	---
10	ZONA VERDE	---	---	---	1804
11	ZONA VERDE	---	---	---	281
12	ZONA VERDE	---	---	---	138
13	ZONA VERDE	---	---	---	448
14	ZONA VERDE	---	---	---	26
15	BIROURI	---	---	---	262
16	ATELIER GRUP SOCIAL	878	---	---	---
17	VEPOTIARE	85	---	---	---
18	ZONA VERDE	---	---	---	15
19	ZONA DE TRANSPORT	---	---	105	---
20	ZONA VERDE	---	---	---	258
21	ZONA VERDE	---	---	---	82
22	PLATFOMA VENTILATOR	78	---	---	---
23	ZONA VERDE	---	---	---	48
24	PLATFOMA	5	---	---	---
25	DECANTARE	20	---	---	---
26	DEPOZIT DAIGEN	2	---	---	---
27	ZONA VERDE	---	---	---	200
28	STATA ACETILENA	37	---	---	---
29	COPIERTINA	56	---	---	---
30	ELEVATOR	2	---	---	---
31	MAS. INTERMEDIARA	16	---	---	---
32	MASA FABRICALA	8458	---	---	---
33	ZONA DE TRANSPORT	---	---	---	1100
34	ZONA DE RADIATIE	---	---	1926	---
35	CABINA POARTA	7	---	---	---
36	MAS. VEPRANSE	138	---	---	---
37	DEPOZIT SAIGEN	104	---	---	---
38	SINE. FOR. OLIVARI	---	---	37	---
39	C.F.	12	---	---	---
40	FOR. OL. ROIT	11	---	---	---
41	C.F.	48	---	---	---
42	C.F.	10	---	---	---
43	ZONA DEPOZITARE	---	---	577	---
44	ZONA DEPOZITARE	---	---	287	---
45	VESTIAR	288	---	---	---
46	ZONA DE TRANSPORT	---	---	---	832
47	ZONA DE TRANSPORT	---	---	---	288
48	MAS. MATERIALE	70	---	---	---
49	CABINA POARTA	15	---	---	2840
50	ZONA DEPOZITARE	---	---	---	---
51	DEPOZITARE VESTIAR	---	---	---	---
52	ZONA DEPOZITARE	---	---	---	1744
53	ZONA DEPOZITARE	---	---	---	---
54	MASA SAIGEN SAIGEN	---	---	---	---

56	COBERTINA MATERIALE	48	---	---	---
57	DEPOZIT SUNDI	25	---	---	---
58	ATELIER ZIDARIE	63	---	---	---
59	ZONA VERDE	---	---	---	---
60	ZONA DE TRANSPORT	---	---	---	157
61	ZONA DEPOZITARE	---	---	---	1118
62	DEPOZIT VORCEA	---	---	1886	---
63	DEPOZIT MISE CONSTRUCTII	147	---	---	---
64	DEPOZIT CENTRAL	318	---	---	---
65	DEPOZIT CENTRAL MAGAZIE	174	---	---	---
66	ZONA VERDE	561	---	---	---
67	ZONA DE TRANSPORT	---	---	---	126
68	ATEL RODINAT + SI POMPE	---	---	518	---
69	BAZIN APA REZIDUALA	165	---	---	---
70	ATELIER AUTO	405	---	---	---
71	PRD GULANT - BRUMI SPAN	87	---	---	---
72	RACIOM COMPRESOR	156	---	---	---
73	STATIE COMPRESARE + AT ELECTRIC	13	---	---	---
74	PLATE RECIPIENT AER	156	---	---	---
75	ZONA VERDE	18	---	---	---
76	ZONA VERDE	---	---	---	17
77	ZONA VERDE	---	---	---	41
78	ZONA VERDE	---	---	---	72
79	ZONA DE TRANSPORT	---	---	595	---
80	ZONA VERDE	---	---	---	44
81	ZONA DE TRANSPORT	---	---	597	---
TOTAL		11.523	54	18403	2367

SUPRAFATA CONSTRUITA = 11.523 MP
 SUPRAFATA AFERENTA REZELELOR = 54 MP
 SUPRAFATA AFERENTA CALILOR DE TRANSPORT = 18.403 MP
 SUPRAFATA LIBERA = 2.367 MP
 SUPRAFATA INCINTA = 32.347 MP.

Nr inregistrare 9548 data 07.10.2002
 Copie confirmate cu semnatura in baza OCPI
 eliberata la data de 07.10.2002
 Tariful 25 cu chitanza 07.10.2002
 Referent L.S.

VIZAT

D.U.A.T. - L.P. SIBIU

DIRECTIA
ING. NOTEA DAN



S.C. "PROIECT" S.A.
SIBIU

DENUMIRE PR. H.7. CONF. H.G. 834/97
 LA S.C. "SEMBRAZ" S.A.
 S.C. "SEMBRAZ" S.A. SIBIU

25.010/ 93

PROIECTANT	ING. NOTEA DAN	PROIECTANT	ING. NOTEA DAN
PROIECTANT	ING. NOTEA DAN	PROIECTANT	ING. NOTEA DAN
PROIECTANT	ING. NOTEA DAN	PROIECTANT	ING. NOTEA DAN

SCHEMA DE PLAN 74
 NR. 1