



RAPORT DE EXPERTIZĂ EXTRAJUDICIARĂ DE EVALUARE IMOBILIARĂ

CAP. I - INTRODUCERE

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
CIF 4406223
Str. General Magheru Nr. 14 - Sibiu – Județul Sibiu

DESTINATAR : CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
PROPRIETAR IMOBIL : STATUL ROMÂN

EXECUTANT : BACIU VIRGIL MARCEL – expertize, evaluări, asistență
Str. Constituției Nr. 9 Ap. 5 - Sibiu

EXPERT EVALUATOR : ing. BACIU VIRGIL-MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

CAP. II – OBIECTIV – MISIUNEA EXPERTULUI EVALUATOR

IDENTIFICARE ȘI EVALUARE BUNURI IMOBILIARE,
ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE PATRIMONIALE
IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL SIBIU, JUDEȚUL SIBIU,
ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77, PARTE DIN IMOBILUL 793

TEREN INTRAVILAN DE 25.235 MP
CU CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE

VALOAREA JUSTĂ

A ANSAMBLULUI IMOBILULUI 793 DIN SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77
a fost estimată la suma de 1.090.402,84 RON (clădiri și amenajări)
3.745.821,00 RON (teren construcții)

Total : 4.836.223,84 RON

CONTINE 18 PAGINI RAPORT + ANEXE (cf. borderou)

- FEBRUARIE 2015 -



CAP. III – SINTEZA EVALUĂRII – REZUMAT ȘI CONCLUZII

PROPRIETATEA EVALUATĂ:

ANSAMBLU CLĂDIRI TRANSPORTURI ȘI ADMINISTRATIVE

SI CONSTRUCTII SPECIALE – AMENAJĂRI, pe teren aferent de 25.235 mp

Imobil situat în Municipiul Sibiu, Șoseaua Alba Iulia Nr. 77

Inventarul supraedificatelor și bilanțul suprafețelor este prezentat în anexele Raportului de evaluare

Ansamblul de clădiri are următorul regimul de înălțime:

PARTER	(Pavilion G – Garaj)
PARTER cu ETAJ/parțial	(Pavilion L – Punct comandă și birouri administrativ)
PARTER	(Pavilion N – Remiză)
PARTER	(Pavilion O – Administrativ - birouri)

Conform constatărilor expertului evaluator în teren,

Suprafața construită la sol a ansamblului clădirilor (nivelul parter) este de:

$$309 + 140 + 701 + 430 = \quad \quad \quad \mathbf{1.580 \text{ mp Sc.}}$$

Suprafața construită desfășurată a clădirilor (pe nivel parter+etaj) este de:

$$\mathbf{1.640 \text{ mpSd.}}$$

Suprafața drumuri/alei + platforme exterioare asfaltate + betonate este de:

$$\mathbf{2.210 \text{ mp.}}$$

Componența și conformația construcțiilor este redată în documentația anexată

(planșe, fișe de evaluare cu bilanțurile spațiilor, documentație fotografică, etc.).

Note: a) Se constată că suprafețele construite la sol (Sc) ale clădirilor, indicate în documentațiile topografice și de inventar anexate sunt diferite de situațiile constatate de expert în expertiza de evaluare.

Bilanțul inițial al suprafețelor construite a fost adnotat, din acest motiv, de expertul tehnic evaluator.

Este indicată efectuarea unei verificări în acest sens.

b) Este indicată efectuarea unor relevee complete ale tuturor spațiilor clădirilor evaluate.

DATE C.F.:

C.F. 119781 – Sibiu

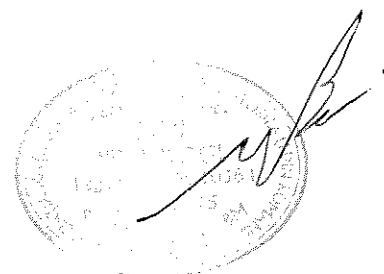
A1 Nr. Cad/Nr. Top. 119781- Teren cu construcții de **25.235 mp**

A1.1 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C1 Construcție Pavilion O cu destinație remiză, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 270 mp, Scd = 270 mp, Su = 236 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.2 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C2 Construcție Pavilion N cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P, compusă din birouri, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 120 mp, Scd = 120 mp, Su = 103 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.3 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C3 Construcție Pavilion G cu destinație garaje, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 822 mp, Scd = 822 mp, Su = 702 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.4 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C4 Construcție Pavilion L cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P+1E, , compusă din birouri și spații administrative, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 394 mp, Scd = 454 mp, Su = 365 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.



BACIU VIRGIL MARCEL – expertize, evaluări, asistență

Str. Constituției Nr.9 Ap.5 - Sibiu – C.I.F.: 25490897 * Tel. 0744/690506 * e-mail capriart@clicknet.ro

Notă: 1) Bilantul suprafețelor construite la sol, al suprafețelor construite desfășurate și cel al suprafețelor utile este necesar a fi verificat, conform situației din teren. Suprafețele construite la sol indicate în raportul de evaluare de față de către expertul tehnic sunt ușor diferite față de suprafețele indicate în documentația topografică și de CF.

Notă: 2) În cazul pavilionului G /C3) - acesta are în prezent un acoperiș nou, realizat pe structură tip șarpantă din ferme transversale din profile metalice laminate și cu învelitoare din tablă cutată, parțial fiind realizat fără tavan și fără planșeu peste parter.

TIPUL PROPRIETĂȚII:

Proprietate exclusivă a STATULUI ROMÂN,

cu drept de administrare MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE asupra ansamblului imobilului

BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

DESTINATARUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

Spațiu lucrativ – transporturi, industrial, eventual spațiu depozitare

DATA PUNERII ÎN FUNCȚIUNE:

circa 1951-1970 – (pentru clădiri) - conform informațiilor de la beneficiar

SCOPUL EVALUĂRII:

Stabilirea Valorii juste a proprietății imobiliare: în scopul înscrierii în patrimoniul Consiliului Județean Sibiu
Ansamblu teren intravilan cu clădiri și construcții speciale pentru transporturi
(spații administrative, garaje, magazine, drumuri, alei, platforme și aferent)

CONDITII LIMITATIVE

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului, rezultă că, la data evaluării, proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei constrângeri de ordin juridic sau de altă natură, care să afecteze dreptul de proprietate.

Se cunoaște faptul că zona amplasamentului ansamblului imobilului este înscrisă în cadrul PUG SIBIU ca zonă cu destinație specială și exu servitute aeronautică,...

Ipotezele și condițiile limitative ale evaluării sunt expuse pe larg în Raport.

METODELE DE EVALUARE ABORDATE

1. Metoda COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET (CIN) 4.836.234,84 Lei

2. Metoda VENITURI – RANDAMENT 4.827.208,00 Lei

REZULTATUL EVALUĂRII:

În opinia evaluatorului,

Valoarea justă apreciată a edificatelor aferente proprietății imobiliare care face obiectul prezentului

Raport de evaluare este de:	Clădiri (4 pavilioane):	914.443,11 Lei
	Platforme, alei, construcții speciale, amenajări :	175.959,72 Lei
	Total clădiri și construcții speciale :	1.090.402,84 Lei
	Teren intravilan aferent (33,39 Euro/mp) :	3.745.821,00 Lei
	TOTAL VALOARE JUSTĂ IMOBIL	4.836.223,84 Lei

(Valorile includ TVA deductibil)

1 Euro = 4,4424 lei(RON)

DATA EVALUĂRII:

01.02.2015

DATA RAPORTULUI:

06.02.2015

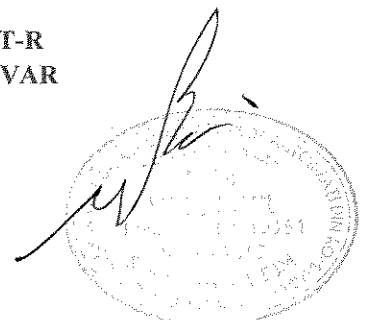
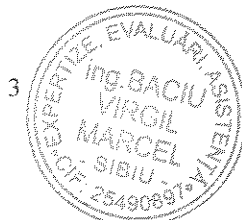
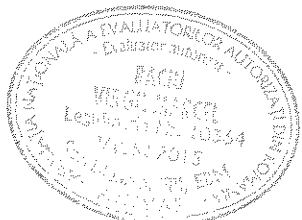
CERTIFICAREA EVALUATORULUI:

Ing. Baciu Virgil-Marcel

Expert tehnic judiciar, membru CET-R

Evaluator imobiliare, membru ANEVAR

SEMNĂTURA:



CAP. III - PREMISELE EVALUĂRII

Acest raport a fost elaborat conform următoarelor premise de lucru:

III.A IPOTEZE

1. Prezentul Raport a fost efectuat în corespondență cu cantitatea și calitatea informațiilor furnizate de beneficiar și cu posibilitățile de investigare avute de expertul tehnic evaluator.
2. Obiectele evaluate sunt cele cuprinse în documentația juridică și grafică pusă la dispoziție de către beneficiar expertului tehnic evaluator și completată/adnotată după caz, de acesta. Obiectele de construcții inventariate au fost vizualizate și fotografiate în teren de către expertul evaluator, nefiind efectuate însă măsurători în teren, ci numai cu instrumentele de calcul utilizate on-line pentru corpurile de clădiri și amenajări exterioare.
3. Documentația tehnică avută la dispoziție se consideră a fi în principiu corectă, dar expertul tehnic a efectuat unele adnoptări cu privire la suprafețele construite ale unor clădirilor și amenajărilor, care sunt diferite față de suprafețele din listele de inventar sau/și planurile topografice. Suprafețele amenajărilor (platforme, alei) nu au fost notate pe plan, fiind necesară în acest scop utilizarea imaginilor aeriene
4. Se recomandă verificarea măsurătorilor clădirilor conform situației actuale din teren.
5. Bilanțul suprafețelor construite conform situației expertului tehnic face parte din documentația de evaluare. În cazul de față, după inspecția efectuată în teren, se consideră necesară efectuarea releveului de ansamblu al imobilului teren și al fiecăreia din cele 4 clădiri, ca și al amenajărilor aflate pe teren, constatându-se că beneficiarul nu dispune decât de o ridicare topografică asupra terenului cu construcțiile edificate pe acesta.
6. Descrierea situației juridice și a considerațiilor referitoare la titlurile de proprietate sunt în concordanță cu documentele puse la dispoziție de beneficiar, *căruia îi revine responsabilitatea asupra autenticității acestor date*.
7. Evaluarea de față nu se referă la unele eventuale vicii ascunse sau orice alte probleme structurale pe care edificatelor evaluate le-ar putea avea, și care nu sunt perceptibile cu ochiul liber. În acest sens, nu se poate asuma vreo responsabilitate privind aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății (subsolului terenului sau – după caz – al clădirilor, structurilor clădirilor) care ar putea avea ca efect vreo influență pozitivă sau negativă a valorii imobiliare. Nu se asumă, de



- asemenea, vreo responsabilitate privind obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru evidențierea unor astfel de situații.
8. Valorile obținute (după caz) din metode de cost de înlocuire net, analizând starea tehnică și deprecierea din uzură, din funcționalitate și externe (economice) - sau din metode de venituri, au fost coroborate cu valorile de piață ale mijloacelor fixe în cauză.
 9. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini financiare, indiferent dacă acestea apar sau nu ca fiind trecute în CF., după caz.
 10. Avînd în vedere faptul că raportul de față conține piese desenate (planuri) referitoare la proprietate, se consideră că utilizatorul raportului va avea posibilitatea de a consulta aceste documente.
 11. Se presupune că proprietatea este conformă cu reglementările și restricțiile urbanistice. Eventualele situații în care neconformități urbanistice de acest gen au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 12. Se presupune că toate autorizațiile de funcționare, sau alte documente solicitate de autoritățile locale sau republicane, sau de alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările din cadrul raportului. Eventualele situații în care nereguli de acest gen au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 13. Nu s-a observat existența vreunor materiale periculoase pe proprietatea evaluată. Evaluarea și estimările aferente se bazează pe ipoteza că astfel de materiale, care ar putea să afecteze valoarea proprietății, nu există. Eventualele situații contrare acestei ipoteze, care au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 14. Se presupune că utilizarea de ansamblu a imobilului (construcții și teren) corespunde cu granitele descrise ale proprietății și nu există nici o servitute.
 15. Se are în vedere situația imobilului în contextul amplasării acestuia în zona intravilanului Municipiului Sibiu, în vecinătatea Aeroportului Internațional Sibiu, fiind afectat – conform PUG – de servitutea aeronautică a acestuia.
 16. Cursul de referință valutară a fost considerat la **4,4424 lei/Euro (la 01.02.2015).**



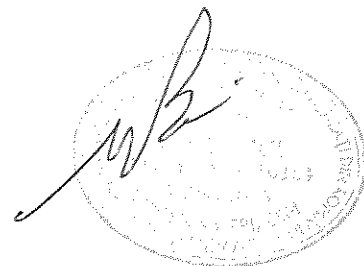
III.B CONDITII GENERALE LIMITATIVE

1. **Proportțiile** dintre valoarea terenului și valoarea supraedificatelor rezultate în acest raport **sunt valabile numai pentru utilizarea luată în considerare**. Alte valori separate pentru terenuri și construcții NU pot fi utilizate sau validate în alte evaluări.
2. **Previziunile și estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței**, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie care, după o tendință generală de contracție lentă în ultimii 3 ani, prezintă semne de redresare, prin echilibrarea acestei tendințe pe termen scurt și mediu, în condițiile în care valul mare al crizei economice resimțite în România pare să fi trecut. **Aceste previziuni se pot schimba** în funcție de condițiile viitoare. De aceea, **valabilitatea valorilor rezultate din rapoartele de evaluare este limitată la existența condițiilor actuale de pe piața imobiliară**.
3. Posesia acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a se face public – prin orice mijloace - conținutul materialului, fără acordul prealabil în scris al autorului.
4. *Reevaluarea imobilului este valabilă numai pentru scopul în care a fost solicitată, iar valabilitatea sa este legată de momentul 01.02.2015.*
5. *Datele rezultate din acest raport nu pot fi utilizate în alte scopuri decât cel de față.*

III.C SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE DE EVALUATOR

Sursele principale de documentare utilizate la elaborarea prezentului Raport, au fost următoarele:

- *Informații din deplasarea în teren, din 04.02.2015.*
- *Documente și planuri puse la dispoziție de către beneficiar: planul proprietății, în cazul de față completat și adnotat de expertul evaluator.*
- *Informații – după caz - privind datele de construire și de PIF ale clădirilor*
- *Date privind situația juridică a imobilului*
- *Informații privind piața imobiliară din publicații de profil, precum și informații directe din partea unor agenți imobiliari, referitoare la tranzacții, niveluri de chirii, tendințe actuale pe piața imobiliară*
- *Informații obținute (după caz) prin inspectarea unor imobile tranzacționabile/similare în zonă*



- *Cataloagele de evaluare rapidă a construcțiilor, editate de MATRIX ROM*
- *Buletinele oficiale ale CORPULUI EXPERTILOR TEHNICI din ROMÂNIA*
- *Colecția BULETINUL CONSTRUCȚIILOR*
- *Buletinele oficiale ale ANEVAR*
- *Informații furnizate de Direcția Județeană de Statistică Sibiu*
- *Informații furnizate de societăți comerciale de construcții, precum și de desfășurare materiale de construcții*

IV.D DECLARAȚIA DE CONFORMITATE- CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul declară pe proprie răspundere următoarele:

- Datele prezentate în Raport sunt corecte și reflectă cunoștințele evaluatorului
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și pregătire continuă în domeniu, având experiență în ceea ce privește categoria de proprietate și localizarea acesteia. Nici o persoană, cu excepția celor indicate în Raport (după caz) nu au acordat asistență profesională evaluatorului pe durata elaborării Raportului
- Analizele și concluziile prezentate sunt limitate la exclusiv la premisele de lucru (ipoteze și condiții limitative) prezentate în Raport.
- Evaluarea s-a făcut în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de Evaluare în vigoare promovate în România de ANEVAR și recomandate de CET-R
- Evaluarea nu se face în vreun fel în interesul personal al evaluatorului
- Evaluatorul nu este interesat în vreun fel asupra rezultatului Raportului de Evaluare, în consecință nici valoarea lucrării de evaluare nu va depinde de valoarea proprietății evaluate sau de interesul proprietarului/beneficiarului lucrării în acest sens
- Evaluatorul, în condiția sa suplimentară de expert tehnic judiciar construcții, afirmă disponibilitatea sa ca, în cazul declanșării unor eventuale litigii relative la proprietatea în cauză și la Raportul de evaluare de față, să poată asigura consultanța ulterioară de specialitate sau depunerea de mărturie de specialitate în instanță, relativ la proprietate, în condițiile încheierii unor aranjamente în această privință



CAP. IV - IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. SITUAȚIE JURIDICĂ

Proprietatea evaluată analizată în cadrul prezentului Raport de evaluare are următoarea situație juridică - conform datelor cuprinse în Extrasul CF Nr. 26021/07.04.2014 avut la dispoziție în copie.

C.F. Nr. 119781 - SIBIU

A. AVEREA:

- A1** Nr. Cad/Nr. Top. 119781- Teren curți - construcții de **25.235 mp**
- A1.1** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C1 Construcție Pavilion O cu destinație remiză, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 270 mp, Scd = 270 mp, Su = 236 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.
- A1.2** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C2 Construcție Pavilion N cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P, compusă din birouri, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 120 mp, Scd = 120 mp, Su = 103 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.
- A1.3** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C3 Construcție Pavilion G cu destinație garaje, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 822 mp, Scd = 822 mp, Su = 702 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.
- A1.4** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C4 Construcție Pavilion L cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P+IE, compusă din birouri și spații administrative, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 394 mp, Scd = 454 mp, Su = 365 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

B. PROPRIETATEA:

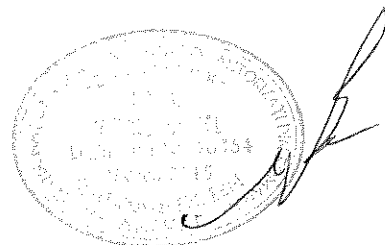
- B 2.1** STATUL ROMÂN, proprietate asupra A1
Lege, înch. 6736/1993 c.f.
HG Nr. 41/2009 înch. 5388/24.01.2014 c.f.
- B 3** MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE administrare asupra A1
înch. 6736/2011 c.f.
înch. 5388/24.01.2014 c.f.
- B 5.1** STATUL ROMÂN, proprietate asupra A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Construire, înch. 26021/07.04.2014 c.f.
- B 6.1** MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE administrare asupra A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
înch. 26021/07.04.2014

C. SARCINI:

Nu sunt – imobil liber de sarcini

Deși în extrasul actual de CF nu rezultă vreo sarcină asupra acestui imobil, în planul și în reglementările PUG SIBIU - 2009/2011 se indică existența unei sarcini aeronautice pentru acest imobil, ținând seama de vecinătatea sa la vest cu Aeroportul Internațional Sibiu.

De asemenea, în prezent imobilul este încadrat într-o zonă cu destinație specială, iar schimbarea acestei categorii de utilizare va putea fi efectuată numai prin elaborarea unui PUZ.



Imobilul analizat și identificat în cadrul documentației de față (în acte acesta fiind denumit „imobilul 793”) a făcut parte inițial din Unitatea Specială de Aviație Sibiu (Baza de Elicoptere) a Ministerului Apărării Naționale. Zona are și în prezent un statut de „Zonă cu activități speciale” în cadrul PUG SIBIU 2009/2011.

Având în vedere comasarea activităților de profil militar și restrângerea acestora după 2004 – anul intrării României în NATO - activitatea respectivă a fost restrânsă și concentrată la Aeroportul Militar Luma, județul Cluj. Din acest motiv, baza militară aeriană de la Sibiu și-a oprit activitatea, iar imobilele respective nu au mai fost utilizate pentru domeniul activității specifice pentru care au fost construite.

Într-o etapă, după 2004, administratorul (M.Ap.N.) a închiriat aceste spații, până în anul 2012 (v. imaginile aeriene din anul august 2012), dar în prezent acestea sunt neutilizate.

În anul 2014, s-a procedat la dezmembrarea suprafeței vechii unități militare, individualizându-se suprafața de 25.235 mp cu cele 4 clădiri menționate în CF, alături de suprafețe de platforme și alei betonate și asfaltate.

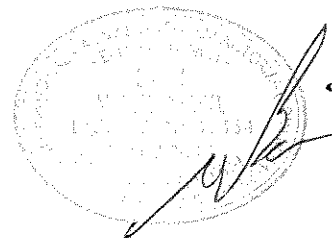
Zona respectivă cu clădirile aferente ale acesteia era destinată activității de transport – întreținere mijloace auto, spații de birouri-administrative și clădire punct comandă, telecomunicații și birouri – administrativ operativ.

S-a avut în vedere în acest sens cedarea acestei suprafețe, cu clădirile și amenajările edificate, din administrarea M.Ap.N. în administrarea Consiliului Județean Sibiu.

În acest scop s-au emis Hotărârea Consiliului Județean Nr. 2/23.01.2014 și apoi Hotărârea de Guvern Nr. 651/31.07.2014

Au fost întocmite ulterior Protocolul și Procesul Verbal de predare-primire din 26.09.2014, încheiate între reprezentanții M.Ap.N. și C.J.Sibiu. având ca obiect imobilul 793, identificat și analizat în raportul de față. Aceste două acte au consemnat în conținutul lor valoarea de inventar înregistrată în actele de contabilitate pentru activul respectiv, fără stabilirea unei valori juste actualizate a acestora, prin reevaluare.

De aceea, în prezent, beneficiarul raportului de față - Consiliul Județean Sibiu – este interesat de cunoașterea valorii juste patrimoniale a ansamblului imobilului, la trecerea acestuia din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea sa.



CAP. V – SITUAȚIA DIN TEREN

AMPLASAMENT, ZONARE

Imobilul analizat - teren de construcții cu clădiri și amenajări – este amplasat în vecinătatea de est a Aeroportului Internațional Sibiu. Zona respectivă se află în intravilanul Municipiului Sibiu, la sud de DN1 – Șoseaua Alba Iulia, la vest de centrul Municipiului Sibiu (circa 3,7 km în linie dreaptă). Terenul, a fost parte a ansamblului unei baze militare aeriene.

Față de celelalte zone relativ învecinate din Platforma Industrială de Vest a Municipiului Sibiu, amplasamentul imobilului analizat are următoarele două caracteristici specifice:

- a) *Fiind parte a vechii baze militare aeriene Sibiu, zona este inclusă în PUG Sibiu ca „Zonă cu destinație specială”*
- b) *Fiind situată foarte aproape de aliniamentul liniei de aterizare a aeronavelor care utilizează Aeroportul Sibiu (centrul terenului fiind la circa 470 m de aliniamentul pistei aeriene) zona respectivă se află sub incidența Servitului Aeronautice a Aeroportului Internațional Sibiu.*

Zonele vecine ale amplasamentului de la nord sunt de tip industrial, la est sunt de tip economic terțiar, iar la sud și vest zona se învecinează cu Aeroportul Sibiu.

Alături de existența amplasamentului Aeroportului Internațional Sibiu, o extindere a acestuia în scop comercial – depozitare poate constitui o bună investiție.

Aceasta deoarece în condițiile ultimilor ani, odată cu dezvoltarea orașului, perspectiva a fost aceea de a se reloca activitatea lucrativă din fosta zonă industrială a Sibiului spre periferia localității, în timp ce, în zonele eliberate apropiate de centru, s-a decis să se dezvolte de regulă spații rezidențiale sau spații lucrative tip office.

Zona amplasamentului imobilului (Sibiu-Vest) dispune de toate utilitățile necesare pentru activitate lucrativă, într-o localitate de tip urban, reședință de județ: (electricitate, apă, canalizare, gaze) dar terenul analizat nu mai are aceste rețele de utilități în stare funcționale.

TERENUL

Imobilul teren de 25.235 mp este situat administrativ în Sibiu, Șoseaua Alba Iulia Nr. 77. Imobilul este amplasat la sud aliniamentul DN1, la care – conform planului topografic - prezintă un front de circa 71 m.



CAP. V – SITUAȚIA DIN TEREN

AMPLASAMENT, ZONARE

Imobilul analizat - teren de construcții cu clădiri și amenajări – este amplasat în vecinătatea de est a Aeroportului Internațional Sibiu. Zona respectivă se află în intravilanul Municipiului Sibiu, la sud de DN1 – Șoseaua Alba Iulia, la vest de centrul Municipiului Sibiu (circa 3,7 km în linie dreaptă). Terenul, a fost parte a ansamblului unei baze militare aeriene.

Față de celelalte zone relativ învecinate din Platforma Industrială de Vest a Municipiului Sibiu, amplasamentul imobilului analizat are următoarele două caracteristici specifice:

- a) *Fiind parte a vechii baze militare aeriene Sibiu, zona este inclusă în PUG Sibiu ca „Zonă cu destinație specială”*
- b) *Fiind situată foarte aproape de aliniamentul liniei de aterizare a aeronavelor care utilizează Aeroportul Sibiu (centrul terenului fiind la circa 470 m de aliniamentul pistei aeriene) zona respectivă se află sub incidența Servitului Aeronautice a Aeroportului Internațional Sibiu.*

Zonele vecine ale amplasamentului de la nord sunt de tip industrial, la est sunt de tip economic terțiar, iar la sud și vest zona se învecinează cu Aeroportul Sibiu.

Alături de existența amplasamentului Aeroportului Internațional Sibiu, o extindere a acestuia în scop comercial – depozitare poate constitui o bună investiție.

Aceasta deoarece în condițiile ultimilor ani, odată cu dezvoltarea orașului, perspectiva a fost aceea de a se reloca activitatea lucrativă din fosta zonă industrială a Sibiului spre periferia localității, în timp ce, în zonele eliberate apropiate de centru, s-a decis să se dezvolte de regulă spații rezidențiale sau spații lucrativ tip office.

Zona amplasamentului imobilului (Sibiu-Vest) dispune de toate utilitățile necesare pentru activitate lucrativă, într-o localitate de tip urban, reședință de județ: (electricitate, apă, canalizare, gaze) dar terenul analizat nu mai are aceste rețele de utilități în stare funcționale.

TERENUL

Imobilul teren de 25.235 mp este situat administrativ în Sibiu, Șoseaua Alba Iulia Nr. 77. Imobilul este amplasat la sud aliniamentul DN1, la care – conform planului topografic - prezintă un front de circa 71 m.



Terenul imobilului are o formă neregulată, dar ar putea fi înscris cu aproximație într-un poligon de forma unui paralelogram. La DN 1 este dispusă o latură scurtă a acestuia, de 71 m, iar laturile lungi au circa 340 m adâncime, spre zona de sud. Latura posterioară (din sud) are circa 75 m.

La circa 57 m de aceasta, terenul prezintă o îngustare, prin excluderea din acesta a unei suprafețe de circa 1.350, având edificată o clădire administrativă – suprafață de teren și clădire care au rămas în administrarea M.Ap.N. Suprafața rezultată din planul anexat este astfel de 23.235 mp.

Pe teren se află edificate un grup de 4 clădiri, 2 având destinație de clădiri transporturi (remiză, garaje) și respectiv 2 cu destinație de birouri – administrative, punct comandă.

În incintă se mai află alei și platforme asfaltate și betonate, iar în jumătatea de nord a incintei au fost amenajate terenuri de sport (fotbal, baschet, tenis).

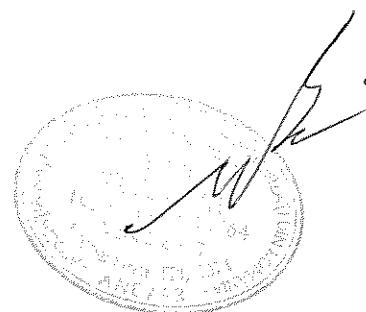
Rețelele de utilități care au fost funcționale în trecut pe acest amplasament (apă, canalizare, energie electrică) în prezent nu mai sunt utilizabile sau au fost dezafectate. Rețeaua de termoficare, vizibilă suprateran, mai există fizic, dar este scoasă din funcțiune și trebuie demontată.

Terenul este numai parțial împrejmuit. La nord, spre DN1 se află o împrejmuire din prefabricate din beton, în stare relativ bună. În zonele interioare se află un gard metalic din materiale inferioare. Înspre vest și sud, împrejmuirea terenului este în fapt cea nouă, realizată din plasă și stâlpi metalici care este a Aeroportului Sibiu, iar înspre est terenul nu este delimitat cu împrejmuire. În fapt, accesul la teren se face în prezent printr-o alee carosabilă, pe terenul vecin rămas la M.Ap.N.

Terenul este plan, fără pantă, fiind situat pe un platou superior nordic față de albiile majoră și minoră ale Râului Cibin, având o perspectivă frumoasă spre sud, spre Munții Făgăraș și munții Cibinului.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă zone cu care par a fi afectate de punji de apă freatică la nivel foarte ridicat, zone vizibile direct în unele zone construite.

Astfel, remiza C1 are șahtul inundat, iar clădirea administrativă C4, cu spațiile de birouri din aripa nordică are pardoseala complet deteriorată din rezultatul a ceea ce pare acțiunea apei freatică care pare că a pătruns de jos în sus în clădire. Cum expertul nu a dispus de studii geotehnice relative la această problemă, se recomandă întocmirea unei documentații geotehnice în vederea exploatării corespunzătoare a acestui amplasament.



CLĂDIRILE

Clădirile evaluate, care s-au indicat a constitui patrimoniu aferent „Imobilului 793” sunt clădiri uzuale pentru activitatea de transporturi (inițial militare) și cea administrativă aferentă.

Aceste clădiri sunt cele indicate în actele menționate și anexate la raportul de față.

S-a constatat că la măsurarea cu instrumente on-line, suprafețele construite la sol ale clădirilor sunt diferite de suprafețele indicate în planurile topografice. Evaluarea s-a făcut în concordanță cu constatările expertului tehnic.

Având ca ordine cea indicată în fișa de inventar, enumerarea pozițiilor clădirilor este următoarea:

Inv. 1	Poz. C3 (P)	Pavilion G – Garaj cu 7 boxe și magazie	L = 61 m, l = 11,50 m, Hm = 4,70 m	<u>Sc = 701 mp</u>
Inv. 2	Poz. C4 (P+1E)	Pavilion L – Punct comandă - administrație	L = 30 m, l = 27,00 m, Hm = 4,00 m	Sc = 430 mp <u>Sd = 490 mp</u>
Inv. 3	Poz. C2 (P)	Pavilion N – Administrație-birouri	L = 16,0 m, l = 8,60 m, Hm = 2,95 m	<u>Sc = 140 mp</u>
Inv. 4	Poz. C1 (P)	Pavilion G – Remiză cu 4 + casbină poartă	L = 26,5 m, l = 10,8 m, Hm = 3,40 m	<u>Sc = 309 mp</u>

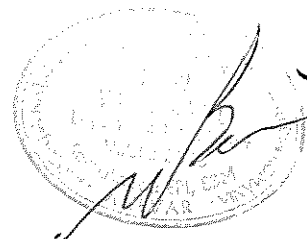
INV. 1 - C3. PAVILION G - GARAJ CU 7 BOXE SI MAGAZIE (edificat în 1951)

Clădirea parter are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Inițial avea planșeu peste parter din lemn și acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă. Ulterior planșeul din lemn și acoperișul tip șarpantă din lemn au fost demontate și schimbate cu un acoperiș din ferme metalice din profile laminate și învelitoare din tablă cutată, iar cea mai mare parte din încăperi nu au tavan, spațiul încăperii fiind comun cu zona podului de sub învelitoare metalică.

Finisajele clădirii sunt inferioare – industriale (tencuieli drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu ciment sclivisit. Clădirea are tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din 7 boxe de tip garaj – întreținere auto, din care una (garajul 1) are un șah pentru verificări și intervenții.

Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare, clădirea necesitând lucrări de reabilitare, inclusiv de conformare termică.



INV. 2 – C4. PAVILION L – PUNCT COMANDĂ CU SPAȚII ADMINISTRATIVE
(edificat în 1951)

Clădirea parter cu etaj parțial are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Planșeul etajului util este din beton, cu scară de acces din beton, dar în rest planșeele peste parter, ca și cel peste etaj de sub acoperiș sunt din lemn, cu acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țigla.

Finisajele clădirii sunt medii - inferioare (tencuieli drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu mozaic sau pardoseli din parchet.

Clădirea are tâmplărie metalică sau/și din lemn, dublă. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din spații de administrație, birou comandă, turn comandă aeriană, cameră telecomunicații, spații de instruire personal.

Starea tehnică este satisfăcătoare – precară, prezentând deteriorări în special la nivelul acoperișului și al pardoselilor din parchet aflate la parter, în special în aripa de nord – cel mai probabil din cauza apei freatică din sol. Clădirea poate fi reabilitată, necesitând și conformare termică

INV. 3 – C2. PAVILION N – ADMINISTRATIE (edificat în 1970)

Clădirea parter are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Planșeul peste parterul util este din lemn, iar acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țigla.

Finisajele clădirii sunt medii - inferioare (tencuieli drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu mozaic sau din parchet.

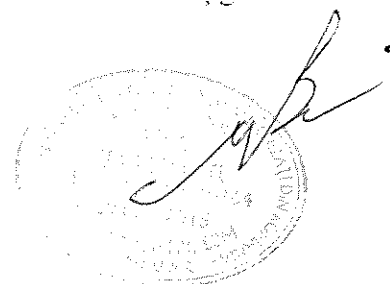
Clădirea are tâmplărie din lemn, dublă. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din spații de administrație, birou comandă, spații de instruire personal.

Starea tehnică este satisfăcătoare – precară, necesitând lucrări de reabilitare inclusiv conformare termică.

INV. 4 - C3. PAVILION O – REMIZĂ CU 4 GARAJE ȘI CABINĂ PORTAR
(edificat în 1970)

Clădirea parter are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Are planșeu peste parter din lemn și acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țigla.



Finisajele clădirii sunt inferioare – industriale (tencuielei drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu ciment sclivisit. Clădirea are tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din 4 boxe de tip garaj – întreținere auto, din care una (garajul 3) are un șaft pentru verificări și intervenții. Acesta este inundat, iar cauza pare a fi apa freatică.

Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare, aceasta necesitând lucrări de reabilitare, inclusiv de conformare termică. Se constată însă că garajul 1 este netencuit la interior și are podul din lemn netencuit și parțial nefinalizat.

În zona de est, clădirea are alipită o cabină pentru portar, cu acoperiș de tip planșeu terasă peste parter, cu învelitoare din hidroizolație bituminoasă. În bilanțul spațiilor acele două clădiri alipite (remiza și cabina portar) sunt figurate ca fiind una singură.

Ca o caracteristică generală, structurile clădirilor sunt în stare satisfăcătoare – chiar bună, dar clădirile necesită, toate, lucrări serioase de reabilitare, în situația în care se dorește în perspectivă utilizarea lor în locu unei eventuale desființări.

Reabilitările sunt necesare în special la închideri (tâmplărie) finisaje (parțial la tencuiele, dar integral la zugrăveli, placaje faianță și pardoseli finite - după caz parchet sau gresie).

Grupurile sanitare trebuie complet refăcute, fiind în prezent devastate.

Instalațiile clădirilor necesită refacere totală. Chiar dacă clădirile dispun încă de unele instalații interioare, acestea nu mai sunt funcționale.

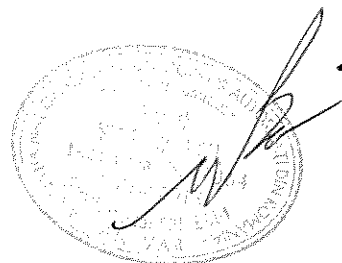
La exterior, acoperișurile din țiglă și elementele de tinichigerie aferente trebuie reabilitate.

Clădirile necesită izolare termică exterioară la pereți.

Caracteristicile tehnice ale celor patru clădiri sunt cuprinse în cadrul documentației de calcul anexe, ca și a planurilor aferente, și pot fi observate comod în documentația fotografică aferentă Raportului de evaluare și din documentația foto aeriană.

PLATFORMELE SI ÎMPREJMUIRILE

Dimensiunile acestora sunt indicate conform cu posibilitățile de măsurare on-line. Caracteristicile lor au fost estimate potrivit cu starea tehnică în care se află și cu posibilitățile la care



au putut fi exploatate (manevre și parcare de mijloace de transport de mare tonaj – conform imaginilor aeriene vechi).

În fapt, atât pe teren și în clădiri se mai constată și existența multor materiale rezultate din dezmembrări de mașini și-sau utilaje diverse, sau piese de mobilier, care trebuie evacuate din amplasament și reciclate. Existența acestor materiale și gunoaie pe amplasament și în clădiri creează impresie generală neplăcută, depreciativă.

CAP. VI – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE, CARACTERISTICILE PIETEI - CEREREA SI OFERTA

Analiza pieței imobiliare presupune identificarea caracteristicilor structurale, caracteristicile specifice imobilului de evaluat în cadrul zonei în care este amplasat, al zonelor adiacente sau asemănătoare precum și contextul general al localității, pentru determinarea celei mai bune utilizări și deci a unei estimări realiste a valorii de piață a imobilului în cauză.

CARACTERISTICI GENERALE REFLECTATE ÎN SITUAȚIA DIN JUDEȚUL SIBIU

Tranzacțiile imobiliare în România au fost în creștere, în perioada 2004-2008, dintr-un cumul de motive care au fost sintetizate de trendul pozitiv al creșterii economice, care care s-a diminuat puternic pentru anul 2009, din cauza crizei economice.

În perioada 2009 – 2014, contracția generală a pieței imobiliare a continuat, până la o relativă stabilizare în 2014, la un nivel situat la circa 50% din nivelul general de referință al anului 2008.

În prezent, - piața imobiliară se află încă în în relativă stagnare, dar contracția a cunoscut o diminuare importantă în perioada anului 2014, constatându-se în prezent o echilibrare a acestei tendințe.

Pentru România, o mare șansă o constituie integrarea europeană, atracția fondurilor structurale proiectate pentru încă 1 an și disponibilitatea de a investi a marilor corporații internaționale. Investițiile în infrastructură și în logistica aferentă vor putea atrage poluri importante de dezvoltare în țară, în special pe traseele marilor căi de comunicații și transport, precum și în proiecte energetice.

În ceea ce privește domeniul investițiilor și afacerilor, Județul Sibiu, în mod special, a reprezentat în ultima perioadă o zonă tentantă raportat la ansamblul țării, datorită amplasamentului și existenței unui climatului economic favorabil.



CARACTERISTICILE PIETEI IMOBILIARE DIN SIBIU – CEREREA SI OFERTA

În prezent există o certă tendință de relocare a spațiilor industriale vechi ale Sibiului în zone industriale exterioare vechiului intravilan, în parcuri industriale, în timp ce amplasamentele vechi sunt destinate pentru alte utilizări (de regulă rezidențial sau de servicii urbane, loisir, etc.)

Imobilele de tipul celui evaluat (clădiri de tip industrial, de dimensiuni medii și reduse, aflate în zone din vechea „periferie industrială” ale Sibiului, în prezent își schimbă, lent, amplasamentele actuale (Zona Abator, Amylon, Râului, Malului) cu amplasamente în zona exteriorului orașului – în noile parcuri industriale, în timp ce actualele amplasamente preiau proiecte imobiliare noi de tip rezidențial-office. Aceasta, în primul rând, din considerente de restricții de mediu și de eficiență a afacerilor imobiliare.

Informațiile ofertelor cunoscute asociază, în prezent, pentru clădiri funcționale, în stare relativ bună, în zona imobilului, valori juste de circa **100-180 Euro/mp**.

Valorile de referință respective pot constitui baza de calcul pentru clădiri în situația celor de față.

Pentru închirierea de hale industriale, sau de spații diverse de tip lucrativ în zona imobilului, ofertele se situează la circa **2,5÷3,0 Euro/mpSu/lună**.

Pentru terenurile din zonele aferente Turnișor – Șoseaua Alba Iulia – Zona Industrială Vest, ofertele valide de terenuri de construcții scoase la vânzare se înscriu între nivelurile de **15-60 Euro/mp**.

CAP. VII – BAZA DE EVALUARE – TIPUL VALORII ESTIMATE

Pe parcursul elaborării Raportului de evaluare de față s-au consultat și aplicat Standardele Internaționale de Evaluare – SEV 2014 promovate în România de ANEVAR, aflate în vigoare în prezent :

SEV 100	CADRUL GENERAL- BAZA DE EVALUARE A VALORII DE PIAȚĂ
SEV 101	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
SEV 102	IMPLEMENTAREA EVALUĂRII
SEV 103	RAPORTAREA EVALUĂRII
SEV 230	DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
SEV 300	EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARĂ
GME 630	EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE



Conform Standardelor Internaționale de Evaluare promovate de ANEVAR, următoarele definiții conținute în „SEV 100/IVS 100 – Cadru general” - sunt acceptate:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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 în cunoștință de cauză fiecare, prudent și fără constrângere.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Costul de înlocuire net este costul curent de înlocuire sau de reconstrucție a unui activ, din care se scade cota aferentă uzurii fizice și a tuturor celorlalte forme de depreciere (funcțională, economică, externă)

Pe parcursul unei lucrări ca aceea de față se are în vedere efectuarea a mai multe modalități de calcul de evaluare, de regulă prin cel puțin 2 moduri de abordare.

Toate valorile indicate beneficiarului/utilizatorului în Raportul de evaluare conțin TVA deductibil.

CAP. VIII – EFECTUAREA EVALUĂRII

A. – ABORDARE PRIN METODA DE COSTURI –

- METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

Această metodă se aplică în mod eficient și comod utilizând Cataloagele de evaluare rapidă, precum și buletinele oficiale ale Corpului Experților Tehnici din România (CET-R) și ANEVAR, aplicându-se principiile de lucru indicate de Normativul P135/1995 (1998).

Prin această metodă (a costurilor depreciate din uzură) s-a obținut o valoare cumulată pentru cele patru clădiri (C1+C2+C3+C4) de **1.143.054 lei (RON)**, pentru ansamblul spațiilor construite desfășurate totalizând **1.640 mpSd.**

De asemenea, prin tot această metodă s-a obținut o valoare de **219.801 lei (RON)** pentru platformele asfaltate și betonate de **2.210 mp.**



Valoarea de mai sus este obținută plecând de la informațiile și datele obținute din examinarea supraedificatelor evaluate (volum, suprafață, conformație, material, stare tehnică), fiind susținută și prin documentația fotografică.

Valoarea cuprinde exclusiv deprecierea din uzură ale clădirilor și platformelor.

Față de observațiile efectuate în teren, se estimează că, în prezent, se estimează deprecierea funcționale de circa 20% întrucât clădirile sunt vechi și în mare măsură necesită lucrări de modernizare, în afara lucrărilor de îndepărtare a depreciierilor existente din uzură.

De asemenea, se estimează că, în actualele condiții economice, pentru acest amplasament, nu există deprecierea externe/economice, având în vedere posibilitățile acestui amplasament, pentru destinația de spațiu lucrativ, clădirile fiind situate într-o zonă relativ dinamică, aflată într-o localitate cu ritm de dezvoltare susținut.

Din aceste considerente, în calculele tabelare din anexele de calcul, valoarea de referință din cost de înlocuire net (cea care prezintă situația depreciierilor de ansamblu ale clădirilor) este estimată la circa **80%** din valoarea depreciată din uzură, rezultată din calculele fișelor individuale pe clădiri.

Valoarea justă pentru edificate și amenajări, estimată la 1.090.402,84 RON.
(echivalentă cu 245.454 Euro) reprezintă rezultatul abordării prin metoda de costuri (CIN).

Valoarea conține TVA deductibil.

Pentru a afla valoarea terenului construit și neconstruit pe care aceste clădiri și construcții speciale se află edificate, s-a efectuat inițial o estimare informativă, iar apoi o aplicație prin metoda extracției, rezultând astfel pentru teren o valoare medie actuală pentru terenul din zonă este asimilabilă cu circa **33 Euro/mp (conform actualelor informații de piață)**, raportată la suprafața totală a terenului aferent lotului pe care clădirile se află și la posibilitățile actuale de utilizare.

Rezultă pentru teren o valoare de circa **33,39 Euro/mp x 25.131 mp = 843.198 Euro**,
Suma echivalează cu **843.198 Euro x 4,4424 lei/Euro = 3.745.821 lei (RON)**.

Valoarea justă totală din costuri pentru imobil
teren + clădiri și construcții speciale (platforme + împrejurimi + amenajări) este estimată la:

Clădiri	914.443,11 lei
Platforme, împrejurimi, amenajări	175.959,73 lei
Teren	3.745.821,00 lei
Total	4.836.223,84 lei

Valorile conțin TVA deductibil.



Valorile de mai sus au în vedere considerarea valorii mule pentru rețelele exterioare de pe teren, care nu mai sunt funcționale (energie electrică, apă, canalizare, termoficare) și de asemenea păstrarea plantației de pomi fructiferi la valoarea cuprinsă în inventar.

B. – ABORDARE PRIN METODA DE VENIT –

- CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN ÎNCHIRIERI

Această metodă asimilează valoarea unui imobil prin capitalizarea unor venituri care se pot obține din utilizarea acestuia, respectiv – în cazul de față - din închirierea imobilului.

Din datele de piață actuale care au putut fi accesate (presă, on-line) pentru un spațiu situat în Sibiu, de tip clădiri industriale-hale productive de mică industrie – avînd dotările și confortul minime, se poate aprecia, cu prudență, o valoare medie a chiriei de circa **3 Euro/mpS utilă/lună**, pentru birouri și circa **2 Euro/mpS utilă/lună** pentru garaje, **0,15 Euro/mpS utilă/lună** – pentru platforme și **0,10 Euro/mpS utilă/lună** pentru teren plan.

Suprafețele închiriate pot produce pentru ansamblul imobilului o chirie totală de **5.644 Euro/lună**.

Ipotezele de lucru au mai avut în vedere inexistența întreruperilor și a neocupărilor, și aplicarea unei rate de capitalizare de **5%**, echivalând cu recuperarea investiției imobiliare în circa **20,0 ani**.

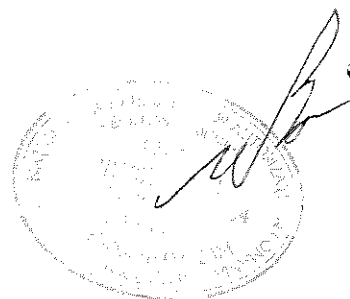
Mai trebuie apreciat faptul că sunt necesare lucrări de reabilitare sau conformare funcțională și refacere, de cira 100 Euro/mp pentru clădirile (care sunt vechi și necesită astfel de lucrări).

Rezultă valoarea de ansamblu a imobilului – teren cu ansamblul de clădiri ca acelea de față – clădiri cu platformă - apreciată la **1.086.622 Euro**.

Prin **METODA DE VENITURI** se apreciază pentru ansamblul imobilului “clădiri transporturi – garaje, autogară și birouri” cu platforma betonată și terenul de **5.131 mp**, o valoare justă de: **1.086.622 Euro – echivalent cu 4.827.208 lei (RON)**

CAP. IX – ALEGEREA VALORII FINALE – OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea finală justă aleasă de evaluator pentru acest tip de proprietate trebuie să reprezinte în principiu expresia naturii acesteia și a modului ei de utilizare.





RAPORT DE EXPERTIZĂ EXTRAJUDICIARĂ DE EVALUARE IMOBILIARĂ

CAP. I - INTRODUCERE

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
CIF 4406223
Str. General Magheru Nr. 14 - Sibiu – Județul Sibiu

DESTINATAR : CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
PROPRIETAR IMOBIL : STATUL ROMÂN

EXECUTANT : BACIU VIRGIL MARCEL – expertize, evaluări, asistență
Str. Constituției Nr. 9 Ap. 5 - Sibiu

EXPERT EVALUATOR : ing. BACIU VIRGIL-MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

CAP. II – OBIECTIV – MISIUNEA EXPERTULUI EVALUATOR

IDENTIFICARE ȘI EVALUARE BUNURI IMOBILIARE,
ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE PATRIMONIALE
IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL SIBIU, JUDEȚUL SIBIU,
ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77, PARTE DIN IMOBILUL 793

TEREN INTRAVILAN DE 25.235 MP
CU CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE

VALOAREA JUSTĂ

A ANSAMBLULUI IMOBILULUI 793 DIN SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77
a fost estimată la suma de 1.090.402,84 RON (clădiri și amenajări)
3.745.821,00 RON (teren construcții)

Total : 4.836.223,84 RON

CONTINE 18 PAGINI RAPORT + ANEXE (cf. borderou)

- FEBRUARIE 2015 -



CAP. III – SINTEZA EVALUĂRII – REZUMAT ȘI CONCLUZII

PROPRIETATEA EVALUATĂ:

ANSAMBLU CLĂDIRI TRANSPORTURI ȘI ADMINISTRATIVE

ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE – AMENAJĂRI, pe teren aferent de 25.235 mp

Imobil situat în Municipiul Sibiu, Șoseaua Alba Iulia Nr. 77

Inventarul supraedificatelor și bilanțul suprafețelor este prezentat în anexele Raportului de evaluare

Ansamblul de clădiri are următorul regimul de înălțime:

PARTER	(Pavilion G – Garaj)
PARTER cu ETAJ/parțial	(Pavilion L – Punct comandă și birouri administrativ)
PARTER	(Pavilion N – Remiză)
PARTER	(Pavilion O – Administrativ - birouri)

Conform constatărilor expertului evaluator în teren,

Suprafața construită la sol a ansamblului clădirilor (nivelul parter) este de:

309 + 140 + 701 + 430 = **1.580 mp Sc.**

Suprafața construită desfășurată a clădirilor (pe nivel parter+etaj) este de:

1.640 mpSd.

Suprafața drumuri/alei + platforme exterioare asfaltate + betonate este de:

2.210 mp.

Componența și conformația construcțiilor este redată în documentația anexată

(planșe, fișe de evaluare cu bilanțurile spațiilor, documentație fotografică, etc.).

Note: a) Se constată că suprafețele construite la sol (Sc) ale clădirilor, indicate în documentațiile topografice și de inventar anexate sunt diferite de situațiile constatate de expert în expertiza de evaluare.

Bilanțul inițial al suprafețelor construite a fost adnotat, din acest motiv, de expertul tehnic evaluator. Este indicată efectuarea unei verificări în acest sens.

b) Este indicată efectuarea unor relevee complete ale tuturor spațiilor clădirilor evaluate.

DATE C.F.:

C.F. 119781 – Sibiu

AI Nr. Cad/Nr. Top. 119781– Teren cu construcții de **25.235 mp**

A1.1 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C1 Construcție Pavilion O cu destinație remiză, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 270 mp, Scd = 270 mp, Su = 236 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.2 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C2 Construcție Pavilion N cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P, compusă din birouri, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 120 mp, Scd = 120 mp, Su = 103 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.3 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C3 Construcție Pavilion G cu destinație garaje, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 822 mp, Scd = 822 mp, Su = 702 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.4 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C4 Construcție Pavilion L cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P+1E, compusă din birouri și spații administrative, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 394 mp, Scd = 454 mp, Su = 365 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.



BACIU VIRGIL MARCEL – expertize, evaluări, asistență

Str. Constituției Nr.9 Ap.5 - Sibiu – C.I.F.: 25490897 * Tel. 0744/690506 * e-mail capriart@clicknet.ro

Notă: 1) Bilantul suprafețelor construite la sol, al suprafețelor construite desfășurate și cel al suprafețelor utile este necesar a fi verificat, conform situației din teren. Suprafețele construite la sol indicate în raportul de evaluare de față de către expertul tehnic sunt ușor diferite față de suprafețele indicate în documentația topografică și de CF.

Notă: 2) În cazul pavilionului G /C3) - acesta are în prezent un acoperiș nou, realizat pe structură tip șarpantă din ferme transversale din profile metalice laminare și cu învelitoare din tablă cutată, parțial fiind realizat fără tavan și fără planșeu peste parter.

TIPUL PROPRIETĂȚII:

Proprietate exclusivă a STATULUI ROMÂN,

cu drept de administrare MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE asupra ansamblului imobilului

BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

DESTINATARUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

Spațiu lucrativ – transporturi, industrial, eventual spațiu depozitare

DATA PUNERII ÎN FUNCȚIUNE:

circa 1951-1970 – (pentru clădiri) - conform informațiilor de la beneficiar

SCOPUL EVALUĂRII:

Stabilirea Valorii juste a proprietății imobiliare: în scopul înscrierii în patrimoniul Consiliului Județean Sibiu
Ansamblu teren intravilan cu clădiri și construcții speciale pentru transporturi
(spații administrative, garaje, magazine, drumuri, alei, platforme și aferent)

CONDIIȚII LIMITATIVE

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului, rezultă că, la data evaluării, proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei constrângeri de ordin juridic sau de altă natură, care să afecteze dreptul de proprietate.

Se cunoaște faptul că zona amplasamentului ansamblului imobilului este înscrisă în cadrul PUG SIBIU ca zonă cu destinație specială și exu servitute aeronautică...

Ipotezele și condițiile limitative ale evaluării sunt expuse pe larg în Raport.

METODELE DE EVALUARE ABORDATE

1. Metoda COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET (CIN) 4.836.234,84 Lei
2. Metoda VENITURI – RANDAMENT 4.827.208,00 Lei

REZULTATUL EVALUĂRII:

În opinia evaluatorului,

Valoarea justă apreciată a edificatelor aferente proprietății imobiliare care face obiectul prezentului

Raport de evaluare este de:	Clădiri (4 pavilioane):	914.443,11 Lei
	Platforme, alei, construcții speciale, amenajări :	175.959,72 Lei
	Total clădiri și construcții speciale :	1.090.402,84 Lei
	Teren intravilan aferent (33,39 Euro/mp) :	3.745.821,00 Lei
	TOTAL VALOARE JUSTĂ IMOBIL	4.836.223,84 Lei

(Valorile includ TVA deductibil)

1 Euro = 4,4424 lei(RON)

DATA EVALUĂRII:

01.02.2015

DATA RAPORTULUI:

06.02.20154

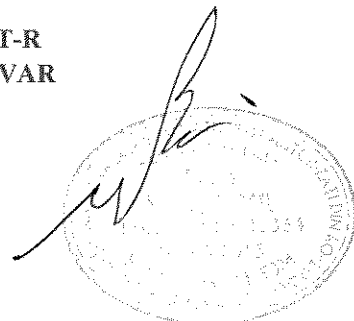
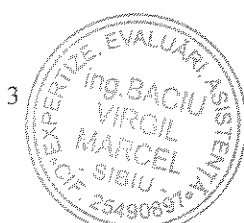
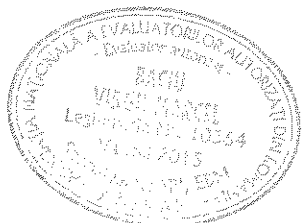
CERTIFICAREA EVALUATORULUI:

Ing. Baciu Virgil-Marcel

Expert tehnic judiciar, membru CET-R

Evaluator imobiliare, membru ANEVAR

SEMNĂTURA:



CAP. III - PREMISELE EVALUĂRII

Acest raport a fost elaborat conform următoarelor premise de lucru:

III.A IPOTEZE

1. Prezentul Raport a fost efectuat în corespondență cu cantitatea și calitatea informațiilor furnizate de beneficiar și cu posibilitățile de investigare avute de expertul tehnic evaluator.
2. Obiectele evaluate sunt cele cuprinse în documentația juridică și grafică pusă la dispoziție de către beneficiar expertului tehnic evaluator și completată/adnotată după caz, de acesta. Obiectele de construcții inventariate au fost vizualizate și fotografiate în teren de către expertul evaluator, nefiind efectuate însă măsurători în teren, ci numai cu instrumentele de calcul utilizate on-line pentru corpurile de clădiri și amenajări exterioare.
3. Documentația tehnică avută la dispoziție se consideră a fi în principiu corectă, dar expertul tehnic a efectuat unele adnotări cu privire la suprafețele construite ale unor clădirilor și amenajărilor, care sunt diferite față de suprafețele din listele de inventar sau/și planurile topografice. Suprafețele amenajărilor (platforme, alei) nu au fost notate pe plan, fiind necesară în acest scop utilizarea imaginilor aeriene
4. Se recomandă verificarea măsurătorilor clădirilor conform situației actuale din teren.
5. Bilanțul suprafețelor construite conform situației expertului tehnic face parte din documentația de evaluare. În cazul de față, după inspecția efectuată în teren, se consideră necesară efectuarea releveului de ansamblu al imobilului teren și al fiecăreia din cele 4 clădiri, ca și al amenajărilor aflate pe teren, constatându-se că beneficiarul nu dispune decât de o ridicare topografică asupra terenului cu construcțiile edificate pe acesta.
6. Descrierea situației juridice și a considerațiilor referitoare la titlurile de proprietate sunt în concordanță cu documentele puse la dispoziție de beneficiar, *căruia îi revine responsabilitatea asupra autenticității acestor date.*
7. Evaluarea de față nu se referă la unele eventuale vicii ascunse sau orice alte probleme structurale pe care edificatele evaluate le-ar putea avea, și care nu sunt perceptibile cu ochiul liber. În acest sens, nu se poate asuma vreo responsabilitate privind aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății (subsolului terenului sau – după caz – al clădirilor, structurilor clădirilor) care ar putea avea ca efect vreo influență pozitivă sau negativă a valorii imobiliare. Nu se asumă, de



- asemenea, vreo responsabilitate privind obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru evidențierea unor astfel de situații.
8. Valorile obținute (după caz) din metode de cost de înlocuire net, analizând starea tehnică și deprecierea din uzură, din funcționalitate și externe (economice) - sau din metode de venituri, au fost coroborate cu valorile de piață ale mijloacelor fixe în cauză.
 9. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini financiare, indiferent dacă acestea apar sau nu ca fiind trecute în CF., după caz.
 10. Având în vedere faptul că raportul de față conține piese desenate (planuri) referitoare la proprietate, se consideră că utilizatorul raportului va avea posibilitatea de a consulta aceste documente.
 11. Se presupune că proprietatea este conformă cu reglementările și restricțiile urbanistice. Eventualele situații în care neconformități urbanistice de acest gen au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 12. Se presupune că toate autorizațiile de funcționare, sau alte documente solicitate de autoritățile locale sau republicane, sau de alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările din cadrul raportului. Eventualele situații în care nereguli de acest gen au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 13. Nu s-a observat existența vreunor materiale periculoase pe proprietatea evaluată. Evaluarea și estimările aferente se bazează pe ipoteza că astfel de materiale, care ar putea să afecteze valoarea proprietății, nu există. Eventualele situații contrare acestei ipoteze, care au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 14. Se presupune că utilizarea de ansamblu a imobilului (construcții și teren) corespunde cu granitele descrise ale proprietății și nu există nici o servitute.
 15. Se are în vedere situația imobilului în contextul amplasării acestuia în zona intravilanului Municipiului Sibiu, în vecinătatea Aeroportului Internațional Sibiu, fiind afectat – conform PUG – de servitutea aeronautică a acestuia.
 16. Cursul de referință valutară a fost considerat la **4,4424 lei/Euro (la 01.02.2015).**





RAPORT DE EXPERTIZĂ EXTRAJUDICIARĂ DE EVALUARE IMOBILIARĂ

CAP. I - INTRODUCERE

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
CIF 4406223
Str. General Magheru Nr. 14 - Sibiu – Județul Sibiu

DESTINATAR : CONSILIUL JUDETEAN SIBIU

PROPRIETAR IMOBIL : STATUL ROMÂN

EXECUTANT : BACIU VIRGIL MARCEL – expertize, evaluări, asistență
Str. Constituției Nr. 9 Ap. 5 - Sibiu

EXPERT EVALUATOR : ing. BACIU VIRGIL-MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

CAP. II – OBIECTIV – MISIUNEA EXPERTULUI EVALUATOR

**IDENTIFICARE ȘI EVALUARE BUNURI IMOBILIARE,
ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE PATRIMONIALE
IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL SIBIU, JUDEȚUL SIBIU
SOSEAU ALBA IULIA NR. 77, PARTE DIN IMOBILUL 793**

**TEREN INTRAVILAN DE 25.235 MP
CU CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE**

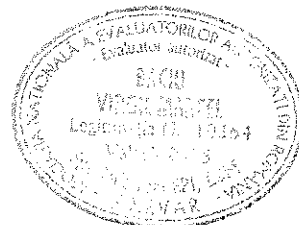
VALOAREA JUSTĂ

A ANSAMBLULUI IMOBILULUI 793 DIN SIBIU, SOSEAU ALBA IULIA NR. 77
a fost estimată la suma de **1.090.402,84 RON** (clădiri și amenajări)
3.745.821,00 RON (teren construcții)

Total : **4.836.223,84 RON**

CONTINE 18 PAGINI RAPORT + ANEXE (cf. borderou)

- FEBRUARIE 2015-



CAP. III – SINTEZA EVALUĂRII – REZUMAT SI CONCLUZII

PROPRIETATEA EVALUATĂ:

ANSAMBLU CLĂDIRI TRANSPORTURI SI ADMINISTRATIVE

SI CONSTRUCTII SPECIALE – AMENAJĂRI, pe teren aferent de 25.235 mp

Imobil situat în Municipiul Sibiu, Șoseaua Alba Iulia Nr. 77

Inventarul supraedificatelor și bilanțul suprafețelor este prezentat în anexele Raportului de evaluare

Ansamblul de clădiri are următorul regimul de înălțime:

PARTER	(Pavilion G – Garaj)
PARTER cu ETAJ/partial	(Pavilion L – Punct comandă și birouri administrativ)
PARTER	(Pavilion N – Remiză)
PARTER	(Pavilion O – Administrativ - birouri)

Conform constatărilor expertului evaluator în teren,

Suprafața construită la sol a ansamblului clădirilor (nivelul parter) este de:

$$309 + 140 + 701 + 430 = \underline{1.580 \text{ mp Sc.}}$$

Suprafața construită desfășurată a clădirilor (pe nivel parter+etaj) este de:

$$\underline{1.640 \text{ mpSd.}}$$

Suprafața drumuri/alei + platforme exterioare asfaltate + betonate este de:

$$\underline{2.210 \text{ mp.}}$$

Componența și conformația construcțiilor este redată în documentația anexată

(planșe, fișe de evaluare cu bilanțurile spațiilor, documentație fotografică, etc.).

Note: a) Se constată că suprafețele construite la sol (Sc) ale clădirilor, indicate în documentațiile topografice și de inventar anexate sunt diferite de situațiile constatate de expert în expertiza de evaluare.

Bilanțul inițial al suprafețelor construite a fost adnotat, din acest motiv, de expertul tehnic evaluator.

Este indicată efectuarea unei verificări în acest sens.

b) Este indicată efectuarea unor relevee complete ale tuturor spațiilor clădirilor evaluate.

DATE C.F.:

C.F. 119781 – Sibiu

A1 Nr. Cad/Nr. Top. 119781– Teren cu construcții de **25.235 mp**

A1.1 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C1 Construcție Pavilion O cu destinație remiză, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 270 mp, Scd = 270 mp, Su = 236 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.2 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C2 Construcție Pavilion N cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P, compusă din birouri, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 120 mp, Scd = 120 mp, Su = 103 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.3 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C3 Construcție Pavilion G cu destinație garaje, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 822 mp, Scd = 822 mp, Su = 702 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

A1.4 Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C4 Construcție Pavilion L cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P+1E, , compusă din birouri și spații administrative, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 394 mp, Scd = 454 mp, Su = 365 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.



BACIU VIRGIL MARCEL – expertize, evaluări, asistență

Str. Constituției Nr.9 Ap.5 - Sibiu – C.I.F.: 25490897 * Tel. 0744/690506 * e-mail capriart@clicknet.ro

Notă: 1) Bilantul suprafețelor construite la sol, al suprafețelor construite desfășurate și cel al suprafețelor utile este necesar a fi verificat, conform situației din teren. Suprafețele construite la sol indicate în raportul de evaluare de față de către expertul tehnic sunt ușor diferite față de suprafețele indicate în documentația topografică și de CF.

Notă: 2) În cazul pavilionului G /C3) - acesta are în prezent un acoperiș nou, realizat pe structură tip șarpantă din ferme transversale din profile metalice laminare și cu învelitoare din tablă cutată, parțial fiind realizat fără tavan și fără planșeu peste parter.

TIPUL PROPRIETĂȚII:

Proprietate exclusivă a STATULUI ROMÂN,

cu drept de administrare MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE asupra ansamblului imobilului

BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

DESTINATARUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

Spațiu lucrativ – transporturi, industrial, eventual spațiu depozitare

DATA PUNERII ÎN FUNCȚIUNE:

circa 1951-1970 – (pentru clădiri) - conform informațiilor de la beneficiar

SCOPUL EVALUĂRII:

Stabilirea Valorii juste a proprietății imobiliare: în scopul înscrierii în patrimoniul Consiliului Județean Sibiu
Ansamblu teren intravilan cu clădiri și construcții speciale pentru transporturi
(spații administrative, garaje, magazine, drumuri, alei, platforme și aferent)

CONDIȚII LIMITATIVE

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului, rezultă că, la data evaluării, proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei constrângeri de ordin juridic sau de altă natură, care să afecteze dreptul de proprietate.

Se cunoaște faptul că zona amplasamentului ansamblului imobilului este înscrisă în cadrul PUG SIBIU ca zonă cu destinație specială și exu servitute aeronautică,...

Ipozecele și condițiile limitative ale evaluării sunt expuse pe larg în Raport.

METODELE DE EVALUARE ABORDATE

1. Metoda COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET (CIN) 4.836.234,84 Lei

2. Metoda VENITURI – RANDAMENT 4.827.208,00 Lei

REZULTATUL EVALUĂRII:

În opinia evaluatorului,

Valoarea justă apreciată a edificatelor aferente proprietății imobiliare care face obiectul prezentului

Raport de evaluare este de:	Clădiri (4 pavilioane):	914.443,11 Lei
	Platforme, alei, construcții speciale, amenajări :	175.959,72 Lei
	Total clădiri și construcții speciale :	1.090.402,84 Lei
	Teren intravilan aferent (33,39 Euro/mp) :	3.745.821,00 Lei
	TOTAL VALOARE JUSTĂ IMOBIL	4.836.223,84 Lei

(Valorile includ TVA deductibil)

1 Euro = 4,4424 lei(ROM)

DATA EVALUĂRII:

01.02.2015

DATA RAPORTULUI:

06.02.2015

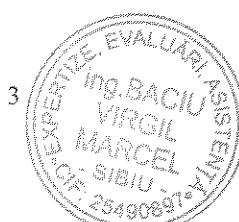
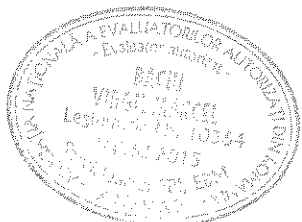
CERTIFICAREA EVALUATORULUI:

Ing. Baciu Virgil-Marcel

Expert tehnic judiciar, membru CET-R

Evaluator imobiliar, membru ANEVAR

SEMNĂTURA:



CAP. III - PREMISELE EVALUĂRII

Acest raport a fost elaborat conform următoarelor premise de lucru:

III.A IPOTEZE

1. Prezentul Raport a fost efectuat în corespondență cu cantitatea și calitatea informațiilor furnizate de beneficiar și cu posibilitățile de investigare avute de expertul tehnic evaluator.
2. Obiectele evaluate sunt cele cuprinse în documentația juridică și grafică pusă la dispoziție de către beneficiar expertului tehnic evaluator și completată/adnotată după caz, de acesta. Obiectele de construcții inventariate au fost vizualizate și fotografiate în teren de către expertul evaluator, nefiind efectuate însă măsurători în teren, ci numai cu instrumentele de calcul utilizate on-line pentru corpurile de clădiri și amenajări exterioare.
3. Documentația tehnică avută la dispoziție se consideră a fi în principiu corectă, dar expertul tehnic a efectuat unele adnoptări cu privire la suprafețele construite ale unor clădirilor și amenajărilor, care sunt diferite față de suprafețele din listele de inventar sau/și planurile topografice. Suprafețele amenajărilor (platforme, alei) nu au fost notate pe plan, fiind necesară în acest scop utilizarea imaginilor aeriene
4. Se recomandă verificarea măsurătorilor clădirilor conform situației actuale din teren.
5. Bilanțul suprafețelor construite conform situației expertului tehnic face parte din documentația de evaluare. În cazul de față, după inspecția efectuată în teren, se consideră necesară efectuarea releveului de ansamblu al imobilului teren și al fiecăreia din cele 4 clădiri, ca și al amenajărilor aflate pe teren, constatându-se că beneficiarul nu dispune decât de o ridicare topografică asupra terenului cu construcțiile edificate pe acesta.
6. Descrierea situației juridice și a considerațiilor referitoare la titlurile de proprietate sunt în concordanță cu documentele puse la dispoziție de beneficiar, *căruia îi revine responsabilitatea asupra autenticității acestor date.*
7. Evaluarea de față nu se referă la unele eventuale vicii ascunse sau orice alte probleme structurale pe care edificatele evaluate le-ar putea avea, și care nu sunt perceptibile cu ochiul liber. În acest sens, nu se poate asuma vreo responsabilitate privind aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății (subsolului terenului sau – după caz – al clădirilor, structurilor clădirilor) care ar putea avea ca efect vreo influență pozitivă sau negativă a valorii imobiliare. Nu se asumă, de



- asemenea, vreo responsabilitate privind obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru evidențierea unor astfel de situații.
8. Valorile obținute (după caz) din metode de cost de înlocuire net, analizând starea tehnică și deprecierea din uzură, din funcționalitate și externe (economice) - sau din metode de venituri, au fost coroborate cu valorile de piață ale mijloacelor fixe în cauză.
 9. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini financiare, indiferent dacă acestea apar sau nu ca fiind trecute în CF., după caz.
 10. Avînd în vedere faptul că raportul de față conține piese desenate (planuri) referitoare la proprietate, se consideră că utilizatorul raportului va avea posibilitatea de a consulta aceste documente.
 11. Se presupune că proprietatea este conformă cu reglementările și restricțiile urbanistice. Eventualele situații în care neconformități urbanistice de acest gen au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 12. Se presupune că toate autorizațiile de funcționare, sau alte documente solicitate de autoritățile locale sau republicane, sau de alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările din cadrul raportului. Eventualele situații în care nereguli de acest gen au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 13. Nu s-a observat existența vreunor materiale periculoase pe proprietatea evaluată. Evaluarea și estimările aferente se bazează pe ipoteza că astfel de materiale, care ar putea să afecteze valoarea proprietății, nu există. Eventualele situații contrare acestei ipoteze, care au fost ascunse expertului, cad în responsabilitatea beneficiarului prezentului raport.
 14. Se presupune că utilizarea de ansamblu a imobilului (construcții și teren) corespunde cu granitele descrise ale proprietății și nu există nici o servitute.
 15. Se are în vedere situația imobilului în contextul amplasării acestuia în zona intravilanului Municipiului Sibiu, în vecinătatea Aeroportului Internațional Sibiu, fiind afectat – conform PUG – de servitutea aeronautică a acestuia.
 16. Cursul de referință valutară a fost considerat la **4,4424 lei/Euro (la 01.02.2015).**



III.B CONDIȚII GENERALE LIMITATIVE

1. Proporțiile dintre valoarea terenului și valoarea supraedificatelor rezultate în acest raport sunt valabile numai pentru utilizarea luată în considerare. Alte valori separate pentru terenuri și construcții NU pot fi utilizate sau validate în alte evaluări.
2. Previziunile și estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie care, după o tendință generală de contracție lentă în ultimii 3 ani, prezintă semne de redresare, prin echilibrarea acestei tendințe pe termen scurt și mediu, în condițiile în care valul mare al crizei economice resimțite în România pare să fi trecut. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare. De aceea, valabilitatea valorilor rezultate din rapoartele de evaluare este limitată la existența condițiilor actuale de pe piața imobiliară.
3. Posesia acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a se face public – prin orice mijloace - conținutul materialului, fără acordul prealabil în scris al autorului.
4. *Reevaluarea imobilului este valabilă numai pentru scopul în care a fost solicitată, iar valabilitatea sa este legată de momentul 01.02.2015.*
5. *Datele rezultate din acest raport nu pot fi utilizate în alte scopuri decât cel de față.*

III.C SURSELE DE INFORMAȚII UTILIZATE DE EVALUATOR

Sursele principale de documentare utilizate la elaborarea prezentului Raport, au fost următoarele:

- *Informații din deplasarea în teren, din 04.02.2015.*
- *Documente și planuri puse la dispoziție de către beneficiar: planul proprietății, în cazul de față completat și adnotat de expertul evaluator.*
- *Informații – după caz - privind datele de construire și de PIF ale clădirilor*
- *Date privind situația juridică a imobilului*
- *Informații privind piața imobiliară din publicații de profil, precum și informații directe din partea unor agenți imobiliari, referitoare la tranzacții, niveluri de chirii, tendințe actuale pe piața imobiliară*
- *Informații obținute (după caz) prin inspectarea unor imobile tranzacționabile/similare în zonă*



- *Cataloagele de evaluare rapidă a construcțiilor, editate de MATRIX ROM*
- *Buletinele oficiale ale CORPULUI EXPERTILOR TEHNICI din ROMÂNIA*
- *Colecția BULETINUL CONSTRUCȚIILOR*
- *Buletinele oficiale ale ANEVAR*
- *Informații furnizate de Direcția Județeană de Statistică Sibiu*
- *Informații furnizate de societăți comerciale de construcții, precum și de desfacere materiale de construcții*

IV.D DECLARAȚIA DE CONFORMITATE- CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul declară pe proprie răspundere următoarele:

- Datele prezentate în Raport sunt corecte și reflectă cunoștințele evaluatorului
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și pregătire continuă în domeniu, avînd experiență în ceea ce privește categoria de proprietate și localizarea acesteia. Nici o persoană, cu excepția celor indicate în Raport (după caz) nu au acordat asistență profesională evaluatorului pe durata elaborării Raportului
- Analizele și concluziile prezentate sunt limitate la exclusiv la premisele de lucru (ipoteze și condiții limitative) prezentate în Raport.
- Evaluarea s-a făcut în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de Evaluare în vigoare promovate în România de ANEVAR și recomandate de CET-R
- Evaluarea nu se face în vreun fel în interesul personal al evaluatorului
- Evaluatorul nu este interesat în vreun fel asupra rezultatului Raportului de Evaluare, în consecință nici valoarea lucrării de evaluare nu va depinde de valoarea proprietății evaluate sau de interesul proprietarului/beneficiarului lucrării în acest sens
- Evaluatorul, în condiția sa suplimentară de expert tehnic judiciar construcții, afirmă disponibilitatea sa ca, în cazul declanșării unor eventuale litigii relative la proprietatea în cauză și la Raportul de evaluare de față, să poată asigura consultanța ulterioară de specialitate sau depunerea de mărturie de specialitate în instanță, relativ la proprietate, în condițiile încheierii unor aranjamente în această privință



CAP. IV - IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, SITUAȚIE JURIDICĂ

Proprietatea evaluată analizată în cadrul prezentului Raport de evaluare are următoarea situație juridică - conform datelor cuprinse în Extrasul CF Nr. 26021/07.04.2014 avut la dispoziție în copie.

C.F. Nr. 119781 - SIBIU

A. AVEREA:

- A1** Nr. Cad/Nr. Top. 119781- Teren curți - construcții de **25.235 mp**
- A1.1** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C1 Construcție Pavilion O cu destinație remiză, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 270 mp, Scd = 270 mp, Su = 236 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.
- A1.2** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C2 Construcție Pavilion N cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P, compusă din birouri, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 120 mp, Scd = 120 mp, Su = 103 mp, edificată în anul 1970, fără lift și fără certificat de performanță energetică.
- A1.3** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C3 Construcție Pavilion G cu destinație garaje, cu regim de înălțime P, compusă din garaje și atelier auto, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 822 mp, Scd = 822 mp, Su = 702 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.
- A1.4** Nr. Cad/Nr. Top. 119781-C4 Construcție Pavilion L cu destinație pavilion administrativ, cu regim de înălțime P+1E, compusă din birouri și spații administrative, realizată pe fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, având Sc 394 mp, Scd = 454 mp, Su = 365 mp, edificată în anul 1951, fără lift și fără certificat de performanță energetică.

B. PROPRIETATEA:

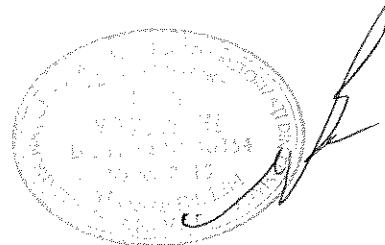
- B 2.1** STATUL ROMÂN, proprietate asupra A1
Lege, înch. 6736/1993 c.f.
HG Nr. 41/2009 înch. 5388/24.01.2014 c.f.
- B 3** MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, administrare asupra A1
înch. 6736/2011 c.f.
înch. 5388/24.01.2014 c.f.
- B 5.1** STATUL ROMÂN, proprietate asupra A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Construire, înch. 26021/07.04.2014 c.f.
- B 6.1** MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, administrare asupra A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
înch. 26021/07.04.2014

C. SARCINI:

Nu sunt – imobil liber de sarcini

Deși în extrasul actual de CF nu rezultă vreo sarcină asupra acestui imobil, în planul și în reglementările PUG SIBIU - 2009/2011 se indică existența unei sarcini aeronautice pentru acest imobil, ținând seama de vecinătatea sa la vest cu Aeroportul Internațional Sibiu.

De asemenea, în prezent imobilul este încadrat într-o zonă cu destinație specială, iar schimbarea acestei categorii de utilizare va putea fi efectuată numai prin elaborarea unui PUZ.



Imobilul analizat și identificat în cadrul documentației de față (în acte acesta fiind denumit „imobilul 793”) a făcut parte inițial din Unitatea Specială de Aviație Sibiu (Baza de Elicoptere) a Ministerului Apărării Naționale. Zona are și în prezent un statut de „Zonă cu activități speciale” în cadrul PUG SIBIU 2009/2011.

Având în vedere comasarea activităților de profil militar și restrângerea acestora după 2004 – anul intrării României în NATO - activitatea respectivă a fost restrânsă și concentrată la Aeroportul Militar Luna, județul Cluj. Din acest motiv, baza militară aeriană de la Sibiu și-a oprit activitatea, iar imobilele respective nu au mai fost utilizate pentru domeniu avtactivității specifice pentru care au fost construite.

Într-o etapă, după 2004, administratorul (M.Ap.N.) a închiriat aceste spații, până în anul 2012 (v. imaginile aeriene din anul august 2012), dar în prezent acestea sunt neutilizate.

În anul 2014, s-a procedat la dezmembrarea suprafeței vechii unități militare, individualizându-se suprafața de 25.235 mp cu cele 4 clădiri menționate în CF, alături de suprafețe de platforme și alei betonate și asfaltate.

Zona respectivă cu clădirile aferente ale acesteia era destinată activității de transport – întreținere mijloace auto, spații de birouri-administrative și clădire punct comandă, telecomunicații și birouri – administrativ operativ.

S-a avut în vedere în acest sens cedarea acestei suprafețe, cu clădirile și amenajările edificate, din administrarea M.Ap.N. în administrarea Consiliului Județean Sibiu.

În acest scop s-au emis Hotărârea Consiliului Județean Nr. 2/23.01.2014 și apoi Hotărârea de Guvern Nr. 651/31.07.2014

Au fost întocmite ulterior Protocolul și Procesul Verbal de predare-primire din 26.09.2014, încheiate între reprezentanții M.Ap.N. și C.J.Sibiu. având ca obiect imobilul 793, identificat și analizat în raportul de față. Aceste două acte au consemnat în conținutul lor valoarea de inventar înregistrată în actele de contabilitate pentru activul respectiv, fără stabilirea unei valori juste actualizate a acestora, prin reevaluare.

De aceea, în prezent, beneficiarul raportului de față - Consiliul Județean Sibiu – este interesat de cunoașterea valorii juste patrimoniale a ansamblului imobilului, la trecerea acestuia din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea sa.



CAP. V – SITUAȚIA DIN TEREN

AMPLASAMENT, ZONARE

Imobilul analizat - teren de construcții cu clădiri și amenajări – este amplasat în vecinătatea de est a Aeroportului Internațional Sibiu. Zona respectivă se află în intravilanul Municipiului Sibiu, la sud de DN1 – Șoseaua Alba Iulia, la vest de centrul Municipiului Sibiu (circa 3,7 km în linie dreaptă). Terenul, a fost parte a ansamblului unei baze militare aeriene.

Față de celelalte zone relativ învecinate din Platforma Industrială de Vest a Municipiului Sibiu, amplasamentul imobilului analizat are următoarele două caracteristici specifice:

- a) *Fiind parte a vechii baze militare aeriene Sibiu, zona este inclusă în PUG Sibiu ca „Zonă cu destinație specială”*
- b) *Fiind situată foarte aproape de aliniamentul liniei de aterizare a aeronavelor care utilizează Aeroportul Sibiu (centrul terenului fiind la circa 470 m de aliniamentul pistei aeriene) zona respectivă se află sub incidența Sevituții Aeronautice a Aeroportului Internațional Sibiu.*

Zonele vecine ale amplasamentului de la nord sunt de tip industrial, la est sunt de tip economic terțiar, iar la sud și vest zona se învecinează cu Aeroportul Sibiu.

Alături de existența amplasamentului Aeroportului Internațional Sibiu, o extindere a acestuia în scop comercial – depozitare poate constitui o bună investiție.

Aceasta deoarece în condițiile ultimilor ani, odată cu dezvoltarea orașului, perspectiva a fost aceea de a se reloca activitatea lucrativă din fosta zonă industrială a Sibiului spre periferia localității, în timp ce, în zonele eliberate apropiate de centru, s-a decis să se dezvolte de regulă spații rezidențiale sau spații lucrative tip office.

Zona amplasamentului imobilului (Sibiu-Vest) dispune de toate utilitățile necesare pentru activitate lucrativă, într-o localitate de tip urban, reședință de județ: (electricitate, apă, canalizare, gaze) dar terenul analizat nu mai are aceste rețele de utilități în stare funcționale.

TERENUL

Imobilul teren de 25.235 mp este situat administrativ în Sibiu, Șoseaua Alba Iulia Nr. 77. Imobilul este amplasat la sud aliniamentul DN1, la care – conform planului topografic - prezintă un front de circa 71 m.



Terenul imobilului are o formă neregulată, dar ar putea fi înscris cu aproximație într-un poligon de forma unui paralelogram. La DN 1 este dispusă o latură scurtă a acestuia, de 71 m, iar laturile lungi au circa 340 m adâncime, spre zona de sud. Latura posterioară (din sud) are circa 75 m.

La circa 57 m de aceasta, terenul prezintă o îngustare, prin excluderea din acesta a unei suprafețe de circa 1.350, având edificată o clădire administrativă – suprafață de teren și clădire care au rămas în administrarea M.Ap.N. Suprafața rezultată din planul anexat este astfel de 23.235 mp.

Pe teren se află edificate un grup de 4 clădiri, 2 având destinație de clădiri transporturi (remiză, garaje) și respectiv 2 cu destinație de birouri – administrative, punct comandă.

În incintă se mai află alei și platforme asfaltate și betonate, iar în jumătatea de nord a incintei au fost amenajate terenuri de sport (fotbal, baschet, tenis).

Rețelele de utilități care au fost funcționale în trecut pe acest amplasament (apă, canalizare, energie electrică) în prezent nu mai sunt utilizabile sau au fost dezafectate. Rețeaua de termoficare, vizibilă suprateran, mai există fizic, dar este scoasă din funcțiune și trebuie demontată.

Terenul este numai parțial împrejmuit. La nord, spre DNI se află o împrejmuire din prefabricate din beton, în stare relativ bună. În zonele interioare se află un gard metalic din materiale inferioare. Înspre vest și sud, împrejmuirea terenului este în fapt cea nouă, realizată din plasă și stâlpi metalici care este a Aeroportului Sibiu, iar înspre est terenul nu este delimitat cu împrejmuire. În fapt, accesul la teren se face în prezent printr-o alee carosabilă, pe terenul vecin rămas la M.Ap.N.

Terenul este plan, fără pantă, fiind situat pe un platou superior nordic față de albiile majoră și minoră ale Râului Cibin, având o perspectivă frumoasă spre sud, spre Munții Făgăraș și munții Cibinului.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă zone cu care par a fi afectate de pungi de apă freatică la nivel foarte ridicat, zone vizibile direct în unele zone construite.

Astfel, remiza C1 are șahtul inundat, iar clădirea administrativă C4, cu spațiile de birouri din aripa nordică are pardoseala complet deteriorată din rezultatul a ceea ce pare acțiunea apei freactice care pare că a pătruns de jos în sus în clădire. Cum expertul nu a dispus de studii geotehnice relative la această problemă, se recomandă întocmirea unei documentații geotehnice în vederea exploatării corespunzătoare a acestui amplasament.



CLĂDIRILE

Clădirile evaluate, care s-au indicat a constitui patrimoniu aferent „Imobilului 793” sunt clădiri uzuale pentru activitatea de transporturi (inițial militare) și cea administrativă aferentă.

Aceste clădiri sunt cele indicate în actele menționate și anexate la raportul de față.

S-a constatat că la măsurarea cu instrumente on-line, suprafețele construite la sol ale clădirilor sunt diferite de suprafețele indicate în planurile topografice. Evaluarea s-a făcut în concordanță cu constatările expertului tehnic.

Având ca ordine cea indicată în fișa de inventar, enumerarea pozițiilor clădirilor este următoarea:

Inv. 1	Poz. C3 (P)	Pavilion G – Garaj cu 7 boxe și magazie	L = 61 m, l = 11,50 m, Hm = 4,70 m	<u>Sc = 701 mp</u>
Inv. 2	Poz. C4 (P+1E)	Pavilion L – Punct comandă - administrație	L = 30 m, l = 27,00 m, Hm = 4,00 m	<u>Sc = 430 mp</u> <u>Sd = 490 mp</u>
Inv. 3	Poz. C2 (P)	Pavilion N – Administrație-birouri	L = 16,0 m, l = 8,60 m, Hm = 2,95 m	<u>Sc = 140 mp</u>
Inv. 4	Poz. C1 (P)	Pavilion G – Remiză cu 4 + casbină poartă	L = 26,5 m, l = 10,8 m, Hm = 3,40 m	<u>Sc = 309 mp</u>

INV. 1 - C3. PAVILION G - GARAJ CU 7 BOXE ȘI MAGAZIE (edificat în 1951)

Clădirea parter are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Inițial avea planșeu peste parter din lemn și acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă. Ulterior planșeul din lemn și acoperișul tip șarpantă din lemn au fost demontate și schimbate cu un acoperiș din ferme metalice din profile laminate și învelitoare din tablă cutată, iar cea mai mare parte din încăperi nu au tavan, spațiul încăperii fiind comun cu zona podului de sub învelitoarea metalică.

Finisajele clădirii sunt inferioare – industriale (tencuieli drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu ciment sclivisit. Clădirea are tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din 7 boxe de tip garaj – întreținere auto, din care una (garajul 1) are un șaht pentru verificări și intervenții.

Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare, clădirea necesitând lucrări de reabilitare, inclusiv de conformare termică.



INV. 2 – C4. PAVILION L – PUNCT COMANDĂ CU SPAȚII ADMINISTRATIVE
(edificat în 1951)

Clădirea parter cu etaj parțial are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Planșeul etajului util este din beton, cu scară de acces din beton, dar în rest planșeele peste parter, ca și cel peste etaj de sub acoperiș sunt din lemn, cu acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Finisajele clădirii sunt medii - inferioare (tencuieli drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu mozaic sau pardoseli din parchet.

Clădirea are tâmplărie metalică sau/și din lemn, dublă. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din spații de administrație, birou comandă, turn comandă aeriană, cameră telecomunicații, spații de instruire personal.

Starea tehnică este satisfăcătoare – precară, prezentând deteriorări în special la nivelul acoperișului și al pardoselilor din parchet aflate la parter, în special în aripa de nord – cel mai probabil din cauza apei freatică din sol. Clădirea poate fi reabilitată, necesitând și conformare termică

INV. 3 – C2. PAVILION N – ADMINISTRAȚIE (edificat în 1970)

Clădirea parter are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Planșeul peste parterul util este din lemn, iar acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Finisajele clădirii sunt medii - inferioare (tencuieli drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu mozaic sau din parchet.

Clădirea are tâmplărie din lemn, dublă. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din spații de administrație, birou comandă, spații de instruire personal.

Starea tehnică este satisfăcătoare – precară, necesitând lucrări de reabilitare inclusiv conformare termică.

INV. 4 - C3. PAVILION O – REMIZĂ CU 4 GARAJE ȘI CABINĂ PORTAR
(edificat în 1970)

Clădirea parter are structură puternică, pe zidărie din cărămidă cu fundații continue din beton. Are planșeu peste parter din lemn și acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.



Finisajele clădirii sunt inferioare – industriale (tencuielei drișcuite, zugrăveli în culori de var, pardoseli din beton cu ciment sclivisit. Clădirea are tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice și sanitare, dar acestea nu mai sunt funcționale.

Clădirea este compusă din 4 boxe de tip garaj – întreținere auto, din care una (garajul 3) are un șah pentru verificări și intervenții. Acesta este inundat, iar cauza pare a fi apa freatică.

Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare, aceasta necesitând lucrări de reabilitare, inclusiv de conformare termică. Se constată însă că garajul 1 este netencuit la interior și are podul din lemn netencuit și parțial nefinalizat.

În zona de est, clădirea are alipită o cabină pentru portar, cu acoperiș de tip planșeu terasă peste parter, cu învelitoare din hidroizolație bituminoasă. În bilanțul spațiilor acele două clădiri alipite (remiza și cabina portar) sunt figurate ca fiind una singură.

Ca o caracteristică generală, structurile clădirilor sunt în stare satisfăcătoare – chiar bună, dar clădirile necesită, toate, lucrări serioase de reabilitare, în situația în care se dorește în perspectivă utilizarea lor în locul unei eventuale desființări.

Reabilitările sunt necesare în special la închideri (tâmplărie) finisaje (parțial la tencuiele, dar integral la zugrăveli, placaje faianță și pardoseli finite - după caz parchet sau gresie).

Grupurile sanitare trebuie complet refăcute, fiind în prezent devastate.

Instalațiile clădirilor necesită refacere totală. Chiar dacă clădirile dispun încă de unele instalații interioare, acestea nu mai sunt funcționale.

La exterior, acoperișurile din țiglă și elementele de tinichigerie aferente trebuie reabilitate.

Clădirile necesită izolare termică exterioară la pereți.

Caracteristicile tehnice ale celor patru clădiri sunt cuprinse în cadrul documentației de calcul anexe, ca și a planurilor aferente, și pot fi observate comod în documentația fotografică aferentă Raportului de evaluare și din documentația foto aeriană.

PLATFORMELE SI ÎMPREJMUIRILE

Dimensiunile acestora sunt indicate conform cu posibilitățile de măsurare on-line. Caracteristicile lor au fost estimate potrivit cu starea tehnică în care se află și cu posibilitățile la care



au putut fi exploatate (manevre și parcare de mijloace de transport de mare tonaj – conform imaginilor aeriene vechi).

În fapt, atât pe teren și în clădiri se mai constată și existența multor materiale rezultate din dezmembrări de mașini și-sau utilaje diverse, sau piese de mobilier, care trebuie evacuate din amplasament și reciclate. Existența acestor materiale și gunoaie pe amplasament și în clădiri creează impresie generală neplăcută, depreciativă.

CAP. VI – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE, CARACTERISTICILE PIETEI - CEREREA SI OFERTA

Analiza pieței imobiliare presupune identificarea caracteristicilor structurale, caracteristicile specifice imobilului de evaluat în cadrul zonei în care este amplasat, al zonelor adiacente sau asemănătoare precum și contextul general al localității, pentru determinarea celei mai bune utilizări și deci a unei estimări realiste a valorii de piață a imobilului în cauză.

CARACTERISTICI GENERALE REFLECTATE ÎN SITUAȚIA DIN JUDEȚUL SIBIU

Tranzacțiile imobiliare în România au fost în creștere, în perioada 2004-2008, dintr-un cumul de motive care au fost sintetizate de trendul pozitiv al creșterii economice, care care s-a diminuat puternic pentru anul 2009, din cauza crizei economice.

În perioada 2009 – 2014, contracția generală a pieței imobiliare a continuat, până la o relativă stabilizare în 2014, la un nivel situat la circa 50% din nivelul general de referință al anului 2008.

În prezent, - piața imobiliară se află încă în în relativă stagnare, dar contracția a cunoscut o diminuare importantă în perioada anului 2014, constatându-se în prezent o echilibrare a acestei tendințe.

Pentru România, o mare șansă o constituie integrarea europeană, atracția fondurilor structurale proiectate pentru încă 1 an și disponibilitatea de a investi a marilor corporații internaționale. Investițiile în infrastructură și în logistica aferentă vor putea atrage poluri importante de dezvoltare în țară, în special pe traseele marilor căi de comunicații și transport, precum și în proiecte energetice.

În ceea ce privește domeniul investițiilor și afacerilor, Județul Sibiu, în mod special, a reprezentat în ultima perioadă o zonă tentantă raportat la ansamblul țării, datorită amplasamentului și existenței unui climatului economic favorabil.



CARACTERISTICILE PIETEI IMOBILIARE DIN SIBIU – CEREREA SI OFERTA

În prezent există o certă tendință de relocare a spațiilor industriale vechi ale Sibiului în zone industriale exterioare vechiului intravilan, în parcuri industriale, în timp ce amplasamentele vechi sunt destinate pentru alte utilizări (de regulă rezidențial sau de servicii urbane, loisir, etc.)

Imobilele de tipul celui evaluat (clădiri de tip industrial, de dimensiuni medii și reduse, aflate în zone din vechea „periferie industrială” ale Sibiului, în prezent își schimbă, lent, amplasamentele actuale (Zona Abator, Amylon, Râului, Malului) cu amplasamente în zona exteriorului orașului – în noile parcuri industriale, în timp ce actualele amplasamente preiau proiecte imobiliare noi de tip rezidențial-office. Aceasta, în primul rând, din considerente de restricții de mediu și de eficiență a afacerilor imobiliare.

Informațiile ofertelor cunoscute asociază, în prezent, pentru clădiri funcționale, în stare relativ bună, în zona imobilului, valori juste de circa **100-180 Euro/mp**.

Valorile de referință respective pot constitui baza de calcul pentru clădiri în situația celor de față.

Pentru închirierea de hale industriale, sau de spații diverse de tip lucrativ în zona imobilului, ofertele se situează la circa **2,5÷3,0 Euro/mpSu/lună**.

Pentru terenurile din zonele aferente Turnișor – Șoseaua Alba Iulia – Zona Industrială Vest, ofertele valide de terenuri de construcții scoase la vânzare se înscriu între nivelurile de **15-60 Euro/mp**.

CAP. VII – BAZA DE EVALUARE – TIPUL VALORII ESTIMATE

Pe parcursul elaborării Raportului de evaluare de față s-au consultat și aplicat Standardele Internaționale de Evaluare – SEV 2014 promovate în România de ANEVAR, aflate în vigoare în prezent :

SEV 100	CADRUL GENERAL- BAZA DE EVALUARE A VALORII DE PIAȚĂ
SEV 101	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
SEV 102	IMPLEMENTAREA EVALUĂRII
SEV 103	RAPORTAREA EVALUĂRII
SEV 230	DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
SEV 300	EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARĂ
GME 630	EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE



Conform Standardeleor Internaționale de Evaluare promovate de ANEVAR, următoarele definiții conținute în „SEV 100/IVS 100 – Cadru general” - sunt acceptate:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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 în cunoștință de cauză fiecare, prudent și fără constrângere.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Costul de înlocuire net este costul curent de înlocuire sau de reconstrucție a unui activ, din care se scade cota aferentă uzurii fizice și a tuturor celorlalte forme de depreciere (funcțională, economică, externă)

Pe parcursul unei lucrări ca aceea de față se are în vedere efectuarea a mai multe modalități de calcul de evaluare, de regulă prin cel puțin 2 moduri de abordare.

Toate valorile indicate beneficiarului/utilizatorului în Raportul de evaluare conțin TVA deductibil.

CAP. VIII – EFECTUAREA EVALUĂRII

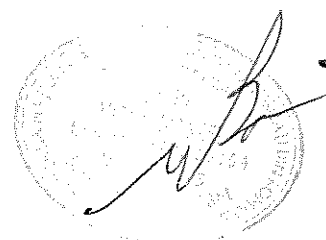
A. – ABORDARE PRIN METODA DE COSTURI –

- METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

Această metodă se aplică în mod eficient și comod utilizând Cataloagele de evaluare rapidă, precum și buletinele oficiale ale Corpului Experților Tehnici din România (CET-R) și ANEVAR, aplicându-se principiile de lucru indicate de Normativul P135/1995 (1998).

Prin această metodă (a costurilor depreciate din uzură) s-a obținut o valoare cumulată pentru cele patru clădiri (C1+C2+C3+C4) de **1.143.054 lei (RON)**, pentru ansamblul spațiilor construite desfășurate totalizând **1.640 mpSd**.

De asemenea, prin tot această metodă s-a obținut o valoare de **219.801 lei (RON)** pentru platformele asfaltate și betonate de **2.210 mp**.



Valoarea de mai sus este obținută plecând de la informațiile și datele obținute din examinarea supraedificatelor evaluate (volum, suprafață, conformație, material, stare tehnică), fiind susținută și prin documentația fotografică.

Valoarea cuprinde exclusiv deprecierea din uzură ale clădirilor și platformelor.

Față de observațiile efectuate în teren, se estimează că, în prezent, se estimează deprecieri functionale de circa 20% întrucât clădirile sunt vechi și în mare măsură necesită lucrări de modernizare, în afara lucrărilor de îndepărtare a depreciierilor existente din uzură.

De asemenea, se estimează că, în actualele condiții economice, pentru acest amplasament, nu există deprecieri externe/economice, având în vedere posibilitățile acestui amplasament, pentru destinația de spațiu lucrativ, clădirile fiind situate într-o zonă relativ dinamică, aflată într-o localitate cu ritm de dezvoltare susținut.

Din aceste considerente, în calculele tabelare din anexele de calcul, valoarea de referință din cost de înlocuire net (cea care prezintă situația depreciierilor de ansamblu ale clădirilor) este estimată la circa **80%** din valoarea depreciată din uzură, rezultată din calculele fișelor individuale pe clădiri.

Valoarea justă pentru edificate și amenajări, estimată la 1.090.402,84 RON.
(echivalentă cu 245.454 Euro) reprezintă rezultatul abordării prin metoda de costuri (CIN).

Valoarea conține TVA deductibil.

Pentru a afla valoarea terenului construit și neconstruit pe care aceste clădiri și construcții speciale se află edificate, s-a efectuat inițial o estimare informativă, iar apoi o aplicație prin metoda extracției, rezultând astfel pentru teren o valoare medie actuală pentru terenul din zonă este asimilabilă cu circa **33 Euro/mp (conform actualelor informații de piață)**, raportată la suprafața totală a terenului aferent lotului pe care clădirile se află și la posibilitățile actuale de utilizare.

Rezultă pentru teren o valoare de circa **33,39 Euro/mp x 25.131 mp = 843.198 Euro**,
Suma echivalează cu **843.198 Euro x 4,4424 lei/Euro = 3.745.821 lei (RON)**.

Valoarea justă totală din costuri pentru imobil
teren + clădiri și construcții speciale (platforme + împrejurimi + amenajări) este estimată la:

Clădiri	914.443,11 lei
Platforme, împrejurimi, amenajări	175.959,73 lei
Teren	3.745.821,00 lei
Total	4.836.223,84 lei

Valorile conțin TVA deductibil.



Valorile de mai sus au în vedere considerarea valorii nule pentru rețelele exterioare de pe teren, care nu mai sunt funcționale (energie electrică, apă, canalizare, termoficare) și de asemenea păstrarea plantației de pomi fructiferi la valoarea cuprinsă în inventar.

B. – ABORDARE PRIN METODA DE VENIT –

- CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN ÎNCHIRIERI

Această metodă asimilează valoarea unui imobil prin capitalizarea unor venituri care se pot obține din utilizarea acestuia, respectiv – în cazul de față - din închirierea imobilului.

Din datele de piață actuale care au putut fi accesate (presă, on-line) pentru un spațiu situat în Sibiu, de tip clădiri industriale-hale productive de mică industrie – avînd dotările și confortul minime, se poate aprecia, cu prudență, o valoare medie a chiriei de circa **3 Euro/mpS utilă/lună**, pentru birouri și circa **2 Euro/mpS utilă/lună** pentru garaje, **0,15 Euro/mpS utilă/lună** – pentru platforme și **0,10 Euro/mpS utilă/lună** pentru teren plan.

Suprafețele închiriate pot produce pentru ansamblul imobilului o chirie totală de **5.644 Euro/lună**.

Ipotezele de lucru au mai avut în vedere inexistența întreruperilor și a neocupărilor, și aplicarea unei rate de capitalizare de **5%**, echivalând cu recuperarea investiției imobiliare în circa **20,0 ani**.

Mai trebuie apreciat faptul că sunt necesare lucrări de reabilitare sau conformare funcțională și refacere, de cira 100 Euro/mp pentru clădirile (care sunt vechi și necesită astfel de lucrări).

Rezultă valoarea de ansamblu a imobilului – teren cu ansamblul de clădiri ca acelea de față – clădiri cu platformă - apreciată la **1.086.622 Euro**.

Prin **METODA DE VENITURI** se apreciază pentru ansamblul imobilului “clădiri transporturi – garaje, autogară și birouri” cu platforma betonată și terenul de **5.131 mp**, o valoare justă de: **1.086.622 Euro – echivalent cu 4.827.208 lei (RON)**

CAP. IX – ALEGEREA VALORII FINALE – OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea finală justă aleasă de evaluator pentru acest tip de proprietate trebuie să reprezinte în principiu expresia naturii acesteia și a modului ei de utilizare.



Proprietatea evaluată este potențial utilizabilă ca sursă de venit, respectiv spațiu de închiriat sau utilizat de administratorul proprietarului. De aceea, abordarea prin metoda de venituri este de regulă cea mai adecvată pentru aprecierea valorii de piață a imobilului.

În mod obiectiv, ansamblul clădirilor de față este unul care produce venit, iar astfel, valoarea obținută din venituri este una cea mai indicată a fi folosită.

În mod particular, însă, și având în vedere faptul că valorile obținute prin cele două abordări sunt foarte apropiate, pentru cazul de față se alege rezultatul obținut din metoda de costuri.

Aceasta, deoarece metoda de costuri operează cu calcule rezultate din observațiile directe luate la fața locului și prin examinarea fizică a activelor evaluate, spre deosebire de cealaltă abordare, care operează cu situații ipotetice și premise economice pe termen lung.

Din acest motiv, opinia evaluatorului este aceea că valoarea justă a activelor imobilului - înaintată destinatarului pentru cunoașterea valorii patrimoniale a acestora, este cea obținută prin metoda de costuri.

Valoarea justă totală pentru ansamblul activelor imobilului

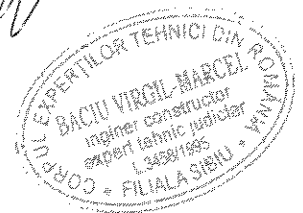
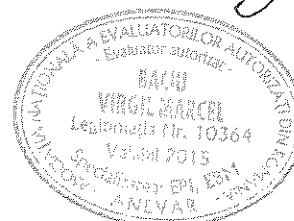
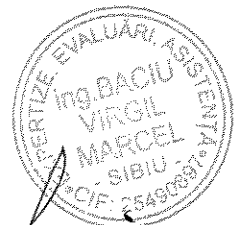
teren + clădiri și construcții speciale (platforme + împrejmuiri + amenajări) este estimată la:

Clădiri	914.443,11 lei
Platforme, împrejmuiri, amenajări	175.959,73 lei
Teren	3.745.821,00 lei
Total	4.836.223,84 lei

Sibiu, 01.02.2015

ing BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, membru C.E..T.-R
Expert evaluator, membru ANEVAR

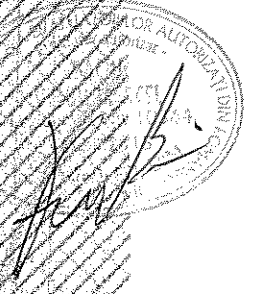


CENTRUL ECONOMIC VEST



AEROPORUL INTERNATIONAL SIEIU

Ta





Destinație specială

CADRUL LEGAL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ, se vor respecta următoarele condiții: Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal. Se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ RELATE ÎN ZONA

Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât Destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

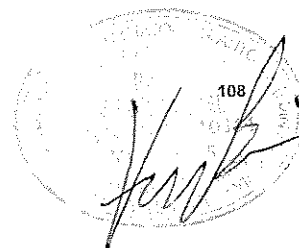
Unități cu destinație specială.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.



SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

7. CARACTERISTICILE PARCELIEROR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN FAȚADE DE ALINAMENT

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN FAȚADE DE ÎNTERȘURTOARE ÎN CĂMINĂRI ȘI ÎN ALTE PARCELIERE

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN FAȚADE DE ACELE DE ACEEȘI PARCELĂ

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

11. CIRCULAȚIE ȘI ACCESE

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

12. STATIONAREA VEHICULELOR

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

13. ÎN ÎNȚEBE ȘI ÎN ÎNȚEBĂRI DE CLĂDIRI

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

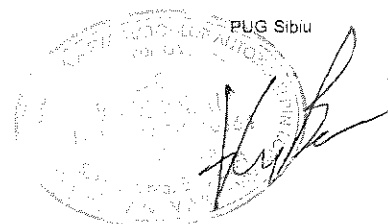
Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

15. CONDIȚIILE ECHIPĂRII EDILITARE

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

16. SPAȚIILE VERDE ȘI SPAȚIILE ALTE

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.



15. CONDIȚIILE DE OCUPARE A TERENULUI

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

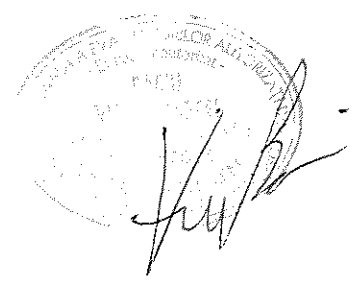
16. PROCENTAJUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (ZON)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

17. CATEGORIA DE OCUPARE A TERENULUI (ZON)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

18. CATEGORIA DE OCUPARE A TERENULUI (ZON)



An official circular stamp with text around the perimeter, partially obscured by a handwritten signature in black ink.



Zonă de circulație aeriană și amenajări aferente

P+3+M / P+3+R / D+P+2+M / D+P+2+R

CADRUL LEGAL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001
actualizată, Art. 46

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,
actualizată, Art. 16

C. MASURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului aerian, unități de întreținere și depozitare aferente traficului aerian.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite.

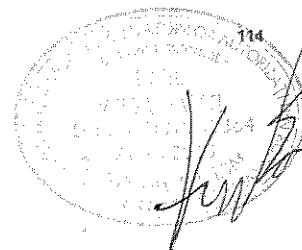
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.



Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN ELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție clădirile și instalațiile tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor publice va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

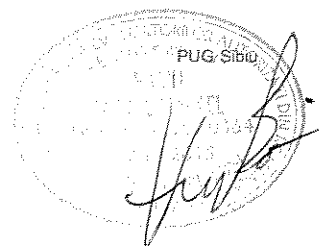
Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.



17. IMBRIE MUNITI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

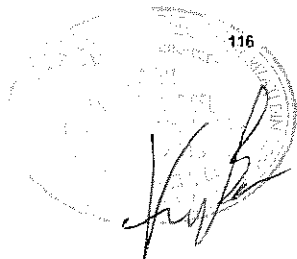
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

17.1. PROCENTAJ MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

17.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUI)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**1.1. CONDIȚIONARE PRIMARĂ**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 46

1.2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ARII INTERMEDII

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,
actualizată, Art. 16

1.3. MASURI ȘI RECOMANDARI

Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

2.1. FUNCȚIUNI COMERCIALE

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu

caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN NEFIȚĂ DE ALTELE DE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚIA ÎN PARCELĂ

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor

necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ASUPRARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

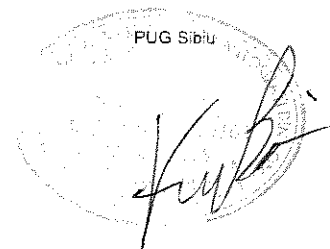
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (COT)

Se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.



ANEXE

ANEXA 1 - DOCUMENTAȚIE INFORMATIVĂ IMOBIL

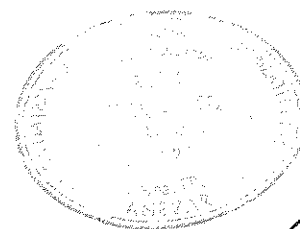
- | | |
|--|-----------|
| 1. EXTRAS CF – INFORMARE, NR. 26021/07.04.2014 – ANSAMBLU IMOBIL 793 | 3 pag. |
| 2. EXTRAS M.OF. NR. 594/08.08.2014 - HG TRANSMITERE IMOBIL 793 | 3 pag. |
| 3. PROTOCOL TRANSMITERE IMOBIL 793/26.09.2014 | 3 pag. |
| 4. PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE IMOBIL 793/26.09.2014 | 4 pag. |
| 5. INVENTAR – BUNURI IMOBILIARE IMOBIL 793 | 1 pag. |
| 6. PLAN AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE IMOBIL 793 - SCARA 1:2000 | 1 planșă. |
| 7. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ 1 – IMAGINI AERIENE, DETALII PUG SIBIU | 9 pag. |
| 8. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ 2 – IMAGINI TEREN ȘI CLĂDIRI IMOBIL 793 | 12 pag. |
| 9. COTAȚII OFERTE IMOBILIARE ON-LINE (ÎNCHIRIERE - VÂNZARE) | 17 pag. |

ANEXA 2 - CALCULE - COSTURI

- | | |
|--|--------|
| 1. SITUAȚIE DIFERENȚE DIN REEVALUARE – VALORI IMOBIL 793 | 1 pag. |
| 2. CENTRALIZATOR - VALORI DEPRECIATE – CU TVA DEDUCTIBIL | 1 pag |
| 3. CENTRALIZATOR FIȘE CALCUL - VALORI DEPRECIATE DIN UZURĂ | 1 pag |
| 4. FIȘE CALCUL CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE - VALORI DEPRECIATE DIN UZURĂ | 14 pag |
| 5. INFORMARE – VALOARE TEREN | 1 pag |
| 6. VALOARE TEREN – METODA EXTRACȚIEI | 1 pag |

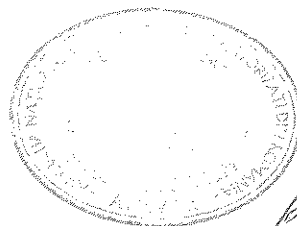
ANEXA 3 - CALCULE - VENITURI

- | | |
|---|--------|
| 1. METODA VENITURI – ÎNCHIRIERE – SITUAȚIE FINALĂ | 1 pag. |
|---|--------|



ANEXA 1 - DOCUMENTAȚIE INFORMATIVĂ IMOBIL

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | EXTRAS CF – INFORMARE, NR. 26021/07.04.2014 – ANSAMBLU IMOBIL 793 | 3 pag. |
| 2. | EXTRAS M.OF. NR. 594/08.08.2014 - HG TRANSMITERE IMOBIL 793 | 3 pag. |
| 3. | PROTOCOL TRANSMITERE IMOBIL 793/26.09.2014 | 3 pag. |
| 4. | PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE IMOBIL 793/26.09.2014 | 4 pag. |
| 5. | INVENTAR – BUNURI IMOBILIARE IMOBIL 793 | 1 pag. |
| 6. | PLAN AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE IMOBIL 793 - SCARA 1:2000 | 1 planșă. |
| 7. | DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ 1 – IMAGINI AERIENE, DETALII PUG SIBIU | 9 pag. |
| 8. | DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ 2 – IMAGINI TEREN ȘI CLĂDIRI IMOBIL 793 | 12 pag. |
| 9. | COTAȚII OFERTE IMOBILIARE ON-LINE (ÎNCHIRIERE - VÂNZARE) | 17 pag. |



ANCPA
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr.cerere	26021
Ziua	07
Luna	04
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	119781	Din acte: 25235 Masurata: 25235	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	119781-C1	-	Constructie pavilion O cu destinatia de remiza cu regim de inaltime P, compusa din: garaje si atelier auto, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=270mp, Scd=270mp si Su=236mp, edificata in anul 1970, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
A1.2	119781-C2	-	Constructie pavilion N cu destinatia de pavilion administrativ cu regim de inaltime P, compusa din: birouri, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=120mp, Scd=120mp si Su=103mp, edificata in anul 1970, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
A1.3	119781-C3	-	Constructie pavilion G cu destinatia de garaje cu regim de inaltime P, compusa din: garaje si atelier auto, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=822mp, Scd=822mp si Su=702mp, edificata in anul 1951, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
A1.4	119781-C4	-	Constructie pavilion L cu destinatia de pavilion administrativ, cu regim de inaltime P+IF, compusa din: birouri si spatii administrative, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=394mp, Scd=454mp si Su=365mp, edificata in anul 1951, fara lift si fara certificat de performanta energetica.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
5388 / 24.01.2014	
Hotarare nr. 41/2009, documentatie cadastrala receptionata cu nr.759/2009 de OCPI Sibiu	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch.6736/1993 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 pozitie transcrisa din CF 117632/ Sibiu, inscrisa prin incheierea nr. 21175 din 01/04/2013;
1 STATUL ROMAN	
B3 cu drept de administrare, in favoarea: MINISTERUL APARARII NATIONALE, inch.6736/2011 cf	A1 pozitie transcrisa din CF 117632/ Sibiu, inscrisa prin incheierea nr. 21175 din 01/04/2013;
26021 / 07.04.2014	
Act administrativ nr. A1407, din 01.04.2014, emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE PRIN UNITATEA MILITARA 02444 SIBIU, Documentatie cadastrala receptionata de OCPI Sibiu, Hotarare nr. 1705/2006 emisa de Guvernul Romaniei, Extras din Anexa nr. 4 la Hotarare nr. 1705/2006, modificata si inlocuita cu Anexa nr. 1 conform art. 8 din H.G.R. nr. 812/2009 pentru Aprobarea Inventarului Bunurilor din Domeniul Public al Statului aflate in Administrarea Ministerului Apararii Nationale, Hotarare nr. 812/2009 emisa de Guvernul Romaniei	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1 STATUL ROMAN	
B6 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1 MINISTERUL APARARII NATIONALE	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

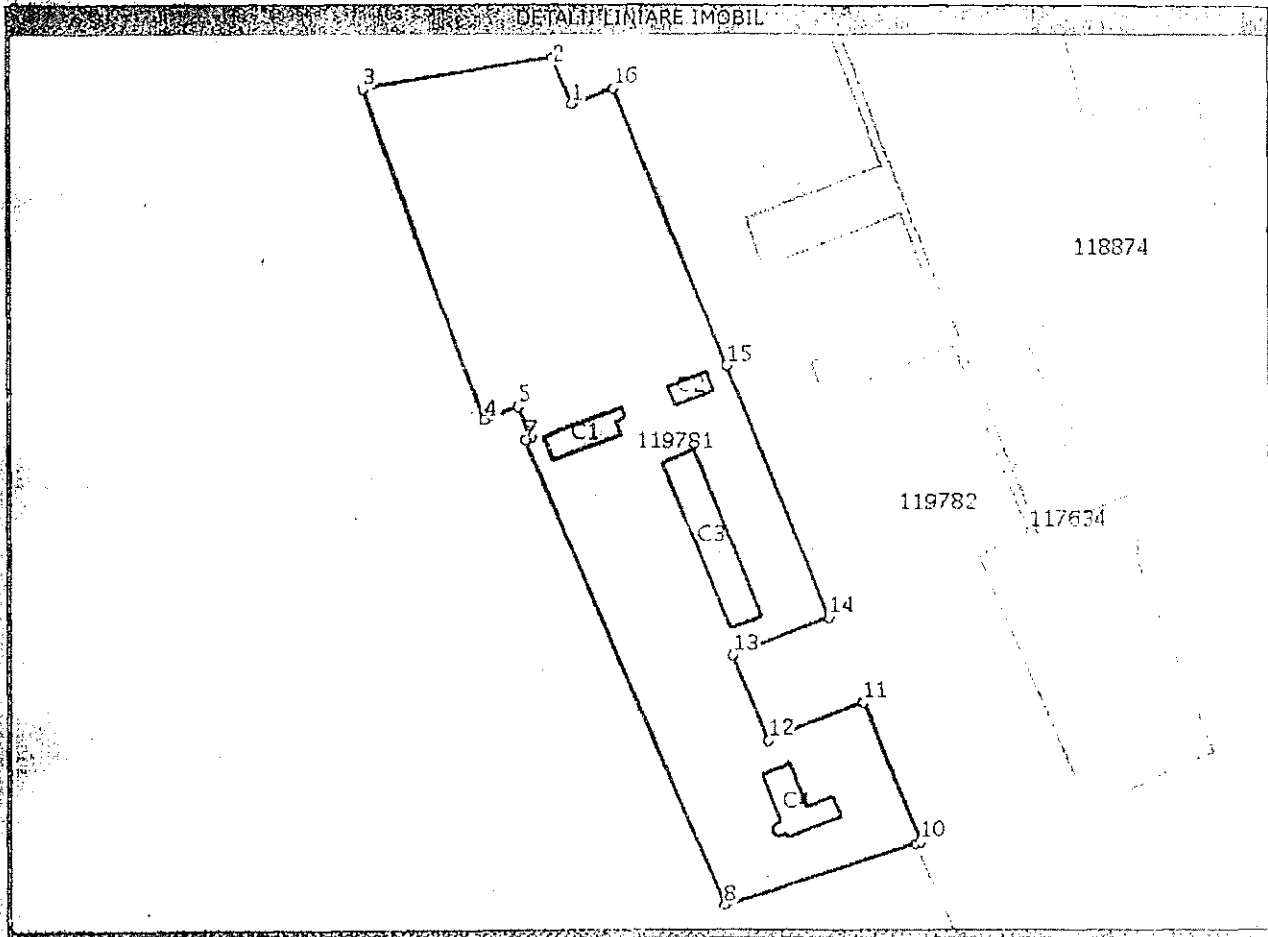
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
119781	25235	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	NU	Din acte: -; Masurata: 25235	-	-	-	Lot 1- teren extravilan

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	119781-C1	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 270	Cu acte	Constructie pavilion O cu destinatia de remiza cu regim de inaltime P, compusa din: garaje si atelier auto, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=270mp, Scd=270mp si Su=236mp, edificata in anul 1970, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
A1.2	119781-C2	constructii administrative si social culturale	Din acte: -; Masurata: 120	Cu acte	Constructie pavilion N cu destinatia de pavilion administrativ cu regim de inaltime P, compusa din: birouri, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=120mp, Scd=120mp si Su=103mp, edificata in anul 1970, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
A1.3	119781-C3	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 822	Cu acte	Constructie pavilion G cu destinatia de garaje cu regim de inaltime P, compusa din: garaje si atelier auto, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=827mp, Scd=822 mp si Su= 702mp, edificata in anul 1951, fara lift si fara certificat de performanta energetica.

Handwritten signature

A1.4	119781-C4	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:394	Cu acte	Constructie pavilion I cu destinatia de pavilion administrativ, cu regim de inaltime P+1E, compusa din: birouri si spatii administrative, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=394mp, Scd=454mp si Su=365mp, edificata in anul 1951, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
------	-----------	--	--------------------------	---------	---

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	18,8
2	3	70,9
3	4	132,1
4	5	13,3
5	6	12,6
6	7	2,0
7	8	190,1
8	9	75,0
9	10	1,6
10	11	56,8
11	12	38,2
12	13	35,0
13	14	38,4
14	15	101,4
15	16	112,0
16	1	16,6

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 193 RON, chitanta nr. SB75715/07-04-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 261,

Data soluționării,
25/06/2014

Asistent-registrator,
ADINA FRATICI

Referent,

Data eliberării,

28/06/2014

(semnătura)

(parafa și semnătură)



GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind transmiterea unor părți de imobile din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Sibiu și pentru actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 9 alin. (1) și art. 20 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile publice, cu modificările și completările ulterioare, al art. 867 alin. (1), art. 868 și 869 din Legea nr. 287/2009 privind Codul de procedură civilă, cu modificările ulterioare, și al art. 21 și 22 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — Se aprobă actualizarea valorilor de inventar ale obiectelor imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, înregistrate în evidența centralizat al bunurilor din domeniul public al statului cu numărul de înregistrare MFP 104078, respectiv MFP 104072, având ca scop identificarea prevăzute în anexa nr. 1, ca urmare a aplicării acestora potrivit prevederilor art. 21 și 22 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2. — (1) Se aprobă transmiterea unei părți dintr-un obiect imobil compusă din construcții și teren, având datele de înregistrare prevăzute la nr. crt. 1 din anexa nr. 2, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Sibiu.

(2) Partea de imobil transmisă potrivit alin. (1) se utilizează pentru extinderea activităților aeroportuare, dezvoltării infrastructurii și echipamentelor și pentru asigurarea serviciilor de pază și securitate ale Aeroportului Internațional Sibiu, în termen de 6 ani de la data preluării acesteia.

Art. 3. — (1) Se aprobă transmiterea unei părți dintr-un obiect imobil compusă din teren și amenajări la teren, având datele de înregistrare prevăzute la nr. crt. 2 din anexa nr. 2, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Sibiu.

(2) După preluare, partea de imobil transmisă potrivit alin. (1) este utilizată pentru construirea de către Consiliul Județean

Sibiu, din fondurile bugetare județene, a două terenuri de sport multifuncționale, în beneficiul Ministerului Apărării Naționale, în termen de 12 luni de la data preluării părții de imobil.

(3) Consiliul Județean Sibiu va transmite în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale partea de imobil prevăzută la alin. (1) și lucrările de investiții prevăzute la alin. (2), în termen de 30 de zile de la data efectuării recepției la terminarea lucrărilor de investiții, pe bază de protocol de predare-preluare încheiat între părțile interesate.

Art. 4. — În cazul în care nu se respectă destinațiile părților de imobile transmise și termenele prevăzute la art. 2 alin. (2) și la art. 3 alin. (2), acestea revin de drept în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 5. — Predarea-preluarea părților de imobile transmise, potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) și a art. 3 alin. (1), se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 6. — Ministerul Apărării Naționale își va actualiza în mod corespunzător datele din evidența cantitativ-valorică și de cadastru și, împreună cu Ministerul Finanțelor Publice, va opera modificarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.020 și 1.020 bis din 21 decembrie 2006, cu modificările și completările ulterioare.

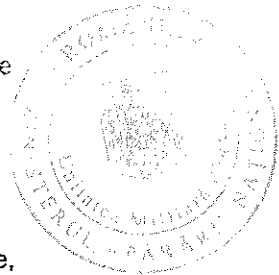
Art. 7. — Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
VICTOR-VIOREL PONTA



Contrasemnează:
Viceprim-ministru,
ministru dezvoltării regionale
și administrației publice,
Nicolae-Liviu Dragnea
Viceprim-ministru,
ministru afacerilor interne,
Gabriel Oprea
p. Ministrul apărării naționale,
Valeriu Nicuț,
secretar de stat

Ministrul finanțelor publice,
Ioana-Kristina Holteanu
Ministrul dezvoltării regionale,
Lidia Voloc



[Handwritten signature]

ANEXA Nr. 1

DATELE DE IDENTIFICARE

ale unor imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale la care se actualizează valorile de inventar, ca urmare a reevaluării acestora conform prevederilor art. 21 și 22 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare, precum și a adreselor poștale la care sunt situate imobilele în urma intabulării în cărțile funciare

Nr. MFP	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa/Carte funciară/ Nr. cadastral	Elementele-cadru de descriere tehnică	Valoarea de inventar actualizată a bunului (în lei)	Administratorul bunului/ CUI
104078	8.19.01	imobil 793	Județul Sibiu, municipiul Sibiu, extravilan CF nr. 119781, 119782, 117633, 117634 Nr. cadastrale: 119781, 119782, 117633, 117634	Construcții și teren	2.541.757,37 ✓	Ministerul Apărării Naționale CUI — 4813229
104072	8.19.01	imobil 380	Județul Sibiu, municipiul Sibiu, Str. Revoluției nr. 3—5 CF nr. 119807, 119808, 119809, 114228 Nr. cadastral: 119807, 119808, 119809, 114228	Construcții și teren	29.992.412,73 ✓	Ministerul Apărării Naționale CUI — 4813229

ANEXA Nr. 2

DATELE DE IDENTIFICARE

ale unor părți de imobile, care se transmit din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Sibiu

Nr. ct.	Nr. MFP	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa/Carte funciară/ Nr. cadastral	Valoarea de inventar (lei)	Elementele-cadru de descriere tehnică	Persoana juridică de la care se transferă imobilul/CUI	Persoana juridică la care se transferă imobilul/CUI
	104078	8.19.01	imobil 793 — parțial	județul Sibiu, municipiul Sibiu, extravilan CF nr. 119781 Nr. cadastral: 119781	678.060,39	<p>1. Construcții</p> <p>Pavilionul G: ✓</p> <p>— Suprafață construită — 822 mp ✓</p> <p>— Suprafață desfășurată — 822 mp ✓</p> <p>— Valoare contabilă — 84.443,57 lei ✓</p> <p>Pavilionul L: ✓</p> <p>— Suprafață construită — 394 mp ✓</p> <p>— Suprafață desfășurată — 454 mp ✓</p> <p>— Valoare contabilă — 57.056,30 lei ✓</p> <p>Pavilionul N: ✓</p> <p>— Suprafață construită — 120 mp ✓</p> <p>— Suprafață desfășurată — 120 mp ✓</p> <p>— Valoare contabilă — 89.300,00 lei ✓</p> <p>Pavilionul O: ✓</p> <p>— Suprafață construită — 270 mp ✓</p> <p>— Suprafață desfășurată — 270 mp ✓</p> <p>— Valoare contabilă — 34.522,67 lei ✓</p> <p>Total suprafață construită — 1.606 mp ✓</p> <p>Total suprafață desfășurată — 1.666 mp ✓</p> <p>Total valoare contabilă construcții — 265.322,54 lei ✓</p> <p>2. Amenajări la terenuri:</p> <p>Drumuri și alei interioare asfaltate — 2.950 mp ✓</p> <p>— Valoare contabilă — 838,69 lei ✓</p> <p>Drumuri și alei interioare betonate — 1 buc.</p>	Statul român, din administrarea Ministerului Apărării Naționale CUI — 4813229	Domeniul public al județului Sibiu, în administrarea Consiliului Județean Sibiu CUI — 4406223

MFP	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa/Carte funciară/ Nr. cadastral	Valoarea de inventar (lei)	Elementele-cadru de descriere tehnică	Persoana juridică de la care se transferă imobilul/CUI	Persoana juridică la care se transferă imobilul/CUI
					— Valoare contabilă — 670,90 lei ✓ Împrejmuire prefabricate din beton — 77 ml ✓ — Valoare contabilă — 1.084,64 lei ✓ Împrejmuire metalică — 160 ml ✓ — Valoare contabilă — 703,54 lei ✓ Rețea alimentare cu apă — 215 ml ✓ — Valoare contabilă — 6.186,59 lei ✓ Rețea canalizare — 215 ml ✓ — Valoare contabilă — 9.182,07 lei ✓ Rețea electrică aeriană — 1.200 ml ✓ — Valoare contabilă — 724,56 lei ✓ Rețea termoficare — 177 ml ✓ — Valoare contabilă — 34.584,03 lei ✓ Total valoare contabilă amenajări la terenuri — 53.975,02 lei 3. Terenuri: Suprafața terenului — 2,5235 ha ✓ — Valoare contabilă — 358.643,64 lei ✓ Total valoare contabilă teren — 358.643,64 lei 4. Alte amenajări: Pomi fructiferi: Plantație pomi fructiferi (30 buc.) — 1 buc. — Valoare contabilă — 119,19 lei Total valoare contabilă alte amenajări — 119,19 lei		
4072	8.19.01	imobil 380 — parțial	Județul Sibiu, municipiul Sibiu, Str. Revoluției nr. 3—5 CF nr. 119808, 119809 Nr. cadastral: 119808, 119809	176.239,02	1. Amenajări la terenuri: Rețea alimentare cu apă — 44 ml — Valoare contabilă — 1.651,36 lei Rețea alimentare cu gaze naturale — 72 ml → Valoare contabilă — 130,50 lei Total valoare contabilă amenajări la terenuri — 1.781,86 lei 2. Terenuri: Suprafața terenului — 3,647 mp — Valoare contabilă — 174.457,16 lei Total valoare contabilă terenuri — 174.457,16 lei	Statul român, din administrarea Ministerului Apărării Naționale CUI — 4813229	Domeniul public al județului Sibiu, în administrarea Consiliului Județean Sibiu CUI — 4406223

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

pentru transmiterea unei părți din imobilul „Palatul Parlamentului”, proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Culturii în administrarea Oficiului Național de Prevenire și Combateră a Spălării Banilor, precum și pentru modificarea art. 1 alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr. 625/2005 privind reorganizarea Muzeului Costumelor Populare din România

în temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 867 și 868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și al art. 26 alin. (18) din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

t. — Se aprobă înscrierea în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului a părții din imobilul „Palatul Parlamentului”, aflat în administrarea Ministerului

Culturii, cu datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. — Se aprobă transmiterea părții din imobilul prevăzut la art. 1 din administrarea Ministerului Culturii în administrarea

ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
UNITATEA MILITARĂ 02444
..... 26. SEP. 2014

Nr. 4-3900

SIBIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

Nr. 13990/29.09.2014

VĂZUT

Șeful Unității Militare 02523 București
General de brigadă

Gheorghe NISTOR

AVIZAT

Președintele Consiliului Județean Sibiu

Ioan CINDREA

AM PREDAT

p.Șeful Unității Militare 02444 Sibiu
Colonel/inginer

Constantin POPESCU

PROTOCOL

privind transmiterea imobilului 793 Sibiu, parțial, identificat prin nr. imobil 793 Sibiu, nr. M.F. 104.078, cod 8.19.01, C.F. nr. 119781 Sibiu, nr. cadastral 119781, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al Județului Sibiu și în administrarea Consiliul Județean Sibiu

Încheiat astăzi, 26.09.2014, la sediul Unității Militare 02444 Sibiu
în temeiul *Hotărârii Guvernului nr. 651 din 31 iulie 2014* și
Hotărârii Consiliului Județean Sibiu nr. 2 din 23.01.2014

Între:

I. Părțile:

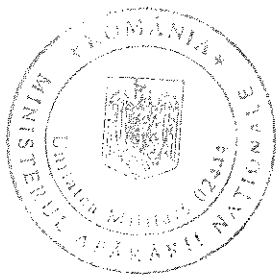
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, prin reprezentanții săi legali:

Din partea U.M. 02444 Sibiu:

- Președintele comisiei: Lt. col. Butoi Ion;
- Membri: Mr. ing. Păltineanu Mihail;
Plt. adj. pr. Nedelcu Marius
P.c.c. Cândescu Ioan
P.c.c. Damian Ileana
- Secretar: Plt. maj. Pop Nicolae (administratorul imobilului).

JUDEȚUL SIBIU, prin **Președintele Consiliului Județean Sibiu**, reprezentat de comisia numită prin *Dispoziția președintelui Consiliului Județean Sibiu nr. 205 din 25.08.2014*, modificată și completată cu *Dispoziția președintelui Consiliului Județean Sibiu nr. 221 din 10.09.2014*, formată din:

- Președinte: Fărcaș Ovidiu – Director executiv;
- Membri: Popa Oana – Director executiv;
Velicu Gheorghe – Director operațional Aeroportul Internațional Sibiu
Drăgan Corneliu – Arhitect șef;
Ganea Radu – Șef serviciu;
Cocoroiu Dan – Consilier;
Crețu Anda – Consilier;
Linde Cristina – Consilier juridic;
Timar Dan – Consilier,



s-a încheiat prezentul protocol.

II. Obiectul protocolului:

În temeiul *Hotărârii Guvernului nr. 651 din 31 iulie 2014*, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 594 din 08.08.2014 și *Hotărârii Consiliului Județean Sibiu nr. 2 din 23.01.2014*, se transmite din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al Județului Sibiu și în administrarea Consiliului Județean Sibiu, imobilul 793 Sibiu, parțial, cod 8.19.01, nr. M.F. 104.078, situat în Municipiul Sibiu, Strada Șoseaua Alba Iulia, nr. 77, județul Sibiu, înscris în C.F. nr. 119781 Sibiu, nr. cadastral 119781, cu valoarea prevăzută în evidențele contabile ale Ministerului Apărării Naționale așa cum figurează în H.G. nr. 651 din 31.07.2014. Construcțiile și terenul aferent cu datele tehnice și valorile contabile sunt descrise în procesul-verbal de predare-primire anexat, ce face parte integrantă din prezentul protocol.

III. Alte prevederi:

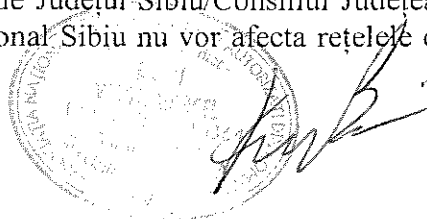
În baza *Hotărârii Guvernului nr. 651 din 31 iulie 2014* și *Hotărârii Consiliului Județean Sibiu nr. 2 din 23.01.2014*, s-a aprobat transmiterea unei părți din imobilul 793 Sibiu, parțial, compusă din construcții și teren, având nr. MFP 104078, codul de clasificare 8.19.01, situat în extravilanul Municipiului Sibiu, înscris în C.F. nr. 119781 Sibiu, nr. cadastral 119781, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al Județului Sibiu și în administrarea Consiliului Județean Sibiu.

Partea din imobilul 793 Sibiu transmisă se va utiliza în vederea extinderii activităților aeroportuare, dezvoltării infrastructurii și echipamentelor și pentru asigurarea serviciilor conexe de pază și securitate ale Aeroportului Internațional Sibiu lucrările urmând a fi executate în termen de 5 ani de la data preluării acesteia.

În cazul în care nu se respectă destinația părții de imobil transmisă și termenul prevăzut la art. 2 alin. (2) din *Hotărârea Guvernului României nr. 651 din 08.08.2014*, respectiv 5 ani de la data preluării, aceasta revine de drept în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

După data preluării părții din imobil, Consiliul Județean Sibiu va asigura următoarele:

- paza părții din imobil transmisă;
- executarea împrejmuirii părții din imobilul transmis;
- lucrările de investiții ce urmează a fi realizate de Județul Sibiu/Consiliul Județean Sibiu și după caz, de către Aeroportul Internațional Sibiu nu vor afecta rețelele de



utilități aflate în stare de funcționare la data preluării la partea de imobil 793 Sibiu rămasă în administrarea Ministerului Apărării Naționale, fiind excluse locuințele vândute către chiriași.

După înregistrarea în evidența contabilă a elementelor de patrimoniu imobiliar, Consiliul Județean Sibiu, va trimite o copie a notei contabile la Unitatea Militară 02444 Sibiu, va efectua demersurile necesare în vederea înscrierii imobilului în cartea funciară și va transmite încheierea de intabulare la Unitatea Militară 02444 Sibiu.

Predarea – primirea imobilului s-a făcut astăzi, 26.09.2014, pe baza procesului – verbal de predare primire anexat.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul protocol în 5 (cinci) exemplare originale, în care:

- exemplarul nr. 1 la Unitatea Militară 02523 București;
- exemplarul nr. 2 și 3 la Unitatea Militară 02444 Sibiu;
- exemplarele nr. 4 și 5 la Consiliul Județean Sibiu.

Am predat

Din partea **Ministerului Apărării Naționale**
Unitatea Militară 02444 Sibiu

Președintele comisiei:

Lt. col.

Ion BUTOI

Membri:

Mr. ing.

Mihail PĂLTINEANU

Plt. adj. pr.

Marius NEDELCU

P.c.c.

Ioan CÂNDESCU

P.c.c.

Ileana DAMIAN

Secretar:

Plt. maj.

Nicolae POP

(administratorul imobilului)



Am primit

Din partea **Consiliului Județean**
Sibiu

Președintele comisiei:

Director executiv

Ovidiu FĂRCAȘ

Membri:

Director executiv

Oana POPA

Director operațional A.I. Sibiu

Gheorghe VELICU

Arhitect șef

Corneliu DRĂGAN

Șef serviciu

Radu GANEA

Consilier

Dan COCOROIU

Consilier

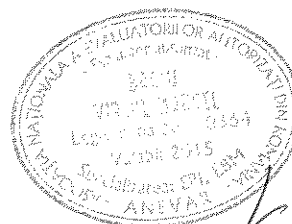
Anda CREȚU

Consilier juridic

Cristina LINDE

Consilier

Dan FIMAR



ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
UNITATEA MILITARĂ 02444
26 SEP 2014
Nr. A-3901
SIBIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
Nr. 13992/19.09.2014

PROCES-VERBAL

de predare-primire a părții din imobilul 793 Sibiu, situat în Municipiul Sibiu,
Strada Șoseaua Alba Iulia, nr. 77, județul Sibiu

Încheiat astăzi, 26.09.2014, la sediul Unității Militare 02444 Sibiu

În temeiul *Hotărârii Guvernului nr. 651 din 31 iulie 2014*, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 594 din 08.08.2014 și *Hotărârii Consiliului Județean Sibiu nr. 2 din 23.01.2014*, noi:

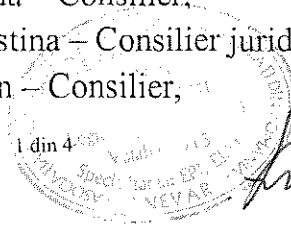
- din partea Ministerului Apărării Naționale, în calitate de predător:

Din partea U.M. 02444 Sibiu:

- Președintele comisiei: Lt. col. Butoi Ion;
- Membri: Mr. ing. Păltineanu Mihail;
Plt. adj. pr. Nedelcu Marius
P.c.c. Cândescu Ioan
P.c.c. Damian Ileana
- Secretar: Plt. maj. Pop Nicolae (administratorul imobilului).

• din partea Județului Sibiu, prin președintele Consiliului Județean Sibiu, reprezentat de comisia numită prin *Dispoziția președintelui Consiliului Județean Sibiu nr. 205 din 25.08.2014*, modificată și completată cu *Dispoziția președintelui Consiliului Județean Sibiu nr. 221 din 10.09.2014*, formată din:

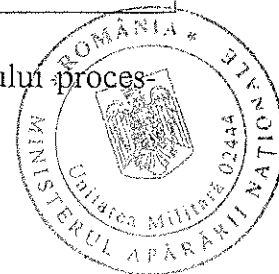
- Președinte: Fărcaș Ovidiu – Director executiv;
- Membri: Popa Oana – Director executiv;
Velicu Gheorghe – Director operațional Aeroportu Internațional Sibiu
Drăgan Corneliu – Arhitect șef;
Ganea Radu – Șef serviciu;
Cocoroiu Dan – Consilier;
Crețu Anda – Consilier;
Linde Cristina – Consilier juridic;
Timar Dan – Consilier;



am procedat la predarea-primirea părții din imobilul 793 Sibiu, înregistrat în *Inventarul centralizat al bunurilor aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale*, având codul 8.19.01, cu nr. M. F. 104.078, înscris în C.F. nr. 119781 Sibiu, nr. cadastral 119781, în conformitate cu datele tehnice și valorile contabile, cuprinse în listele de inventariere anexate, după cum urmează:

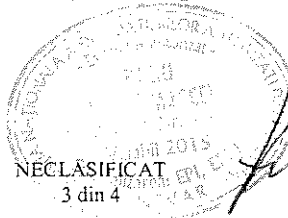
DATELE TEHNICE ȘI VALORILE CONTABILE ALE PAVILIOANELOR							
Nr. crt.	Litera pavilionului	Anul construcțiilor	Destinația pavilionului	Nr. nivele	Suprafața construită mp.	Suprafața desfășurată mp.	Valoarea contabilă (lei RON)
1	G	1951	Garaj	P	822,00	822,00	84.443,57
2	L	1951	Punct comandă	P + 1 E	394,00	454,00	57.056,30
3	N	1970	Administrativ	P	120,00	120,00	89.300,00
4	O	1970	Remiză	P	270,00	270,00	34.522,67
TOTAL					1.606,00	1.666,00	265.322,54
DATELE TEHNICE ȘI VALORILE CONTABILE PENTRU AMENAJĂRI TEREN							
1	Drumuri și alei interioare asfaltate			mp.	2.950,00	—	838,69
2	Drumuri și alei interioare betonate			buc.	1,00	—	670,90
3	Împrejmuire prefabricate din beton			ml.	77,00	—	1.084,64
4	Împrejmuire metalică			ml.	160,00	—	703,54
5	Rețea alimentare cu apă			ml.	215,00	—	6.186,59
6	Rețea canalizare			ml.	215,00	—	9.182,07
7	Rețea electrică aeriană			ml.	1.200,00	—	724,56
8	Rețea termoficare			ml.	177,00	—	34.584,03
TOTAL							53.975,02
DATELE TEHNICE ȘI VALORILE CONTABILE PENTRU TEREN							
1	Teran cu construcții			ha.	2,5235	—	358.643,64
TOTAL							358.643,64
DATELE TEHNICE ȘI VALORILE CONTABILE PENRTU ALTE AMENAJĂRI							
1	Plantație pomi fructiferi (30 buc)			buc.	1	—	119,19
TOTAL							119,19
TOTAL VALOARE IMOBIL PREDAT							678.060,39

Preluarea imobilului s-a făcut astăzi, 26.09.2014, la data încheierii prezentului proces-verbal de predare-primire, ce face parte integrată din protocol.



Alte prevederi / constatări:

- Asigurarea utilităților:
 - alimentarea cu energie electrică este asigurată numai pentru pavilioanele O, N și L prin subcontorizare de la Incubatorul de Afaceri (C.C.I.);
 - rețelele de alimentare cu apă, gaze naturale, termoficare și canalizare nu sunt în stare de funcționare;
- În baza *Hotărârii Guvernului nr. 651 din 31 iulie 2014 și Hotărârii Consiliului Județean Sibiu nr. 2 din 23.01.2014*, s-a aprobat transmiterea unei părți din imobilul 793 Sibiu, parțial, compusă din construcții și teren, având nr. MFP 104078, codul de clasificare 8.19.01, situat în extravilanul Municipiului Sibiu, înscris în C.F. nr. 119781 Sibiu, nr. cadastral 119781, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al Județului Sibiu și în administrarea Consiliului Județean Sibiu;
 - Partea din imobilul 793 Sibiu transmisă se va utiliza în vederea extinderii activităților aeroportuare, dezvoltării infrastructurii și echipamentelor și pentru asigurarea serviciilor conexe de pază și securitate ale Aeroportului Internațional Sibiu lucrările urmând a fi executate în termen de 5 ani de la data preluării acesteia;
 - În cazul în care nu se respectă destinația părții de imobil transmisă și termenul prevăzut la art. 2 alin. (2) din *Hotărârea Guvernului României nr. 651 din 08.08.2014*, respectiv 5 ani de la data preluării, aceasta revine de drept în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
 - După data preluării părții din imobil, Consiliul Județean Sibiu va asigura următoarele:
 - paza părții din imobil transmisă;
 - executarea împrejmuirii părții din imobilul transmis;
 - lucrările de investiții ce urmează a fi realizate de Județul Sibiu/Consiliul Județean Sibiu și după caz, de către Aeroportul Internațional Sibiu nu vor afecta rețelele de utilități aflate în stare de funcționare la data preluării la partea de imobil 793 Sibiu rămasă în administrarea Ministerului Apărării Naționale, fiind excluse locuințele vândute către chiriași;
 - După înregistrarea în evidența contabilă a elementelor de patrimoniu imobiliar, Consiliul Județean Sibiu, va trimite o copie a notei contabile la Unitatea Militară 02444 Sibiu, va efectua demersurile necesare în vederea înscrierii imobilului în cartea funciară și va transmite încheierea de intabulare la Unitatea Militară 02444 Sibiu;
 - Starea tehnică generală a construcțiilor și instalațiilor:
 - pavilioanele O, N, G și L nu sunt în stare de funcționare, neavând asigurate alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale/încălzire centrală;
 - instalațiile de alimentare cu apă potabilă, energie electrică, termică și de canalizare nu sunt în stare de funcționare;
 - Activele fixe predate în baza prezentului proces-verbal au fost reevaluate la data de 31.12.2012 conform *Ordinului nr. 3471 / 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice*.

NECLASIFICAT
3 din 4

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal în 5 (cinci) exemplare originale, din care:

- exemplarul nr. 1 la Unitatea Militară 02523 București;
- exemplarul nr. 2 și 3 la Unitatea Militară 02444 Sibiu;
- exemplarele nr. 4 și 5 la Consiliul Județean Sibiu.

Anexe:

- Hotărârea Guvernului României nr. 651 din 31.07.2014 – 1 exemplar cu 4 file, neclasificat ;
- Hotărârea Consiliului Județean Sibiu nr. 2 din 23.01.2014 – 1 exemplar cu 2 file, neclasificat ;
- lista de inventariere pentru activele fixe – 1 exemplar cu 1 filă, neclasificat;
- fișele activelor fixe – 14 exemplare cu 14 file, neclasificate, anexate la exemplarul nr. 4 al procesului-verbal de predare-primire;
- extrasul de carte funciară pentru informare – 1 exemplar cu 3 file, neclasificat;
- planul de amplasament și delimitare a imobilului – 1 exemplar cu 3 file, neclasificat;
- ~~copiile contractelor de închiriere – 4 exemplare cu 14 file, neclasificate.~~

Am predat

Din partea Ministerului Apărării Naționale
Unitatea Militară 02444 Sibiu

Președintele comisiei:

comisiei:

Lt. col.

Ion BUTOI

Membri:

Mr. ing.

Mihail PĂLTINEANU

Plt. adj. pr.

Marius NEDELICU

P.c.c.

Ioan CÂNDESCU

P.c.c.

Ileana DAMIAN

Secretar:

Plt. maj.

Nicolae POP

(administratorul imobilului)

Am primit

Din partea Consiliului Județean
Sibiu

Președintele

Director executiv

Ovidiu FĂRCAȘ

Membri:

Director executiv

Oana POPA

Director operațional A.I. Sibiu

Gheorghe VELICU

Arhitect șef

Corneliu DRĂGAN

Șef serviciu

Radu GANEA

Consilier

Dan COCOROIU

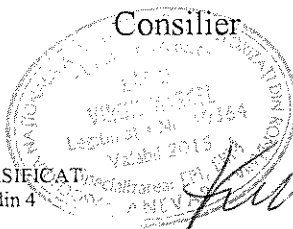
Consilier

Anda CREȚU

Consilier juridic

Cristina LINDE

Dan TIMAR



AN A
Nr. A-390/ 26 SEP 2014

Unitatea 02444 Sibiu		LISTA DE INVENTARIERE								Gestiunea CAZARMARE				Pagina	
Magazia IMOBILUL 793 Sibiu		Data 26.09.2014								Loc de dep					
Nr. crt.	DENUMIREA BUNURILOR INVENTARIATE	CODUL SAU NUMAR DE INV.	U/M	STAREA BUNULUI MATERIAL	CANTITATI				Prețul unitar	VALOAREA CONTABILĂ			Valoarea de inventar	Deprecierea	
					Stocuri		Diferente			Valoare	Diferente			Valoarea	Motivul (codul)
					Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus	Minus			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Pavilion G. Garaj		BUC	FOLOSIT	1	1	0	0	84443,57	84443,57	0	0	84443,57	0	0
2	Pavilion L. Punct comandă		BUC	FOLOSIT	1	1	0	0	57056,3	57056,3	0	0	57056,3	0	0
3	Pavilion N. Administrativ		BUC	FOLOSIT	1	1	0	0	89300	89300	0	0	89300	0	0
4	Pavilion O. Remiză		BUC	FOLOSIT	1	1	0	0	34522,67	34522,67	0	0	34522,67	0	0
5	Drumuri și alei interioare asfaltate		mp.	FOLOSIT	2.950,00	2.950,00	0	0	0,2843	838,69	0	0	838,69	0	0
6	Drumuri și alei interioare betonate		BUC	FOLOSIT	1	1	0	0	670,9	670,9	0	0	670,9	0	0
7	Împrejmuire prefabricate din beton		ml.	FOLOSIT	77	77	0	0	14,0862	1.084,64	0	0	1084,64	0	0
8	Împrejmuire metalică		ml.	FOLOSIT	160	160	0	0	4,3971	703,54	0	0	703,54	0	0
9	Rețea alimentare cu apă		ml.	FOLOSIT	215	215	0	0	28,7748	6.186,59	0	0	6186,59	0	0
10	Rețea canalizare		ml.	FOLOSIT	215	215	0	0	42,7073	9.182,07	0	0	9182,07	0	0
11	Rețea electrică acționă		ml.	FOLOSIT	1.200,00	1.200,00	0	0	0,6038	724,56	0	0	724,56	0	0
12	Rețea termoficare		ml.	FOLOSIT	177	177	0	0	195,3900	34.584,03	0	0	34584,03	0	0
13	Teren cu construcții		ha	FOLOSIT	2,5235	2,5235	0	0	142.121,5137	358.643,64	0	0	358643,64	0	0
14	Plantatie pomi fructiferi (30 buc)		BUC	FOLOSIT	1	1	0	0	119,19	119,19	0	0	119,19	0	0
TOTAL										678.060,39	0,00	0,00	678.060,39	0,00	0,00
TERMINAT															
Numele și prenumele		Comisia de inventariere						Gestionar (responsabil bunuri materiale)				Contabilitate			
Scriitura								Plt. maj. Pop Nicolae				P.c.c. DAMIAN ILEANA			

AM PREDAT

Din partea Ministerului Apărării Naționale
Unitatea Militară 02444 Sibiu

Președintele comisiei:

Lt. col.

Ion BUTOI

Membri:

Mr. ing.

Mihail PATRICKIANU

Plt. adj. pr.

Marius MATEI

P.c.c.

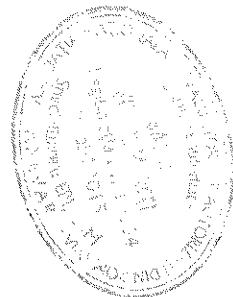
Iordan CANDDESCU

P.c.c.

Ileana DAMIAN

Plt. maj.

Nicolae POP



AM PRIMIT

Din partea Consiliului Județean Sibiu

Președintele comisiei:

Director executiv

Ovidiu FĂRCAȘ

Membri:

Director executiv

Oana POPA

Director operațional A.I. Sibiu

Gheorghe VELICU

Arhitect șef

Comeliu DRĂGAN

Șef serviciu

Radu GANEA

Consilier

Dan COCOROIU

Consilier

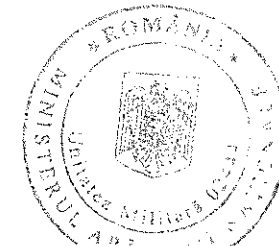
Anda CREȚU

Consilier juridic

Cristina LINDE

Consilier

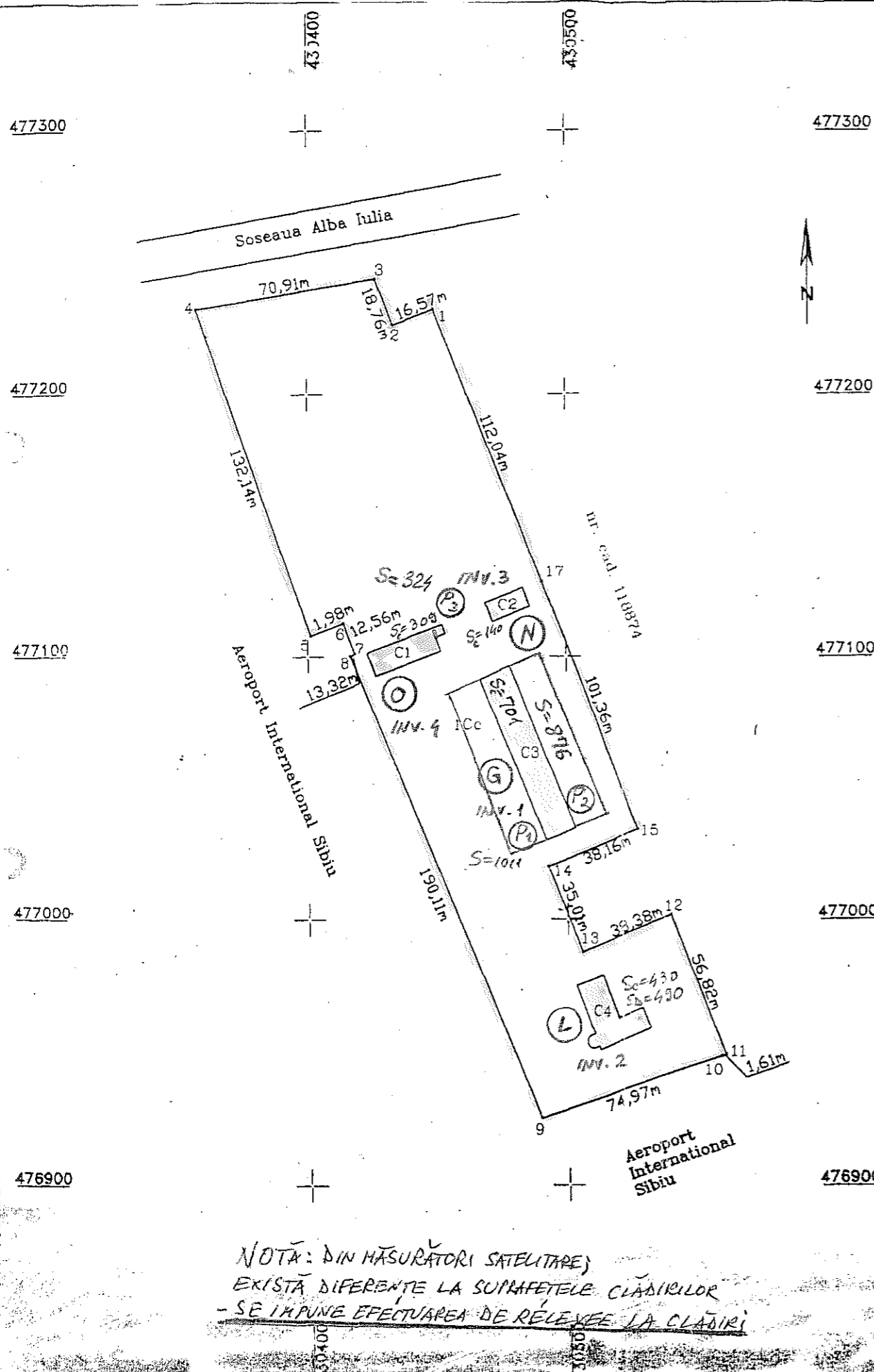
Dan TIMAR



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SC. 1:2000

EXTRAVILAN



477300	Nr. Cadastral: 119721-C1	Suprafata Masurata:	Adresa Imobilului:	
	-C2	25235 mp	mun. Sibiu, jud. Sibiu	
	-C3		UAT:	Sibiu
	Cartea Funciara Nr.: -C4			

A.N.C.P.I. - SIBIU
BIROUL DE CENASRI - SIBIU
DOSAR 119721/14-MAR-2014

477300
477200
477100
477000
476900

477300
477200
477100
477000
476900

A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	curti constructii	25235		Imobil imprejmuit partial
Total		25235		

B. Date referitoare la constructii			
Cod. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
C1(O)	270 309 mp		Constructie pavilion D cu destinatia de remiza cu regim de inaltime P, compusa din garaje si atelier auto, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=270mp, Scd=270mp si Su=236mp, edificata in anul 1970, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
C2(N)	120 140 mp		Constructie pavilion N cu destinatia de pavilion administrativ cu regim de inaltime P, compusa din birouri, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=120mp, Scd=120mp si Su=108mp, edificata in anul 1970, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
C3(G)	822 707 mp		Constructie pavilion G cu destinatia de garaje cu regim de inaltime P, compusa din garaje si atelier auto, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=822mp, Scd=822 mp si Su=702mp, edificata in anul 1951, fara lift si fara certificat de performanta energetica. TABLA
C4(L)	384 (430 mp +60 mp)		Constructie pavilion L cu destinatia de pavilion administrativ, cu regim de inaltime P+IE, compusa din birouri si spatii administrative, realizata pe fundatii din beton, pereti din zidarie de caramida, planseu din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, avand Sc=384mp, Scd=454mp si Su=365mp, edificata in anul 1951, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
Total		1606 1.580 mp	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereo 70		
Pct.	N(m)	E(m)
1	477236.502	430448.978
2	477230.513	430433.524
3	477247.922	430426.540
4	477236.367	430356.575
2	477111.944	430401.063
3	477116.966	430413.397
4	477105.307	430418.062
5	477104.437	430416.283
6	476929.074	430489.709
7	476952.654	430560.879
11	476953.129	430562.422
12	477095.906	430541.374
13	476991.545	430385.019
14	477023.979	430492.843
15	477038.425	430328.405
17	477132.500	430490.851

Executant, *[Signature]*

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SI DE APROBARE
SERIA B. NR. 996
CLASA I
S.C. TOPO CENASRI S.R.L. Data: 14.04.2014
A.N.C.P.I. - SIBIU

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SI DE APROBARE
SERIA I. NR. 0012/2010
S.C. TOPO CENASRI S.R.L. Data: 14.04.2014
CATEGORIA B

Se confirma suprafata din masuratorii si introducerea in baza de date

NOTA: DIN MASURATORI SATELITARE)
EXISTA DIFERENTE LA SUPRAFETELE CLADIRILOR
- SE IMPUNE EFECTUAREA DE RELEVEE LA CLADIRI

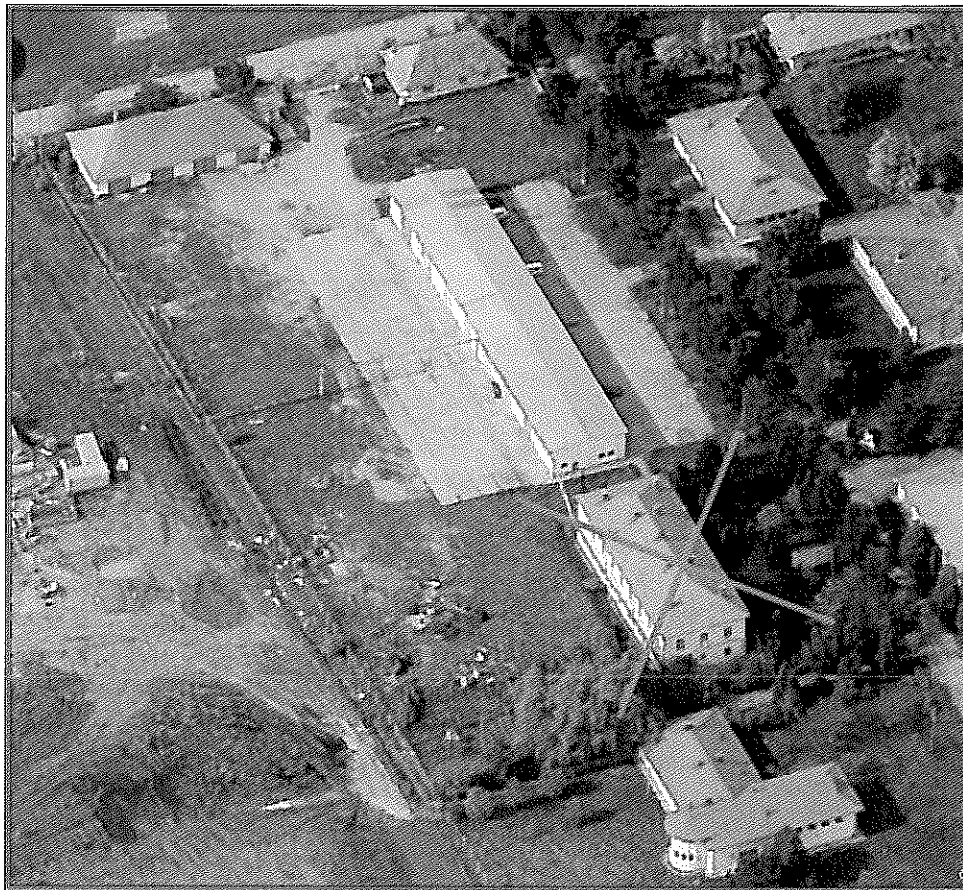
Casa de Publicitate Imobiliara
SIBIU
CUMPTURU MARINIS

DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ – 1 (IMAGINI AERIENE, IMAGINI PUG 2009-2011)

IMOBIL 793 – INCINTĂ SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77

CF 119781 – SIBIU – TEREN DE 25.235 MP CU CLĂDIRI ȘI AMENAJĂRI

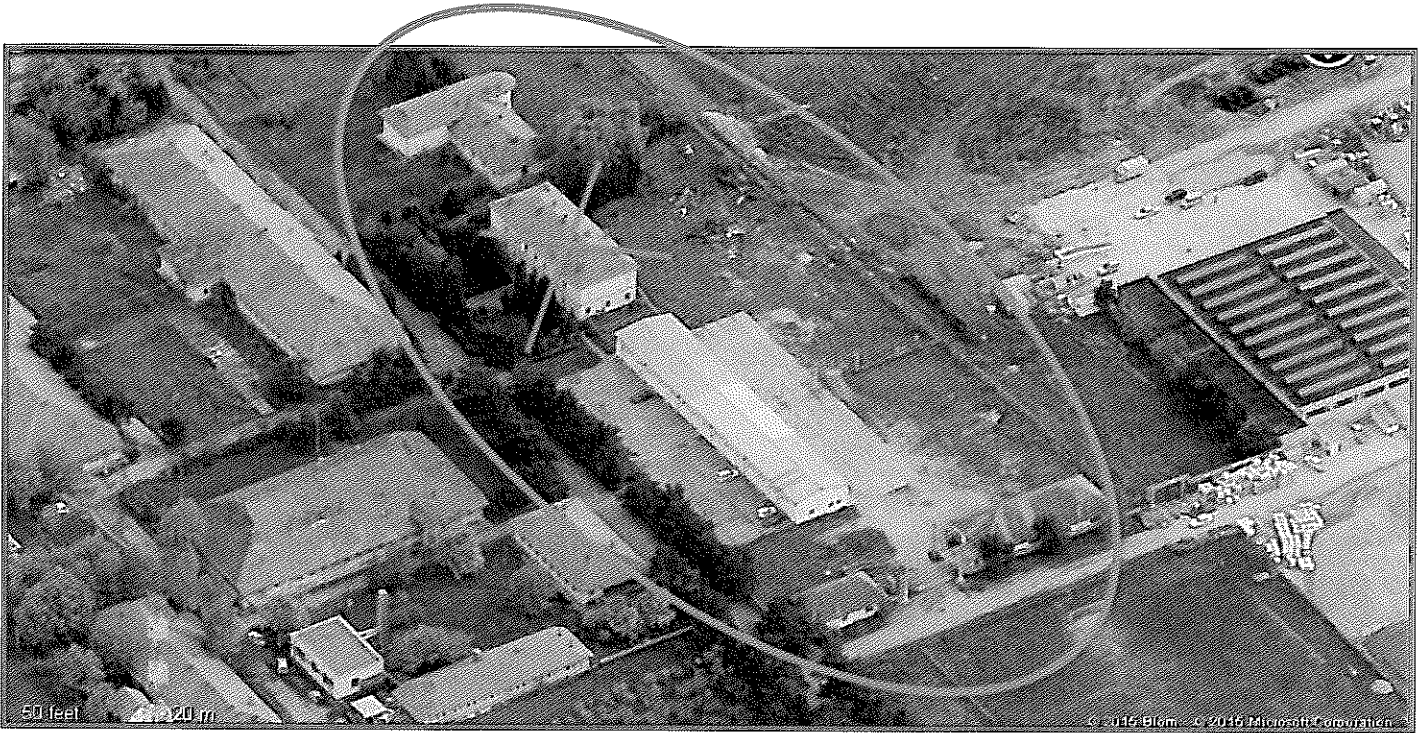
PROPRIETAR: STATUL ROMÂN, ADMINISTRATOR: CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU



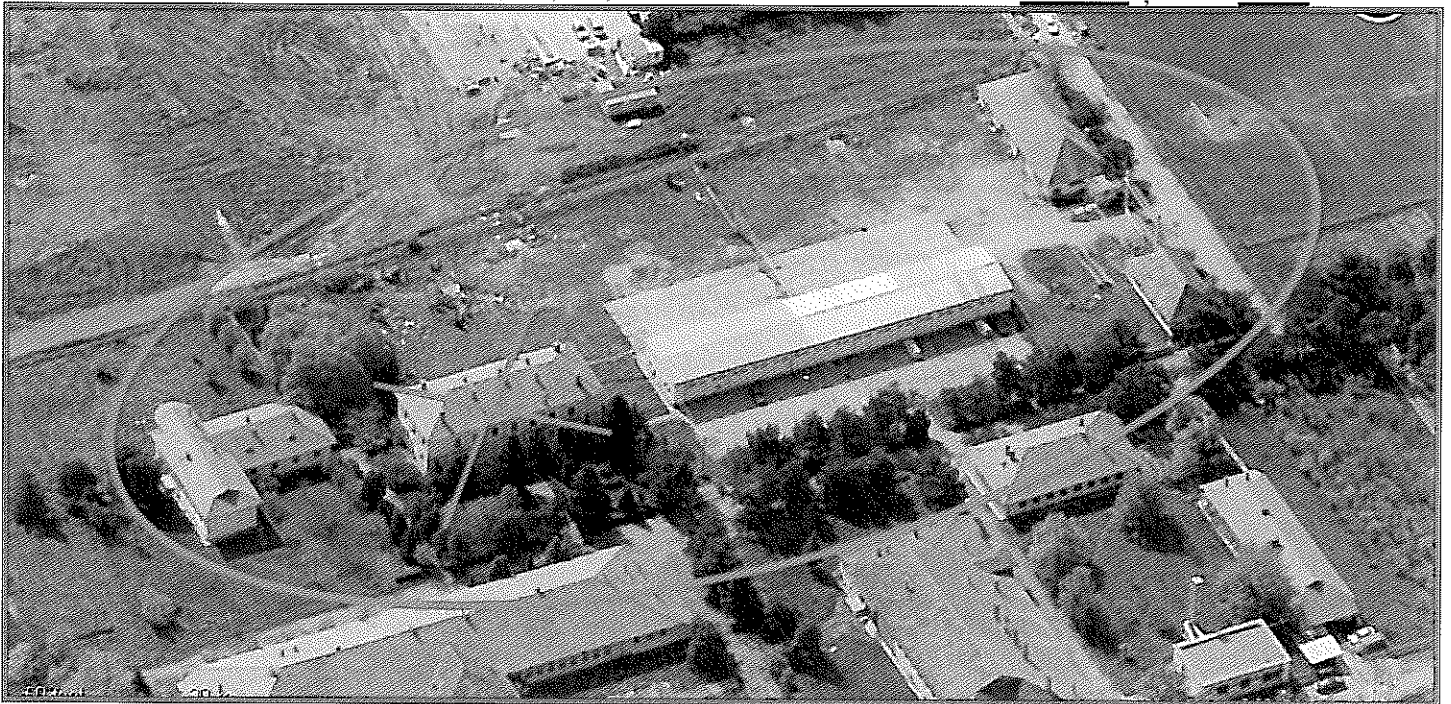
IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77

ANSAMBLU CLĂDIRI C1, C2, C3, C4 - VEDERI AERIENE DIN **SUD** ȘI DIN **VEST**





IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77
ANSAMBLU CLĂDIRI C1, C2, C3, C4 - VEDERI AERIE NE DIN **NORD** ȘI DIN **EST**



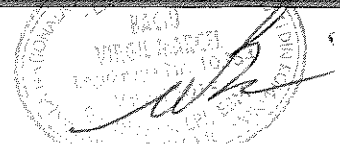


IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 (ANSAMBLU TEREN ȘI CLĂDIRI C1, C2, C3, C4)
 ÎNCADRARE SIBIU – 3,7 KM DE CENTRU ȘI ÎNCADRARE ÎN ZONA TURNIȘOR - AEROPORT



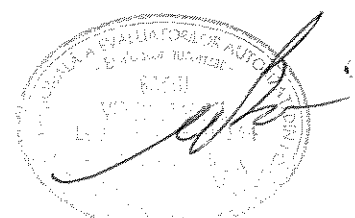


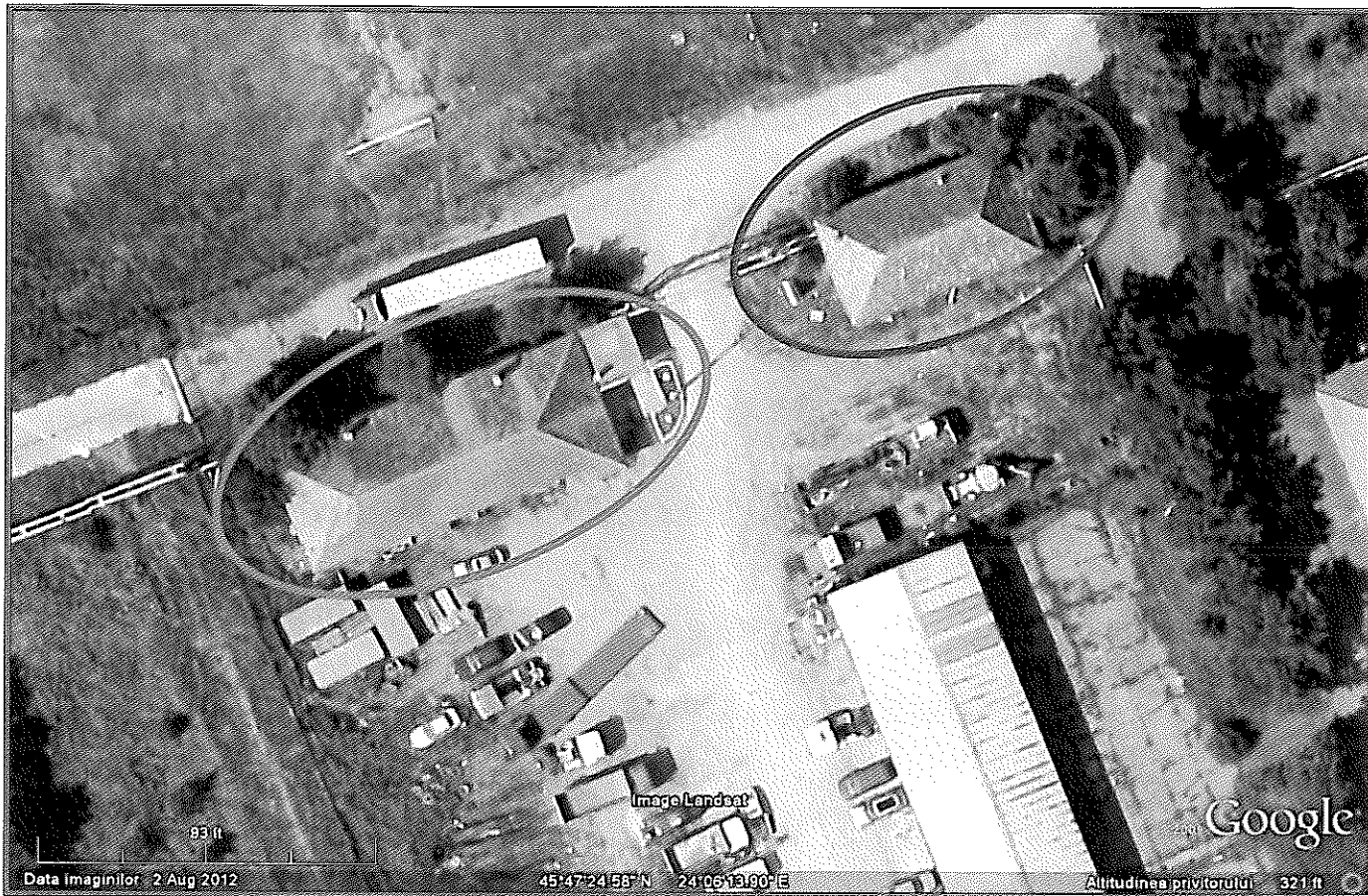
IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 (ANSAMBLU TEREN ȘI CLĂDIRI C1, C2, C3, C4)
 DETALII SITUAȚIE - ZONA TURNIȘOR – AEROPORT, ÎN ANSAMBLUL UNITATE MILITARĂ



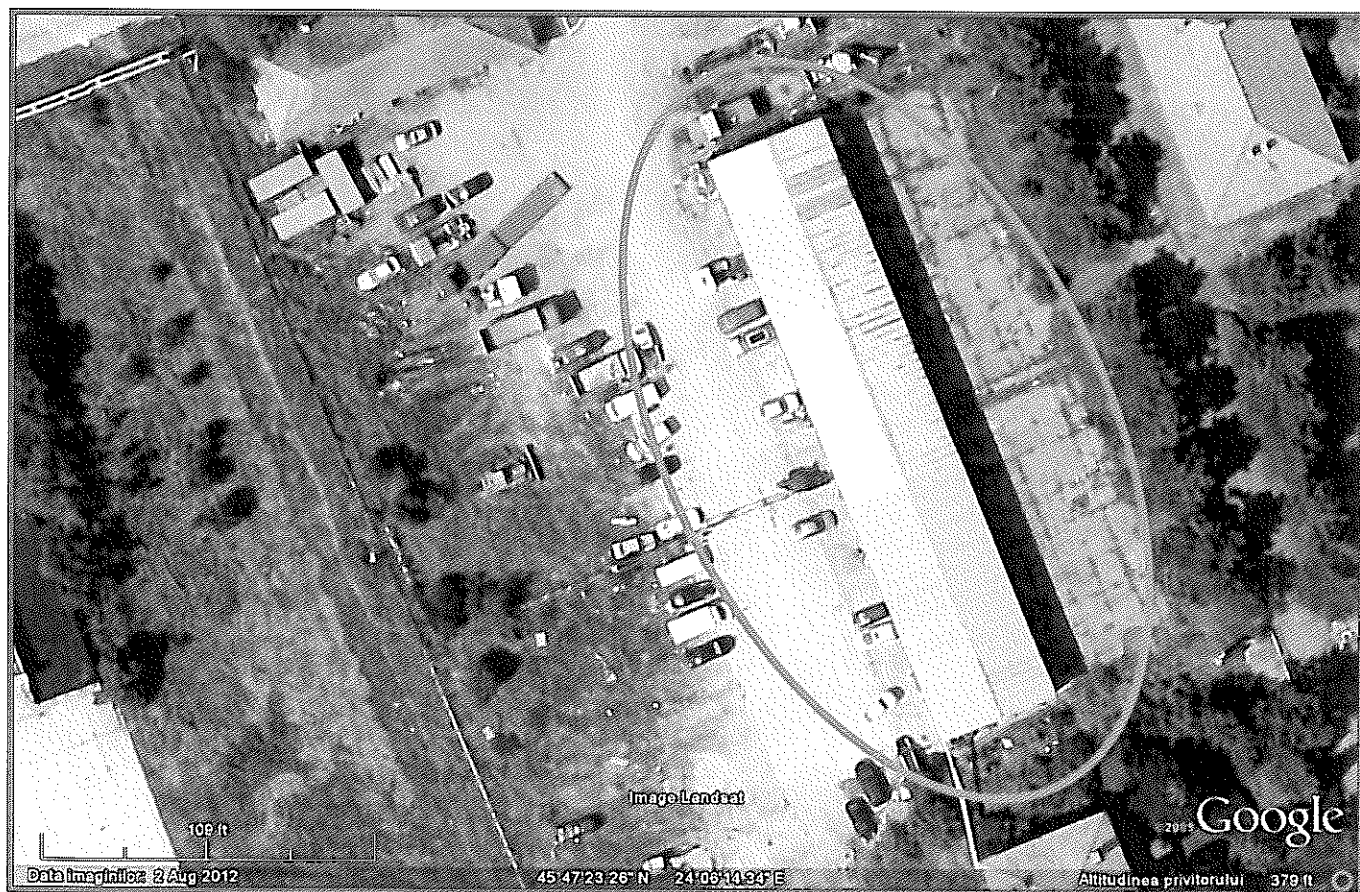


IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 (ANSAMBLU TEREN ȘI CLĂDIRI C1, C2, C3, C4)
 DETALII ZONA CU CLĂDIRI

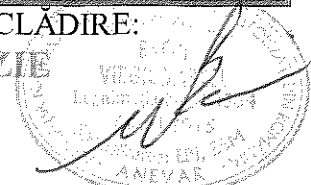




IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - DETALII CLĂDIRI:
C1: PAVILION O - REMIZĂ CU CABINĂ POARTĂ
C2: PAVILION N – CLĂDIRE ADMINISTRATIV - BIROURI



IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - DETALIU CLĂDIRE:
C3: PAVILION G – CLĂDIRE CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE

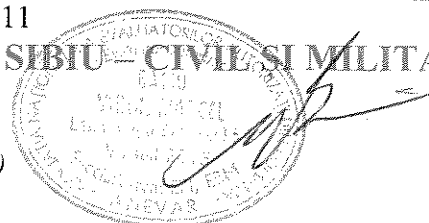


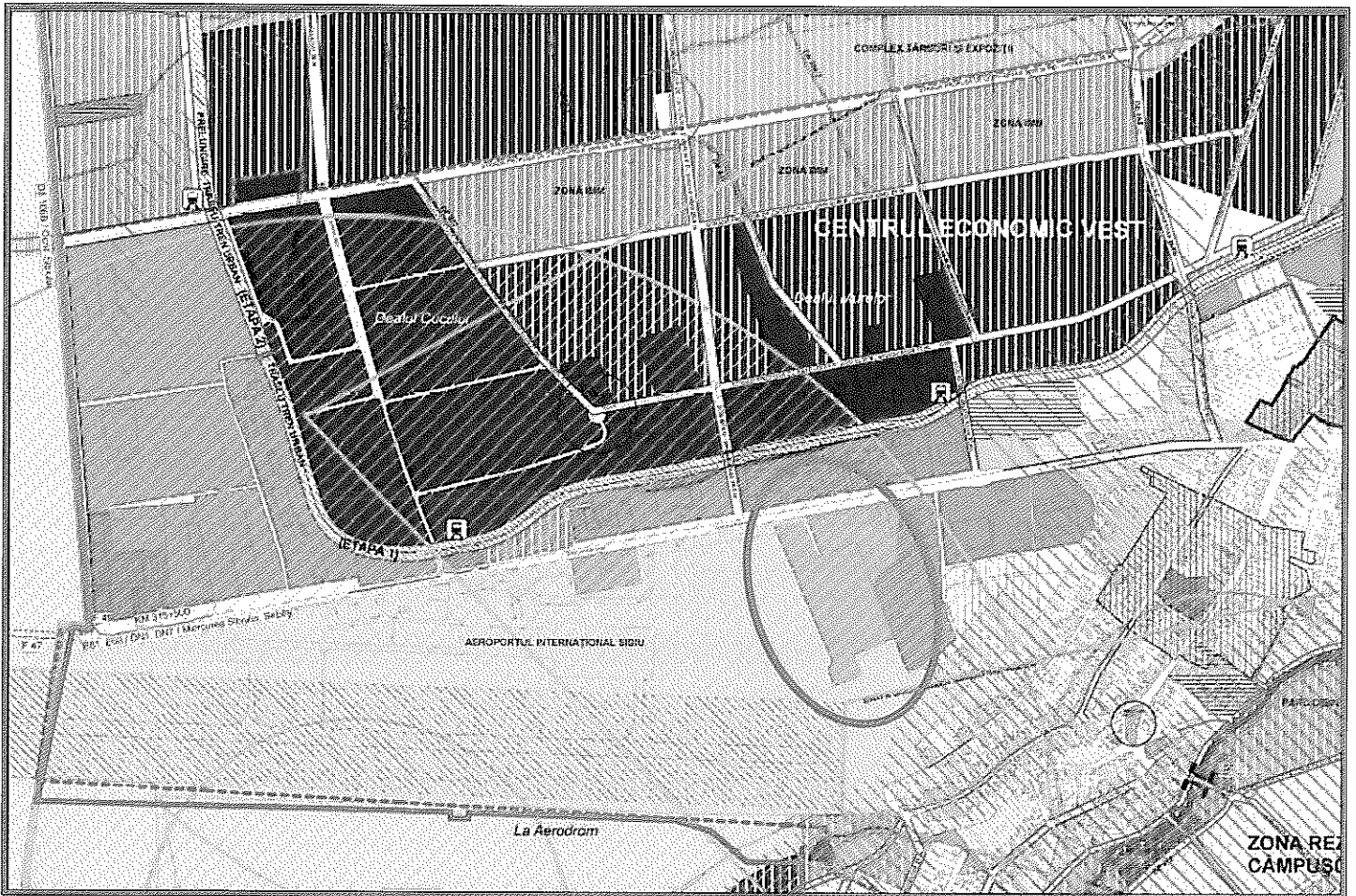


**IMOBIL 793 – SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - DETALIU CLĂDIRE:
C4: PAVILION L – CORP ADMINISTRATIV - COMANDA ȘI BIROURI**

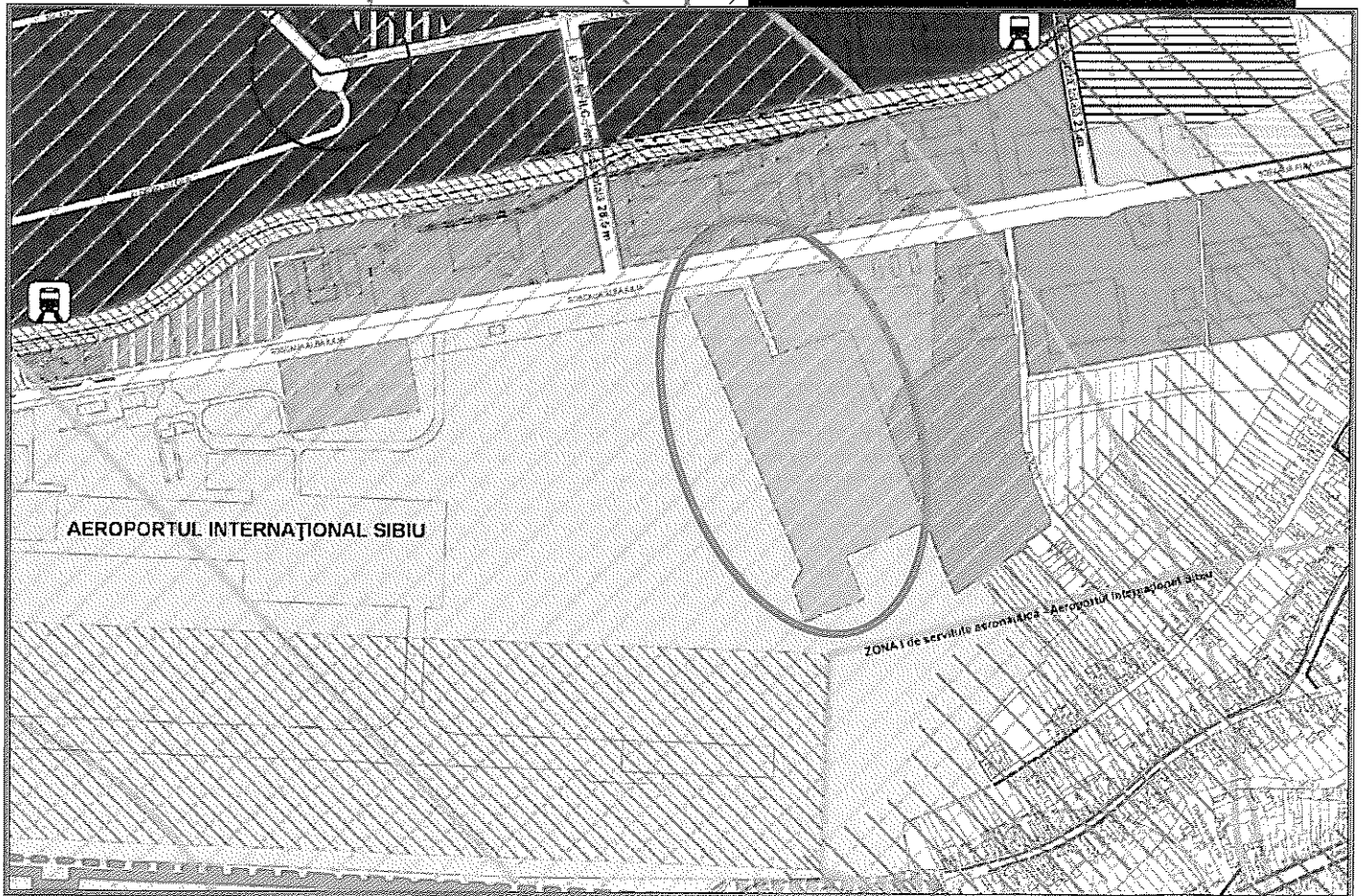


**ANSAMBLU PUG SIBIU – 2009-2011
AMPLASAMENT IMOBIL 793 ÎN ZONA AEROPORT SIBIU – CIVIL ȘI MILITAR**

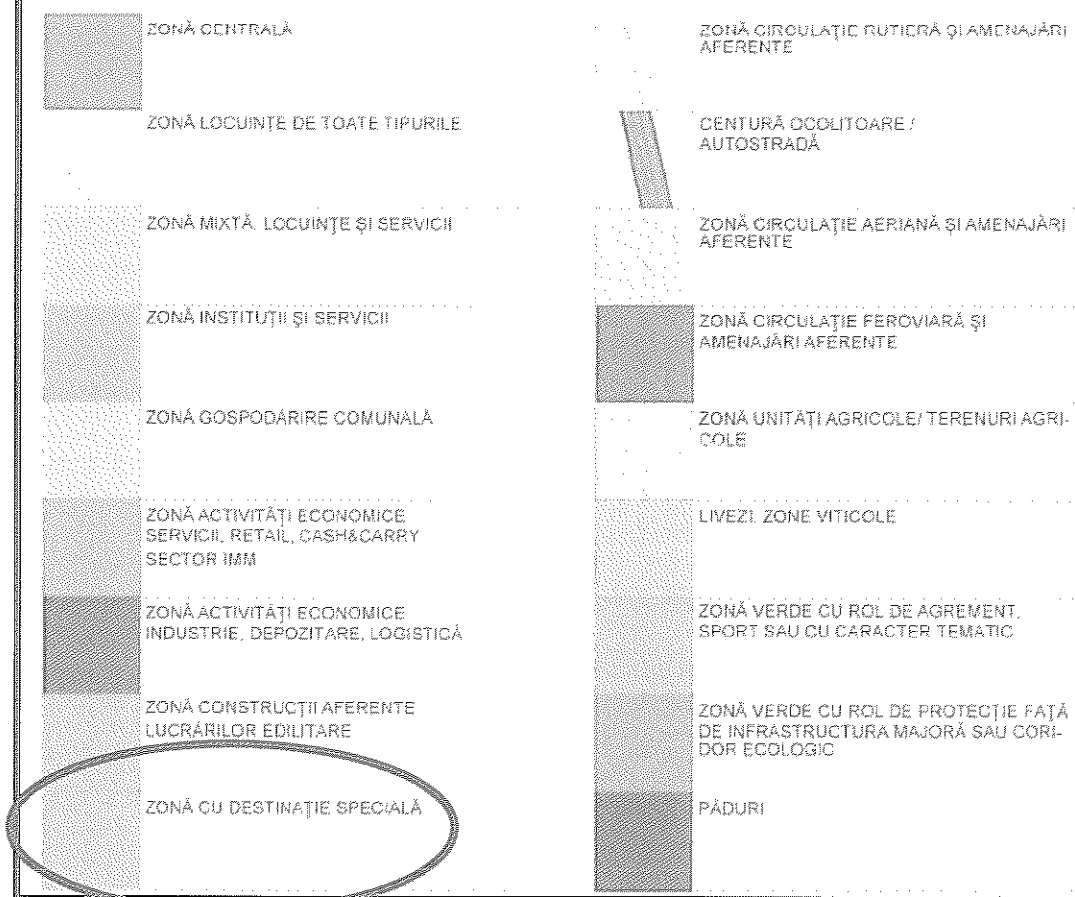




DETALIU ZONĂ IMOBIL 793 ÎN CADRUL PUG SIBIU – 2009-2011
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (MapN) CU SERVITUTE AERONAUTICĂ

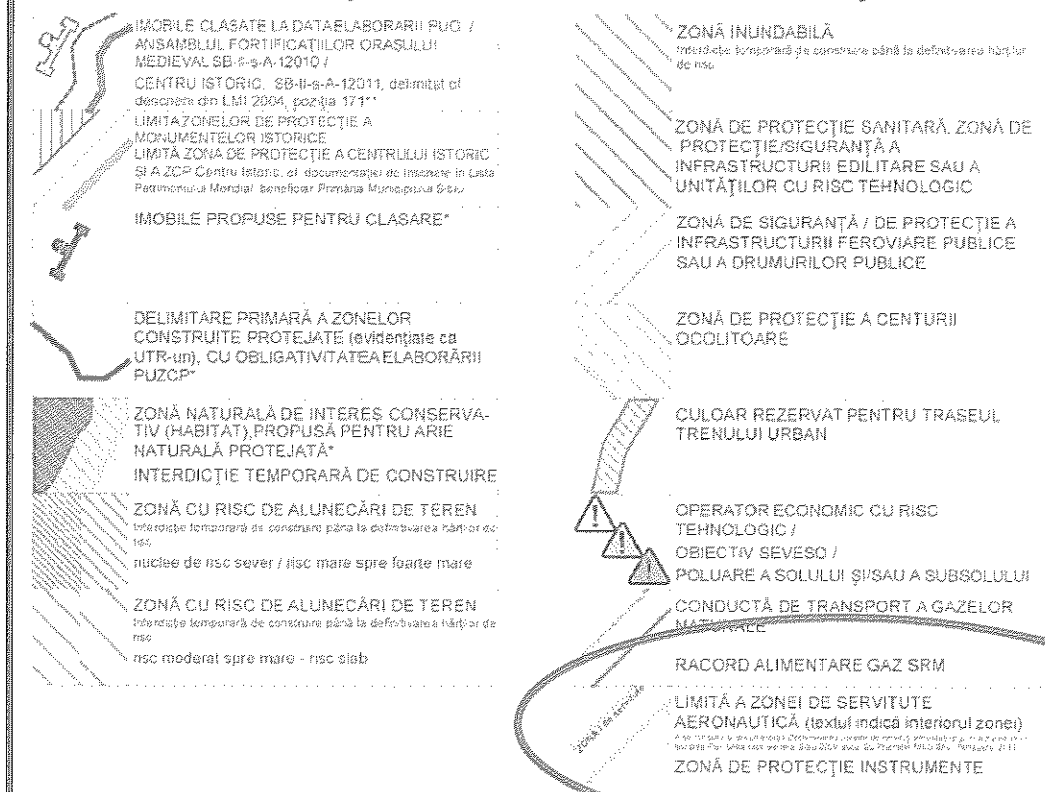


2. ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN



PUG SIBIU – 2009-2011 – REGLEMENTĂRI-RESTRIȚII URBANISTICE AFERENTE IMOBILUL 793

3. ZONE DE PROTECȚIE / ZONE PROTEJATE / SERVITUȚI*

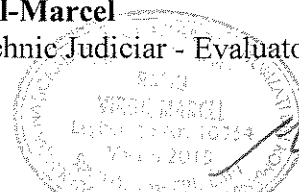


SIBIU, 04.02.2015

Întocmit,

Ing. Baci Virgil-Marcel

Expert Tehnic Judiciar - Evaluator ANEVAR



DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ – 2

(IMAGINI DIN TEREN)

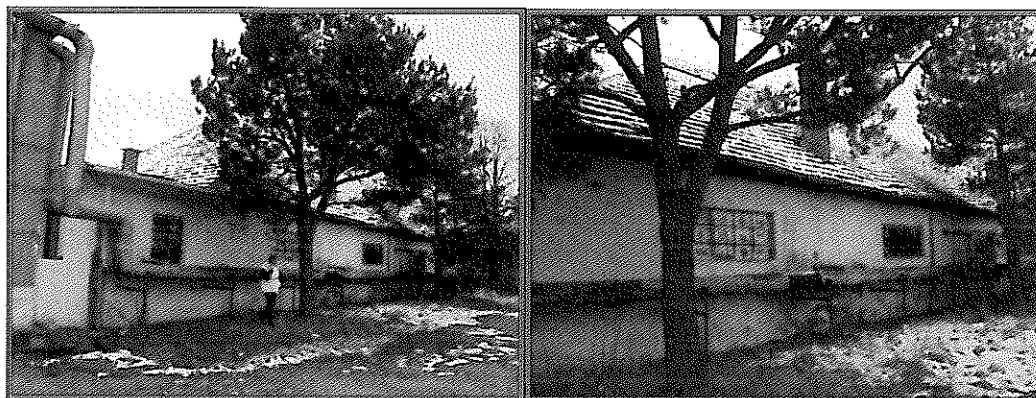
IMOBIL 793 – INCINTĂ SIBIU, ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77

CF 119781 – SIBIU – TEREN DE 25.235 MP CU CLĂDIRI ȘI AMENAJĂRI

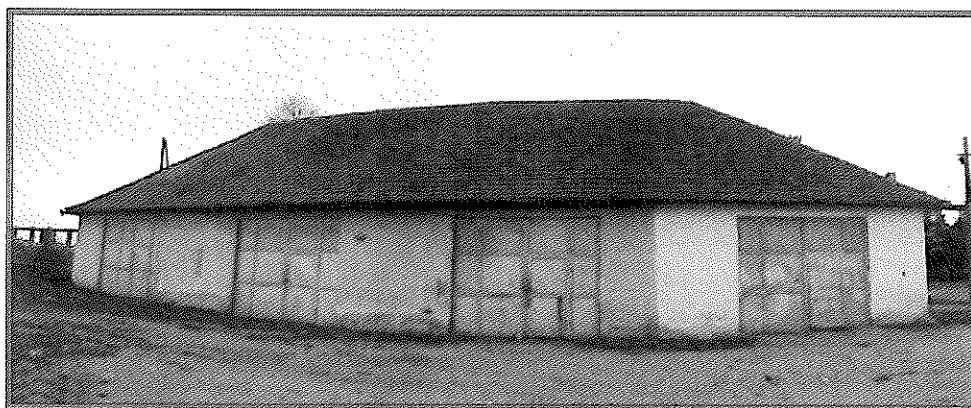
PROPRIETAR: STATUL ROMÂN, ADMINISTRATOR: CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU



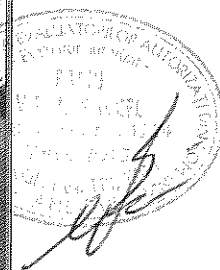
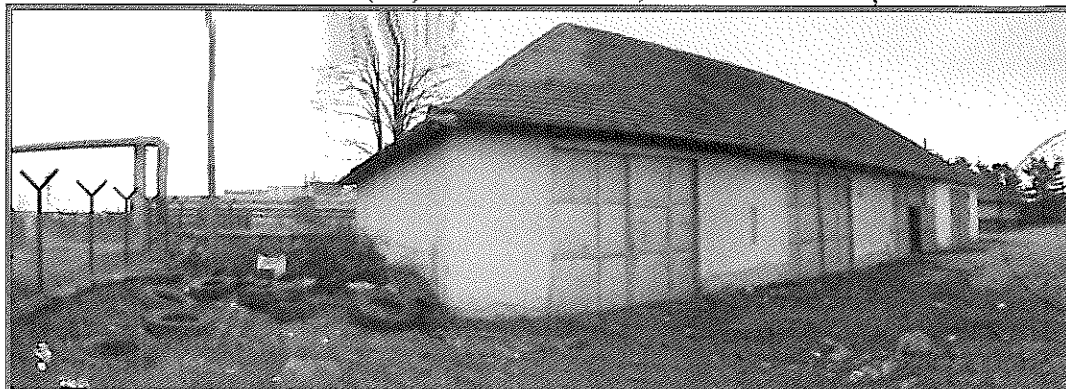
VEDERE DIN ZONA CENTRALĂ TEREN, SPRE NORD - SPRE (TEREN SPORT ȘI DN 1)



PAVILION O - REMIZĂ (C1) CU 4 GARAJE - VEDERI DINSPRE NORD-EST

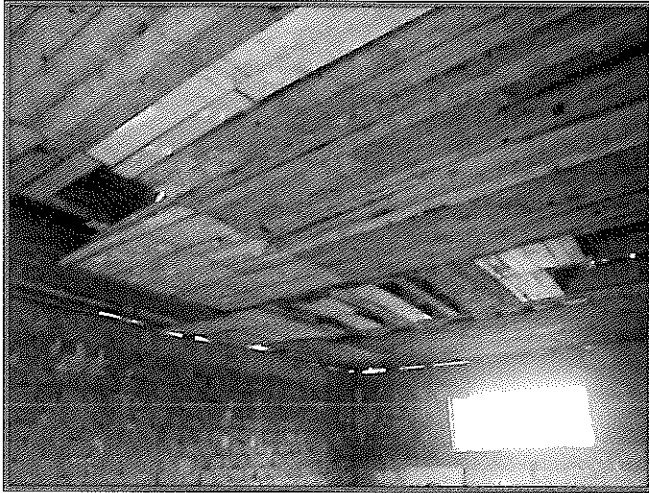


PAVILION O - REMIZĂ (C1) CU 4 GARAJE, DINSPRE SUD ȘI SUD-VEST

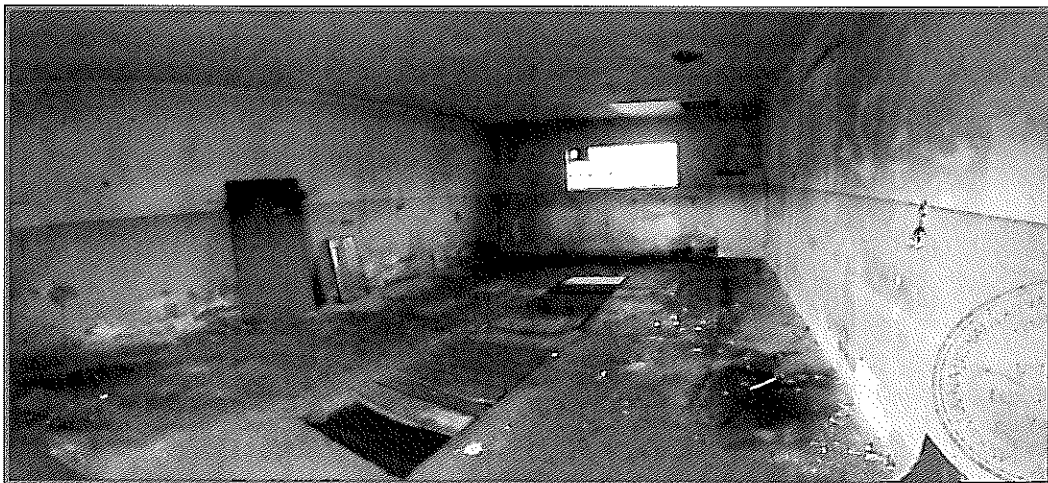




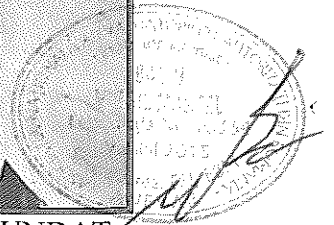
PAVILION O - REMIZĂ (C1): GARAJ (1) NETENCUIT ȘI CU TAVAN DIN LEMN



INTERIOR PAVILION O - REMIZĂ (C1): GARAJ (2) – TAVAN PARȚIAL ÎNLOCUIT, PARD. CIMENT



INTERIOR PAVILION O: REMIZĂ (C1): GARAJ (3) CU ȘAHT ÎNUNDAT





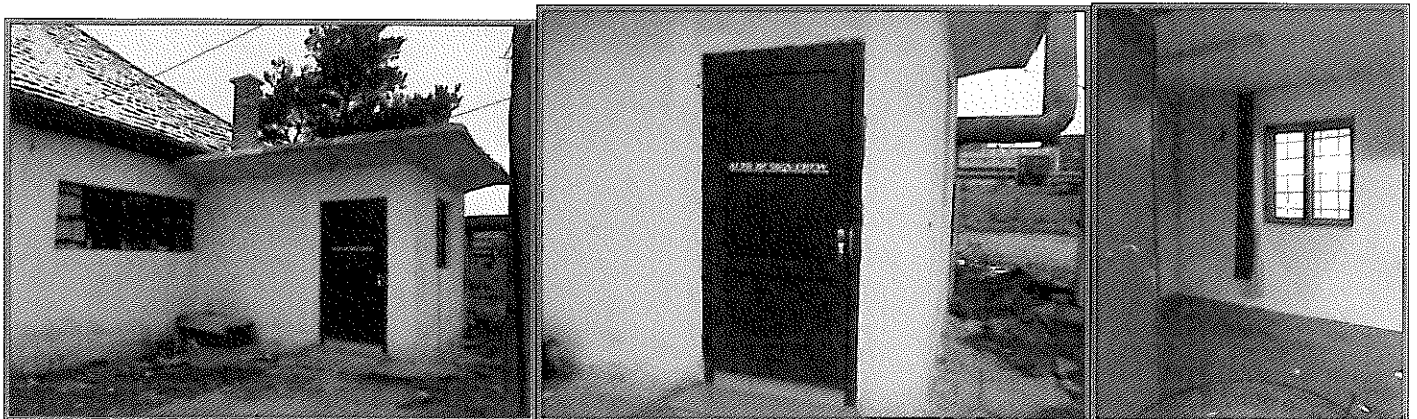
INTERIOR PAVILION O: REMIZĂ (C1): GARAJ (3) CU ȘAHT INUNDAT



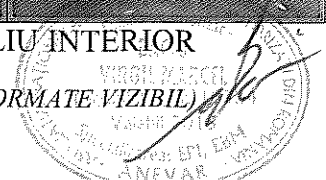
INTERIOR PAVILION O - REMIZĂ (C1): GARAJ (4) – FOST ATELIER AUTO

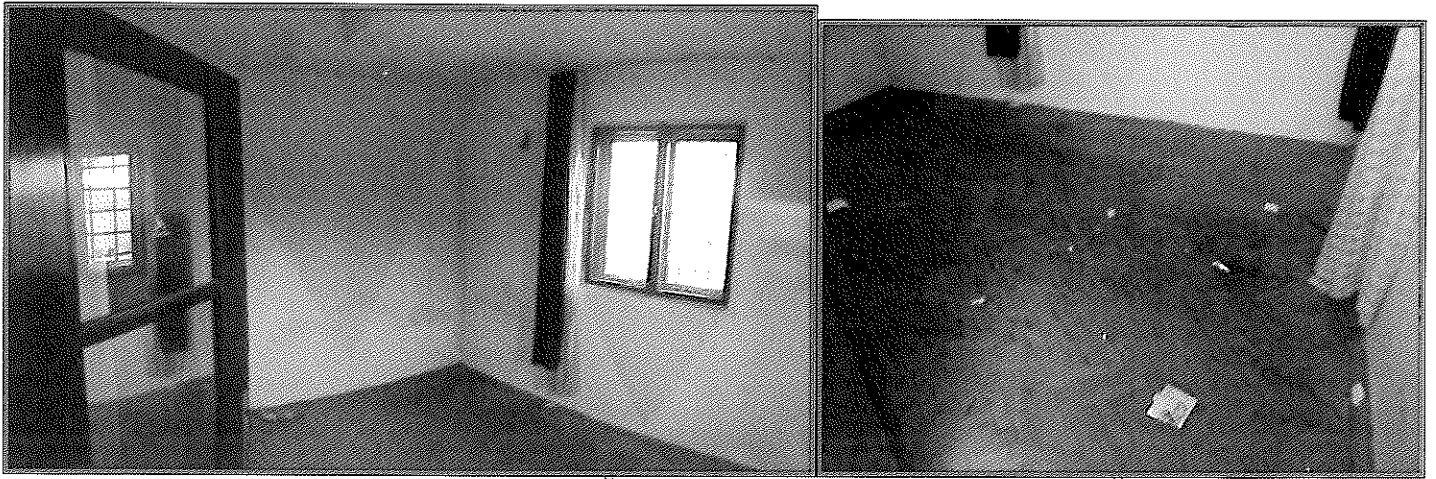


VEDERE PAVILION O - REMIZĂ (C1) CU 4 GARAJE ȘI CU CABINĂ PORTAR, DINSPRE SUD-EST

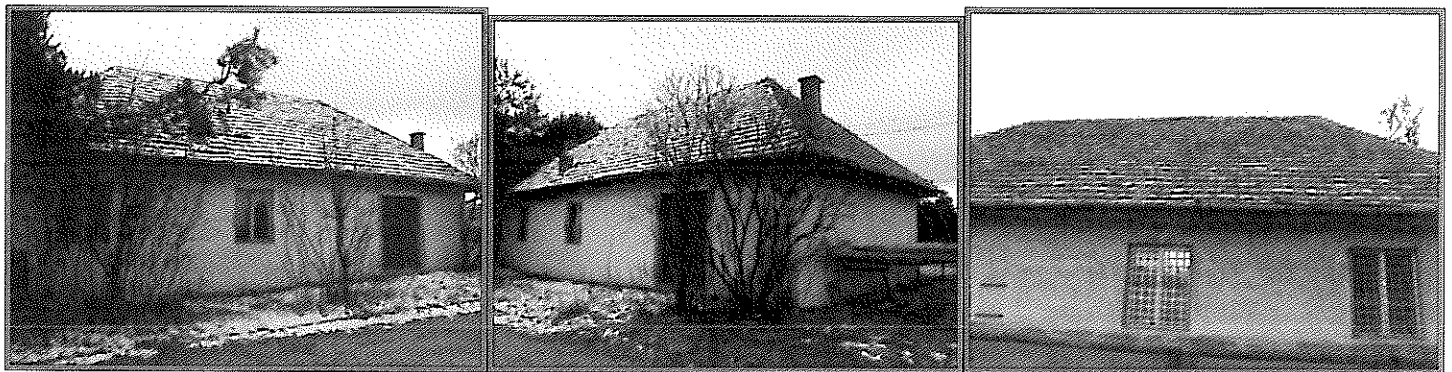


DETALIU PAVILION O: CABINĂ PORTAR, DETALIU UȘĂ, DETALIU INTERIOR

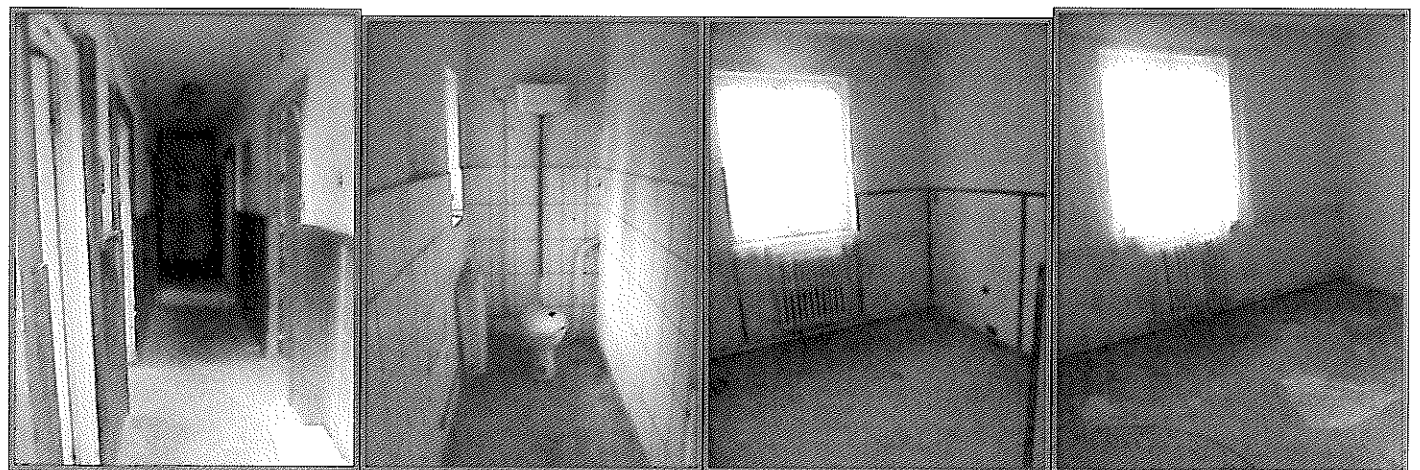
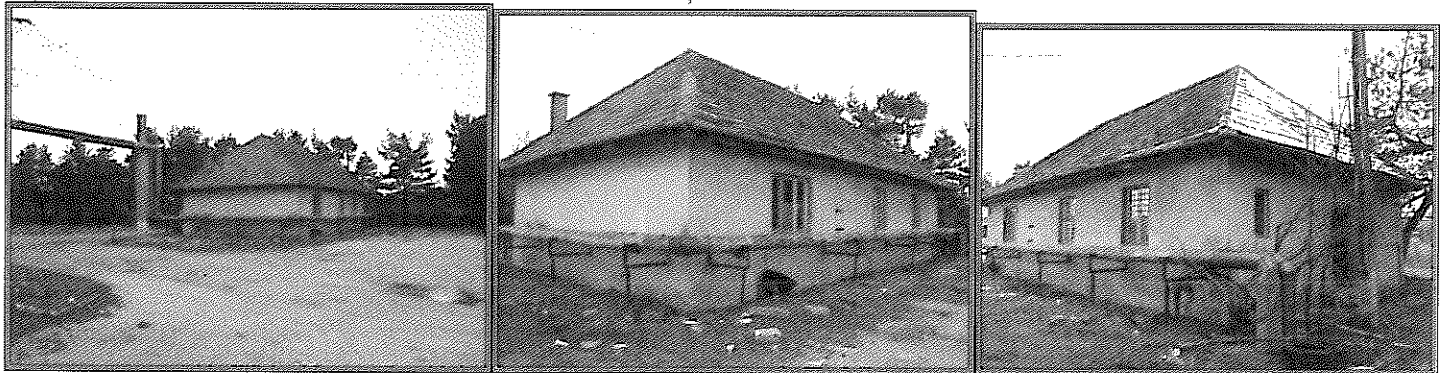




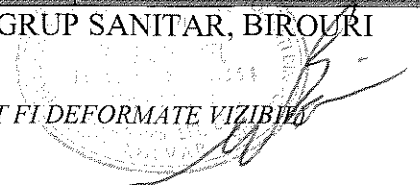
INTERIOR PAVILION O: CABINĂ PORTAR, DETALIU PARDOSEALĂ PARCHET

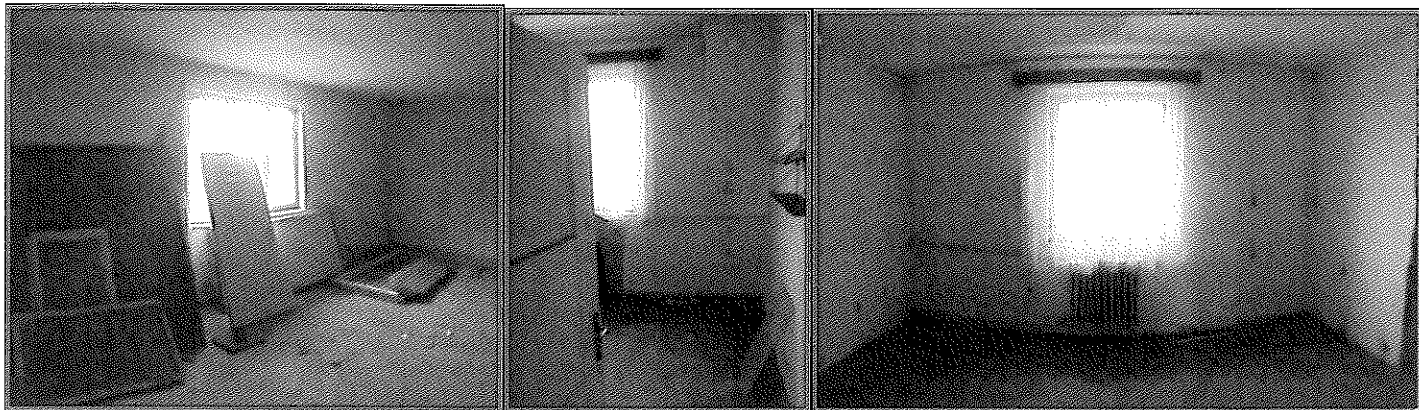


PAVILION N - ADMINISTRATIV (C2) DINSPRE NORD ȘI NORD-VEST, DETALIU ACOPERIȘ SUD ȘI RESPECTIV: VEDERI DINSPRE NORD-EST ȘI DINSPRE SUD-EST – CU INTRARE PRINCIPALĂ

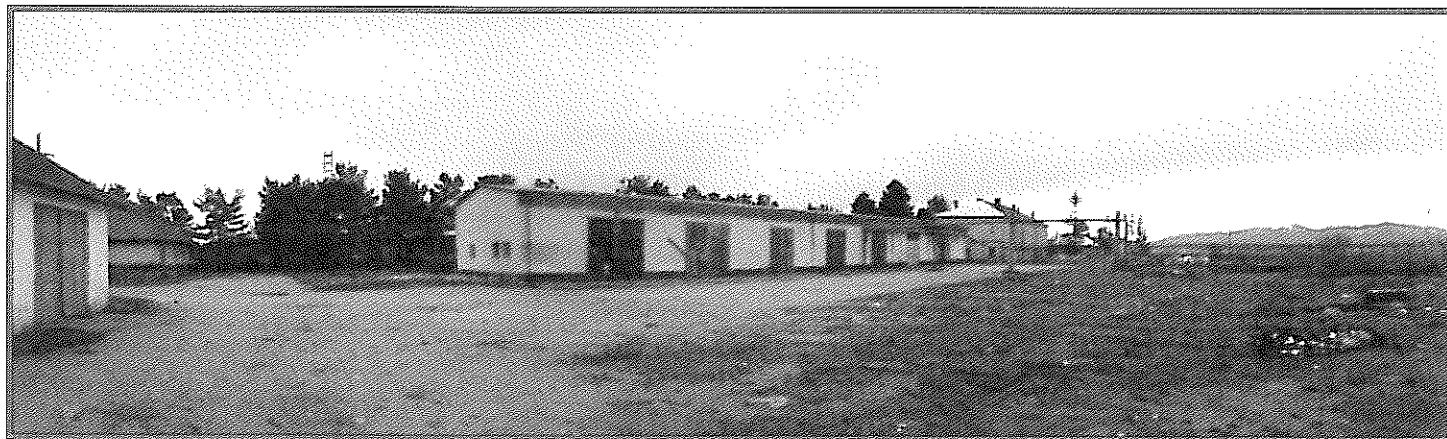
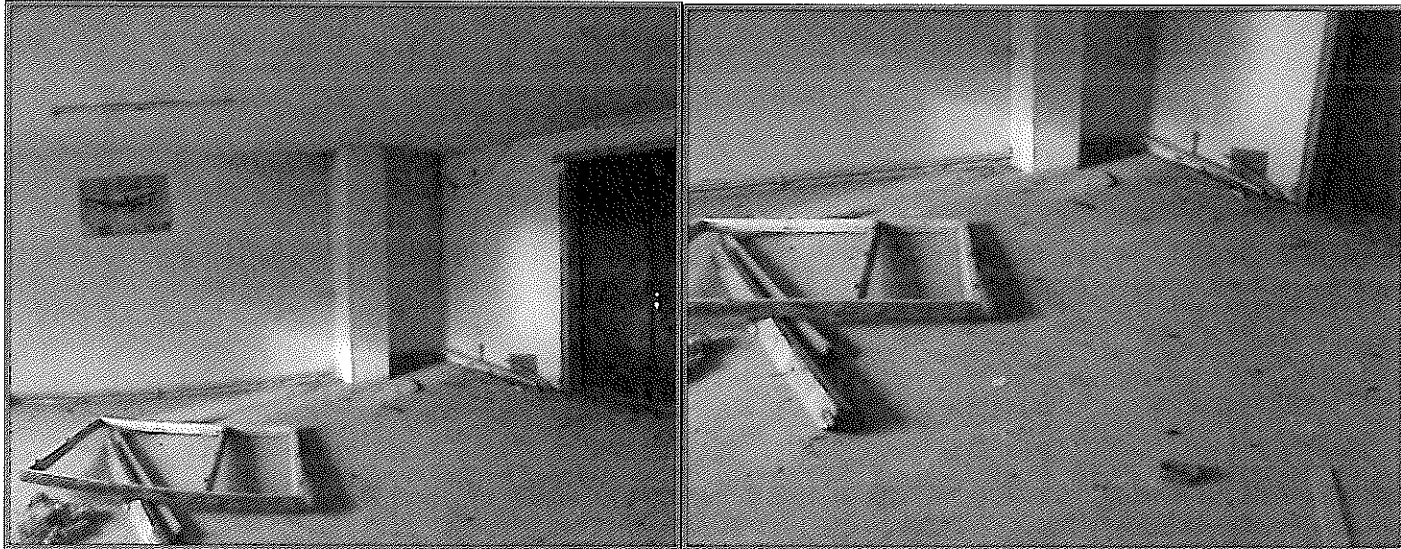


INTERIOARE PAVILION N - ADMINISTRATIV (C2): CORIDOR, GRUP SANITAR, BIROURI

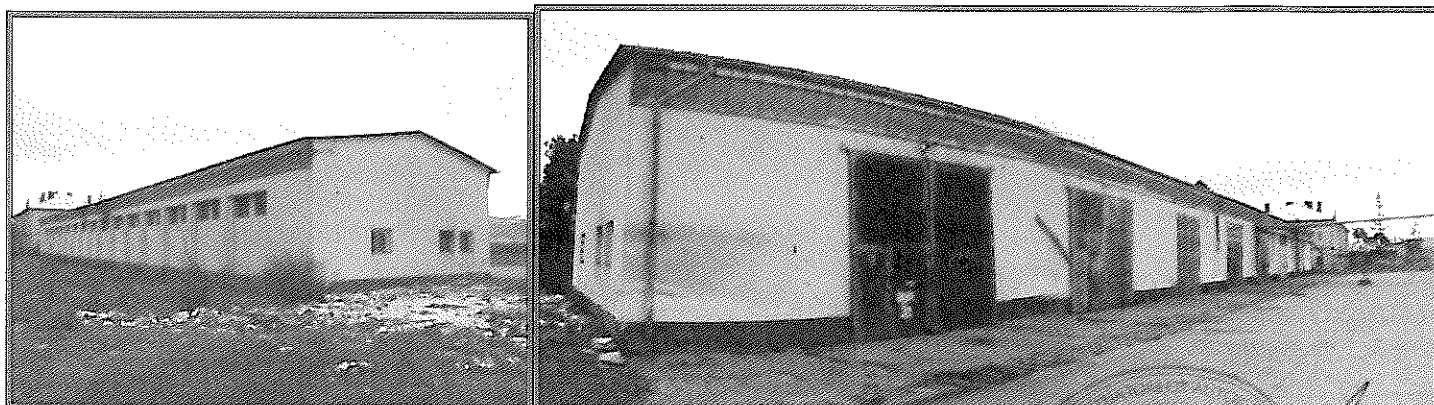




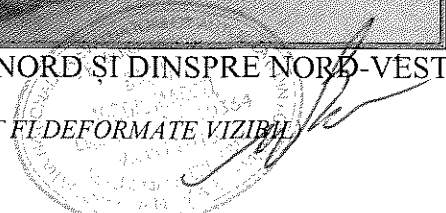
INTERIOARE PAVILION N - ADMINISTRATIV (C2): BIROURI, DETALII PARDOSELI PARCHET

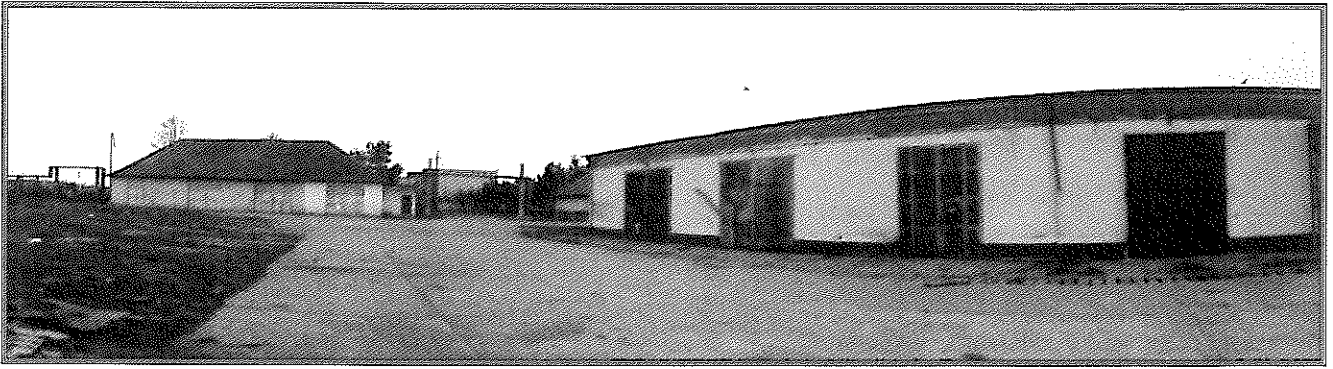


VEDERE GENERALĂ DINSPRE NORD-VEST PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE

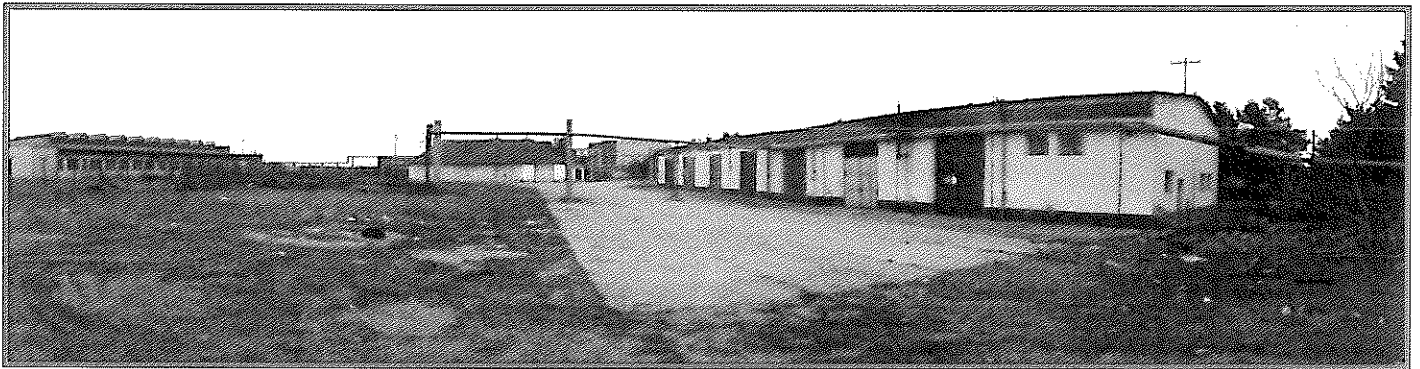


PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE – DINSPRE NORD ȘI DINSPRE NORD-VEST

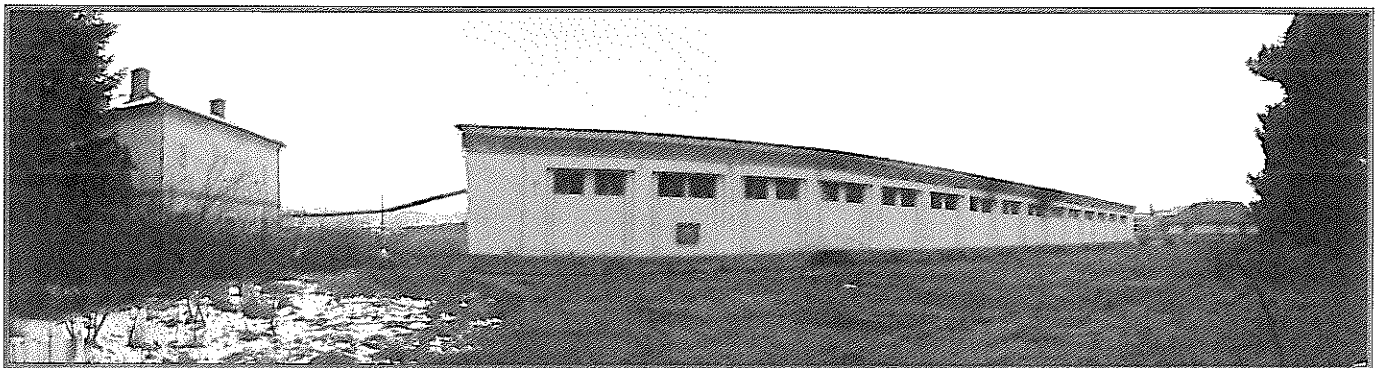




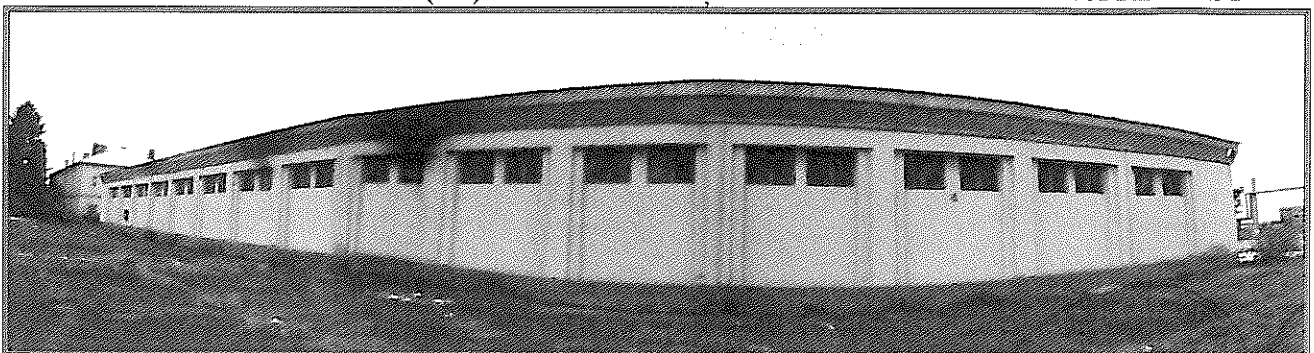
PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE ȘI PAVILION O – DINSPRE SUD



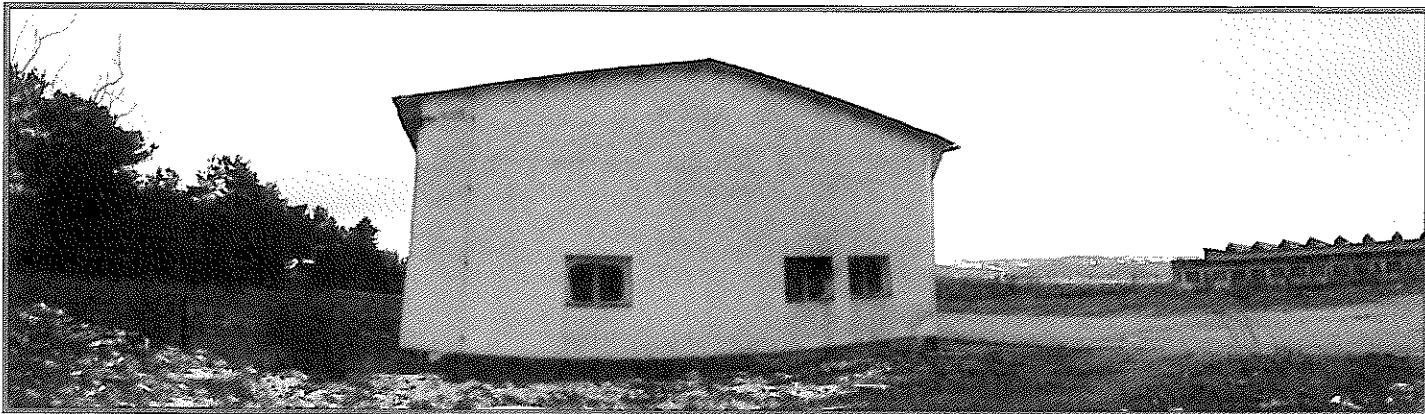
PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE ȘI PAVILION O – DINSPRE SUD
ȘI VEDERE PLATFORMĂ BETONATĂ (P1)



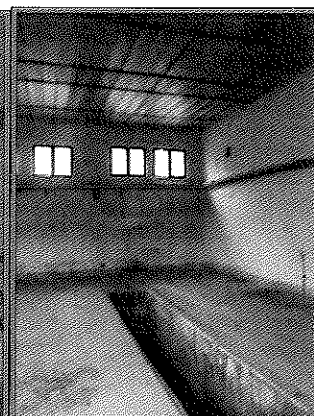
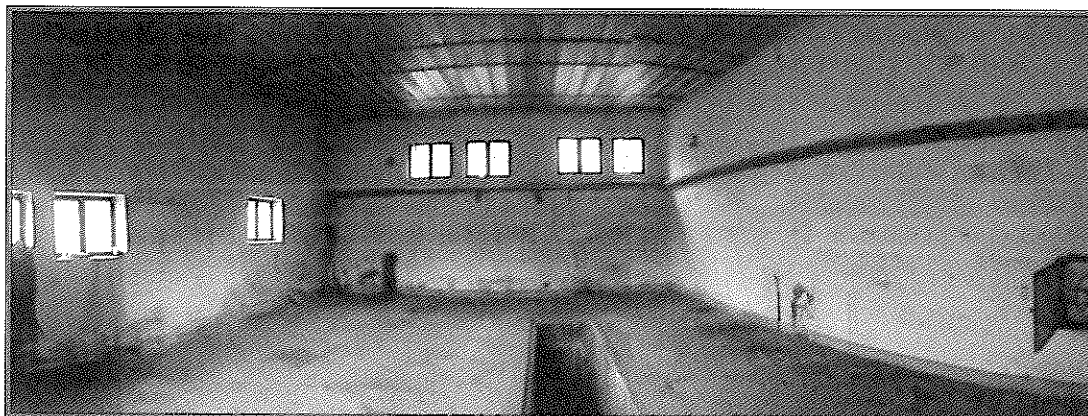
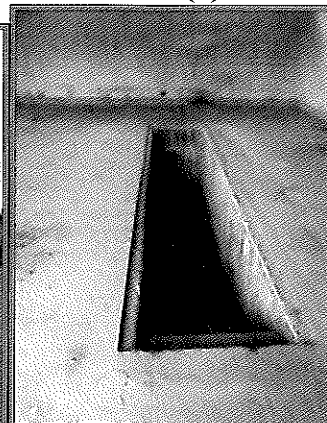
PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE: VEDERI DINSPRE VEST



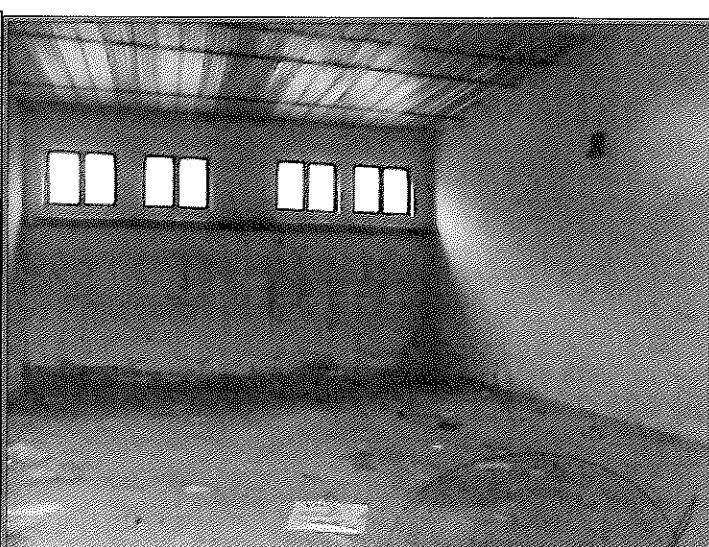
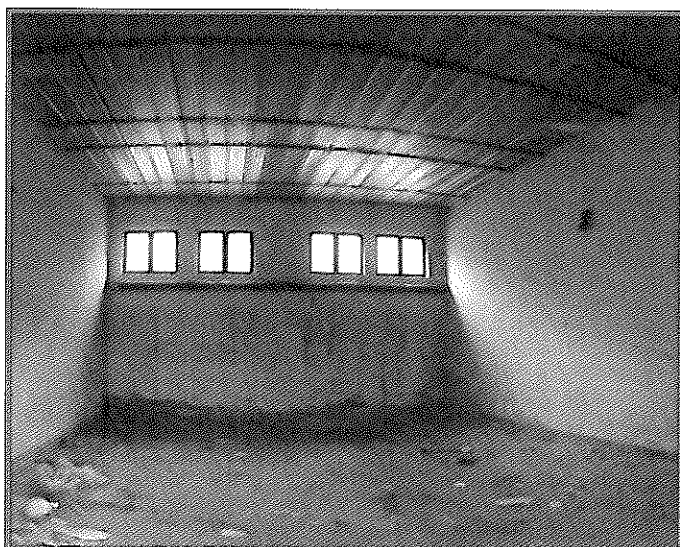
Handwritten signature and official stamp.



PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE:
VEDERI DINSPRE NORD, SUD-VEST, NORD-VEST ȘI DETALIU ȘAHT GARAJ (1)



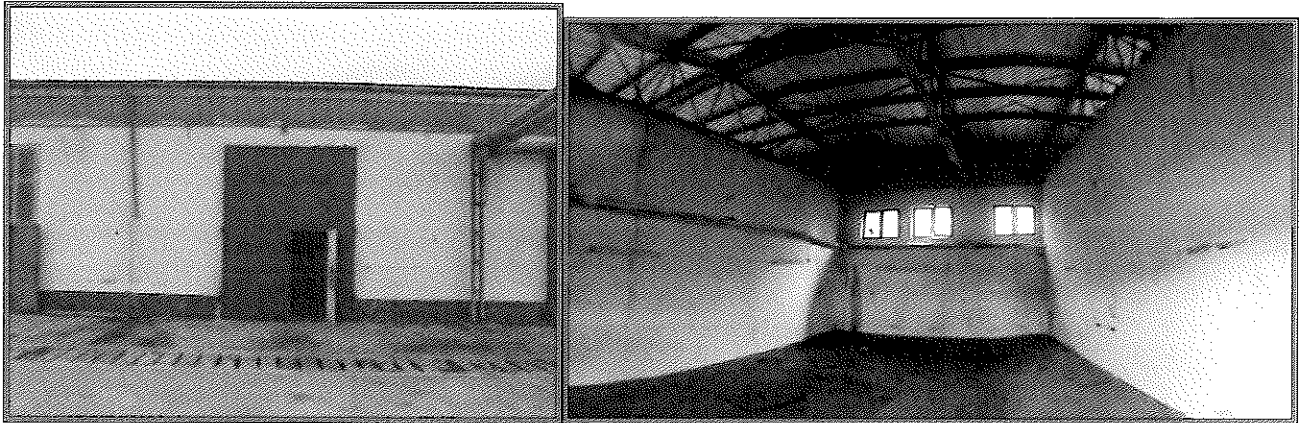
PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE: INTERIOARE GARAJ (1)



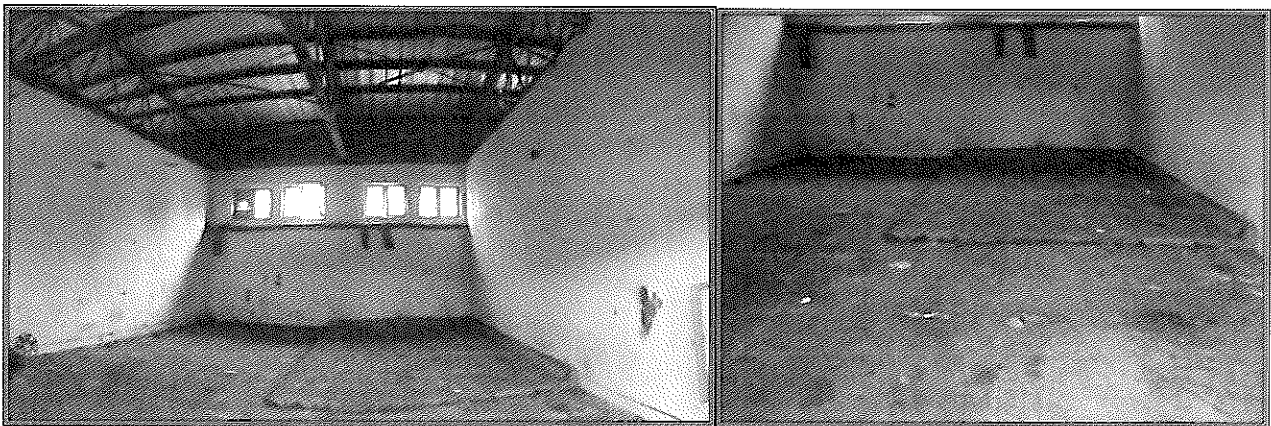
PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE: INTERIOARE GARAJ (2)



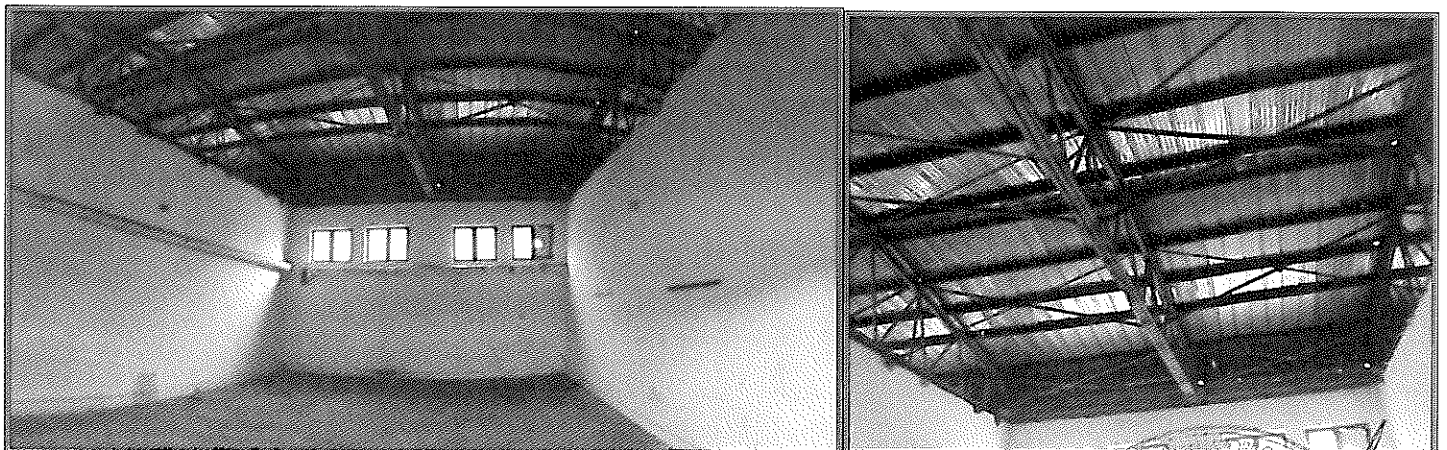
PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE:UȘĂ ȘI INTERIOARE GARAJ (3)



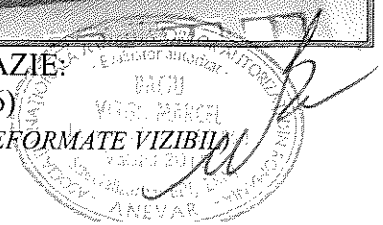
PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE:UȘĂ ȘI INTERIOARE GARAJ (4)

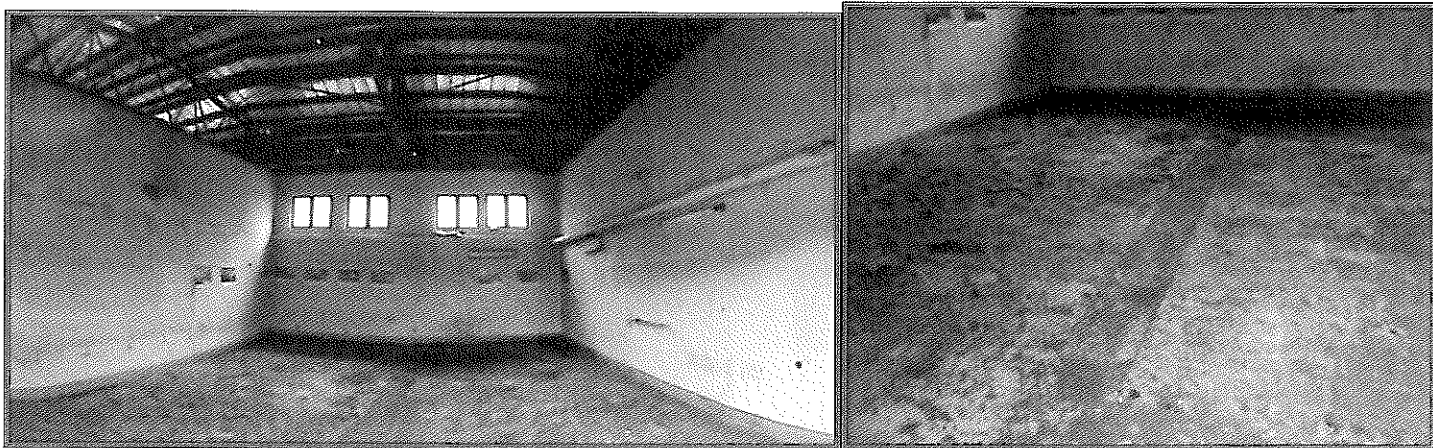


PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE:
INTERIOR ȘI DETALIU PARDOSEALĂ GARAJ (5)



PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE:
INTERIOR ȘI DETALIU PARDOSEALĂ GARAJ (6)

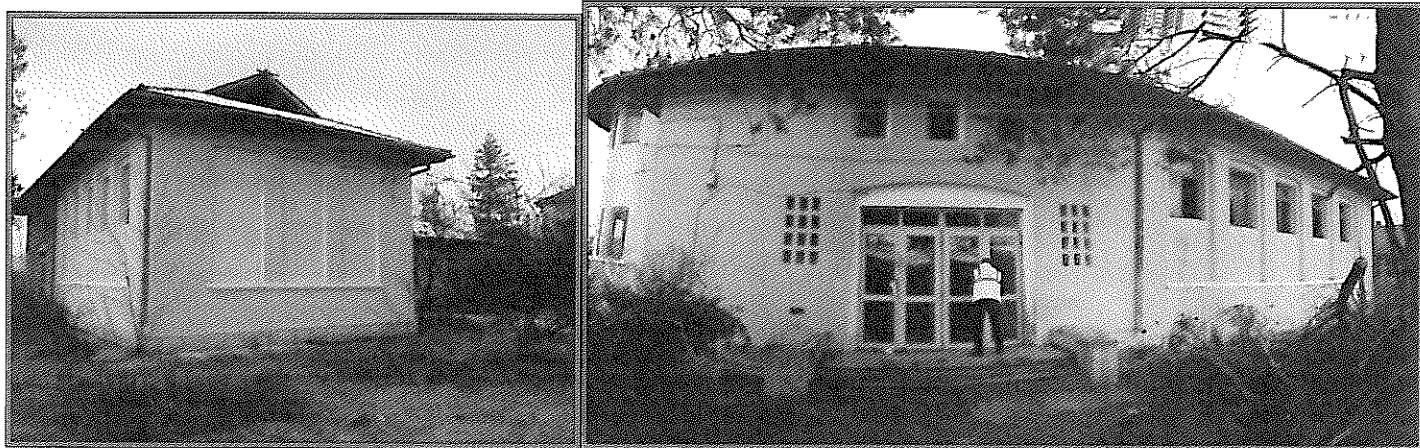




PAVILION G – GARAJE (C3) CU 7 GARAJE ȘI MAGAZIE:
INTERIOR ȘI DETALIU PARDOSEALĂ GARAJ (7)



VEDERE DINSPRE SUD: DETALIU PLATFORMĂ ASFALT,
ȘI RESPECTIV PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV - COMANDĂ: VEDERI DINSPRE EST



PAVILION L (C4) - ADMINISTRATIV: VEDERI DINSPRE EST: VEDERI DINSPRE EST ȘI SUD

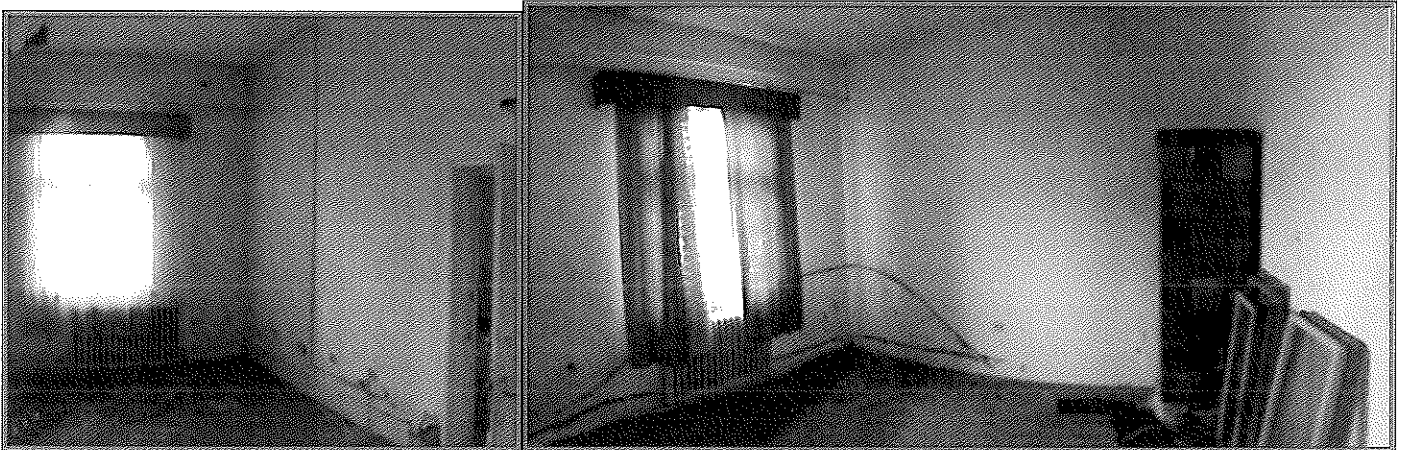
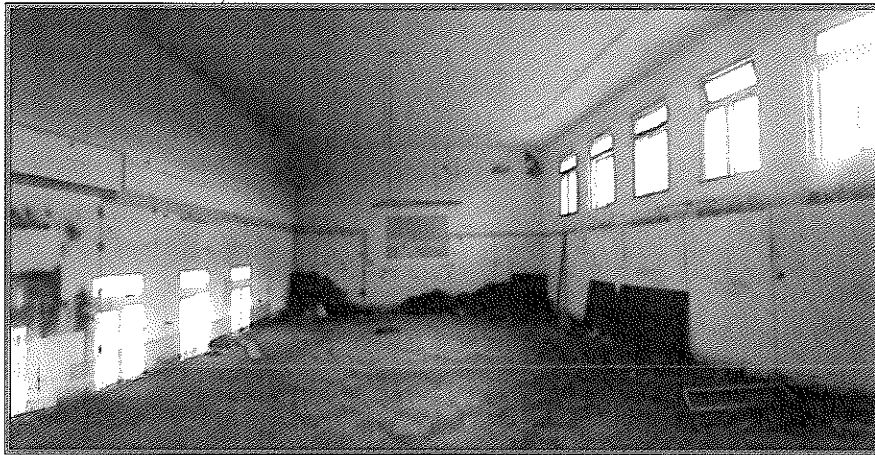


PAVILION L (C4) - ADMINISTRATIV: VEDERE DINSPRE EST: VEDERI DINSPRE EST ȘI SUD

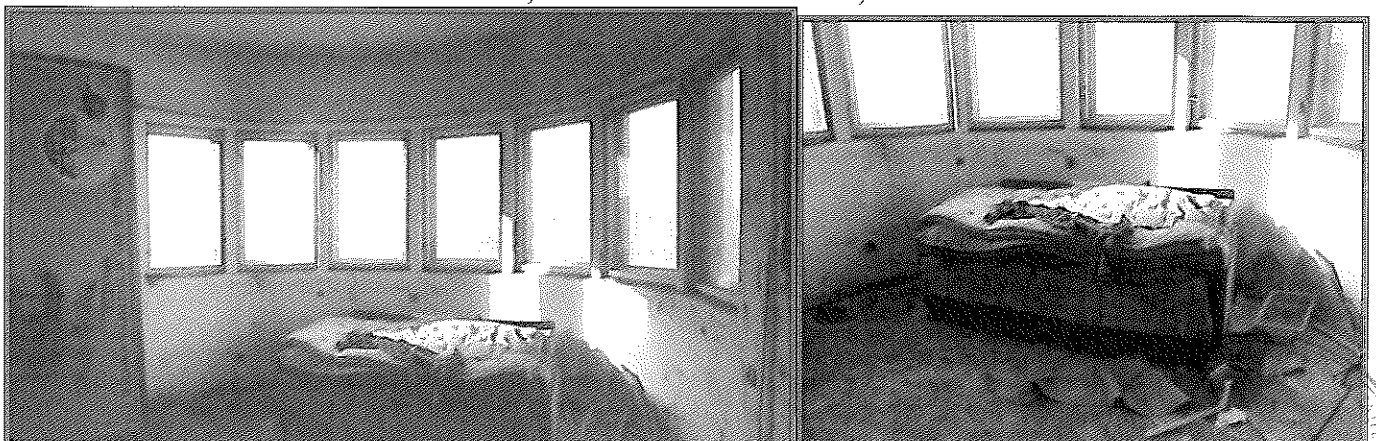




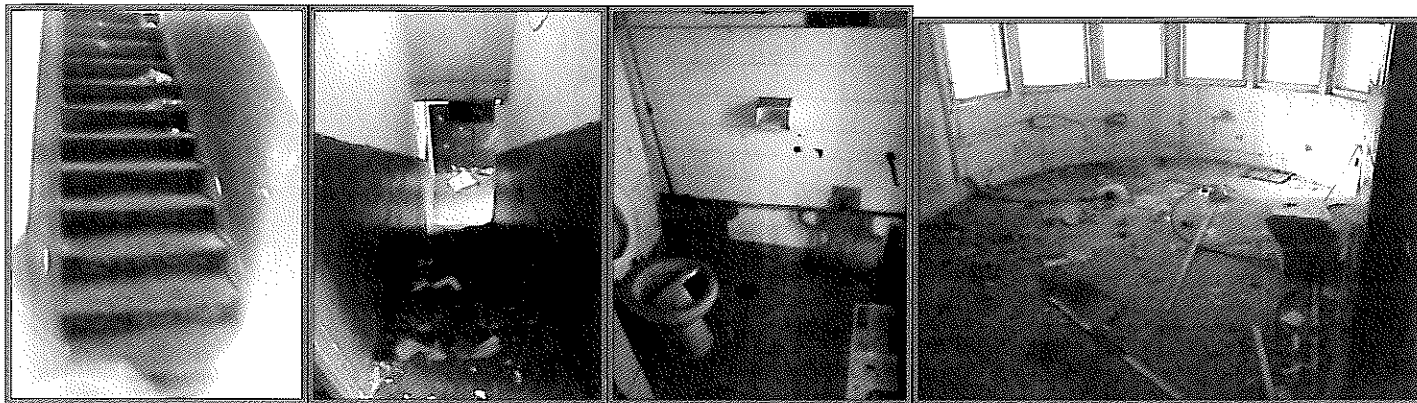
PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV, INTERIOARE PARTER - ARIPĂ SUD: HOL ACCES PRINCIPAL ȘI RESPECTIV SALĂ INSTRUIRE



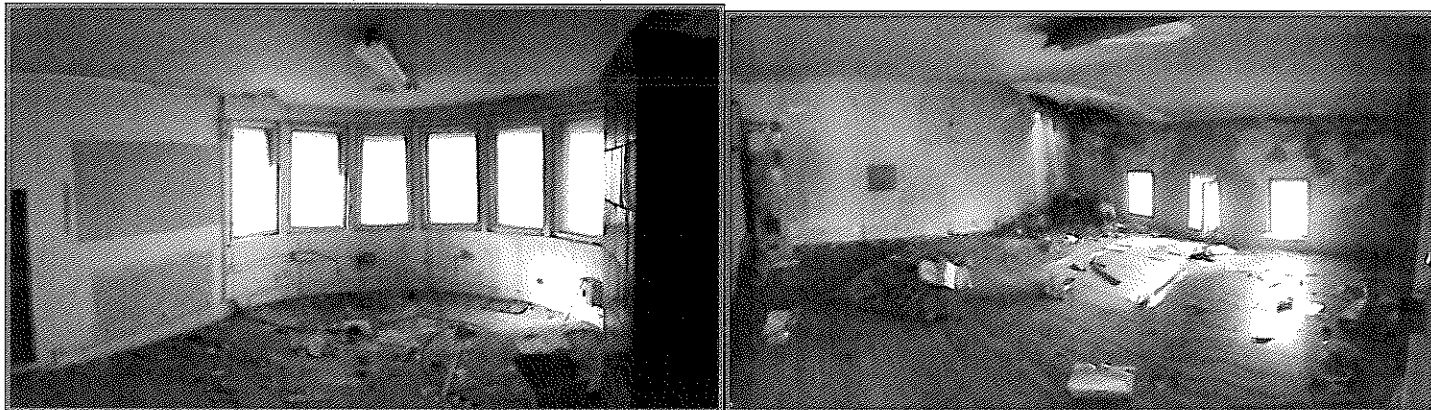
PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV, INTERIOARE PARTER - ARIPĂ SUD: BIROU SECRETARIAT, BIROU COMANDANT, CAMERĂ COMANDĂ



A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp containing some illegible text or a logo.



PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV, INTERIOARE ETAJ – ARIPA SUD:
 SCARĂ PARTER-ETAJ, GRUP SANITAR, CAMERĂ COMANDĂ ETAJ – CAMERĂ PESTE INTRARE

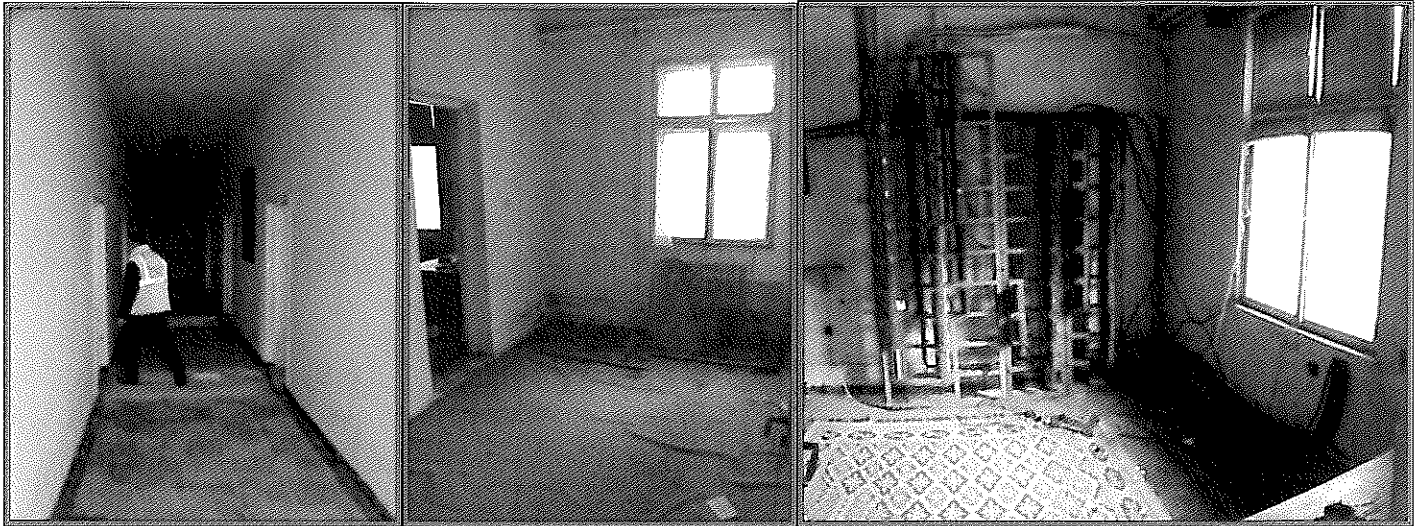


PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV, VEDERE DINSPRE VEST
 ARIPA NORDICĂ (P) ȘI ZONA COMANDĂ (P+E) DIN ARIPA SUDICĂ



PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV, VEDERE DINSPRE NORD
 ARIPA NORDICĂ (P) SPAȚII ADMINISTRATIVE - INTRARE ÎN CLĂDIRE

0364
 2019
 EPV, ERM
 Mănușu



PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV, INTERIOARE ARIPA NORDICĂ (P):
CORIDOR, BIROU, CENTRALĂ TELECOMUNICAȚII



PAVILION L (C4) – ADMINISTRATIV, INTERIOARE ARIPA NORDICĂ (P): BIROURI,
DETALII PAROSEALĂ PARCHET DETERIORATĂ DE UMEZEALĂ



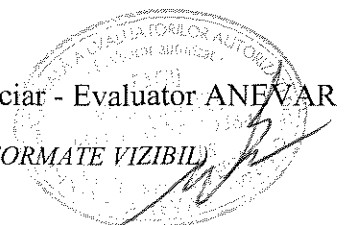
INTERIOARE PARTER: BIROU, GRUP SANITAR CU FINISAJE ȘI INSTALAȚII DETERIORATE

SIBIU, 04.02.2015

Întocmit,

Ing. Baciú Virgil-Marcel

Expert Tehnic Judiciar - Evaluator ANEVAR



Teren intravilan de vanzare zona Sos Alba Iulia in Sibiu

anunt actualizat in 26.01.2015



Adrian Dancu



Broker Imobiliar

Persoana de contact

Mobil: **0751.950.471** Mail: adrian@taboo.ro



VANZARE
140 €/mp

TABOO.ro

IMOBILIARE

Teren intravilan de vanzare zona Sos Alba Iulia in Sibiu - 3662

Specificatii

Utilitati

Aceasta oferta are 369 afisari

- [Printeaza anunt](#)
- [Vezi PDF](#)
- [Raporteaza](#)
- [Calculatoarele taxelor](#)
- [Salveaza anunt](#)

- Gaz
- Curent
- Canalizare
- Apa

- Localitate: Sibiu
- Zona: Alba Iulia
- Tip Oferta: Terenuri
- Tip operatiune: Vanzare
- Suprafata Teren: 2000 m²
- Deschidere la strada: 20
- Numar Fronturi: 1
- Tip Teren: Intravilan

Descriere anunt: Terenuri in Sibiu de vanzare zona Alba Iulia

Teren intravilan de vanzare cu acces din Soseaua Alba Iulia in Sibiu, cu o suprafata de 2000 mp si cu o deschidere de 20 metri liniari, avand toate utilitatile pe teren cum ar fi curent, gaz, apa, canalizare. Existand posibilitatea de extindere in continuarea acestei parcele se mai afla inca o parcela de 3000 mp cu o deschidere de 30 metri liniari care este de vanzare.

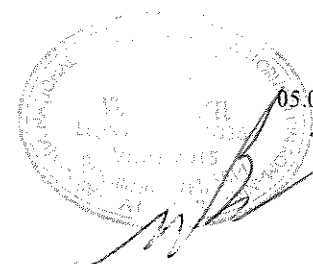
Acest teren este pretabil pentru investitie, constructia unei hale de productie, depozit, centru comercial, avand accesul foarte usor din strada principala asfaltata.

Pretul de vanzare pentru parcela de 2000 mp este de 280.000 euro negociabil.

Caracteristici

- Judet: Sibiu

<http://www.taboo.ro/terenuri-sibiu-de-vanzare-alba-iulia-imobiliare-3662.html>



05.02.2015

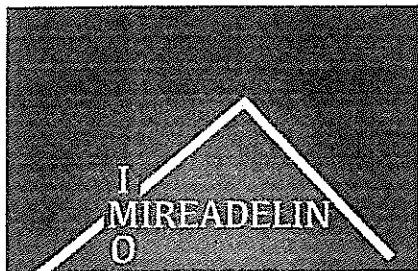
VAND TEREN INTRAVILAN

Sibiu, zona Turnisor

Actualizat acum 72 z

264.000 EUR

100 EUR mp Comision: 2%



Caracteristici

Suprafață teren:	2.200 mp
Front stradal:	33 m
Nr. fronturi:	3
Lățime drum acces:	6 m
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

2.200 mp | f.s. 33 m | intravilan |
constructii

Distribuie
anunțul publicat de:



SOLOMON MARIOARA
MARIANA
BROKER IMOBILIAR
SC IMOBILIARE MIREADELIN SR

0747.525.831

Alte telefoane:
0745.503.478



SOLOMON MARIOARA
MARIANA
BROKER IMOBILIAR
SC IMOBILIARE MIREADELIN
SRL

Sună la

0747.525.831

Alte telefoane:
0745.503.478

VANZARE TEREN
120 € / mp

Sesizează o problemă

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X57103003, de pe Imobiliare.ro

Dotari: apa, canal, gaz, curent.

Destinație : rezidențial, industrial, comercial.

In imediata apropiere se gasesc: mici centre comerciale, farmacii, unitati de invatamant, mijloace de transport in comun.

Pretul terenului este de : 120 Euro MP

Ți s-aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X57103003 găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Detalii

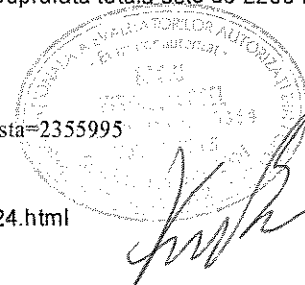
Vand teren intravilan cu constructie demolabila situat in zona Piata Cluj. Zona linistita de case si vile. Suprafata totala este de 2200 mp, cu deschidere la trei strazi, frontul stradal 33 ml.

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/turnisor/teren-constructii-de-vanzare-X57103003?lista=2355995>

05.02.2

Link extern

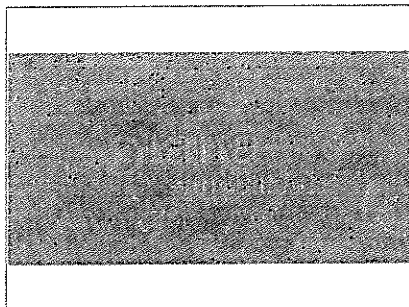
<http://www.sibiu.anunturi.ro/vanzari-terenuri-intravilan/VAND-TEREN-INTRAVILAN-1724.html>



Teren 2111mp, Sos. Alba Iulia, Sibiu
COD OFERTA: 6273

Terenuri - intravilan in Sibiu, Sos Alba Iulia

Prezentare in imagini:



[+] mai multe imagini

Pret: 220.000 EUR

Detalii:

Caracteristici:

Suprafata:	2111 mp
Acces drum:	DN
Front stradal:	37 m

- ✓ Apa ✓ Gaz
✓ Curent ✓ Canalizare

Descriere:

Vand teren intravilan, suprafata 2111 mp, deschidere 37 m, utilitati (energie electrica, apa, canalizare, gaz) la o distanta de 84 m, acces la DN, zona Sos. Alba Iulia, pret 220.000E. Nu uita: comision 0% de la cumparator. De ce sa platesti mai mult? Suna. Cod 1436.

Cuvinte cheie:

Teren 2111mp, Sos. Alba Iulia, Sibiu

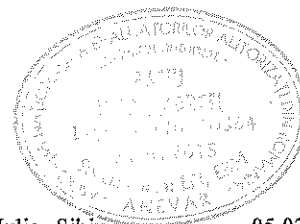
Contacteaza pentru mai multe detalii

Persoana: Diana Sibiu Imobiliare
Telefon: 0741 493 372
Email: office@sibiuiobiliare.ro

Formular de contact online:

Nume: *

VANZARE TEREN
104 €/mp



[Handwritten signature]

[Teren sibiu](#) [Case sibiu](#) [Vand teren](#) [Imobiliare](#)

Vand 2200 mp teren, intravilan zona soseaua Alba Iulia in spate la Metro

Descriere anunt : Vand 2200 mp teren, intravilan zona soseaua Alba Iulia in spate la Metro, zona ("Cartier de locuinte") cu locuinte in vecinatate, acces la doua drumuri 30 ml. deschidere, parcelat, utilitati la baza, se poate ajunge pe 3 drumuri, platou inalt drept cu panorama asupra orasului si muntilor, zona fara trafic acces f usor la soseaua Alba Iulia. Pret 60 euro/mp

Judet : Sibiu

Localitate : Sibiu

Zona : Turnisor

Pret : 132000 EURO

Data publicarii : 10.10.2014 (14:38)

Numa : Muntean Simion
Adresa : www.evrkaimob.ro
Tel. mobil : 0749058721
Email : simimone12@yahoo.com

VANZARE TEREN
60€/mp.



[Handwritten signature]

- Pret 59 euro
- Tip anunt Oferta vanzare
- Postat de Persoana



P: Vrei un credit? La Provident ai bani in 48h!

Descriere

Proprietar, vand teren curti constructii, suprafata totala in proprietate 830mp din care 195mp cota parte indiviza din drum servitute. Accesul se face din soseaua Alba Iulia, drumul de servitute fiind localizat intre ultima casa si Benzinarua LukOil(vis- a- vis de restaurant Neppendorf). Zona rezidentiala, constructii noi in vecinatate. Toate utilitatile sunt disponibile(apa, canal, gaz, curent). Terenul destinat constructiei are o suprafata de 635mp(19. 72m x 32, 67m), deschierea la drumul de servitute facandu- se pe latura mica. Drumul de servitute deserveste 3 parcele(fiecare avand in total 830mp), una a fost vanduta si s- a construit recent vila P+I(vezi poza teren), celelalte doua fiind disponibile. Pret / parcela 48970eur

• Detalii

- Localitate Sibiu
- Zona Turnisor
- Suprafata 830 mp
- Tip teren intravilan
- Schimb Nu accept schimburi

VANZARE TEREN

59 €/mp



Teren 830mp, sos Alba Iulia, priveliste panoramica Sibiu

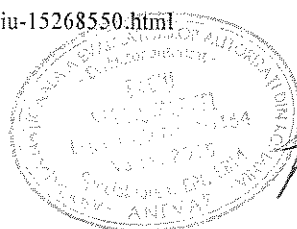
- Sibiu
- Terenuri
- 12 Ian 04:30

Vand Teren 830mp, sos Alba Iulia, priveliste panoramica Sibiu 59 Eur, Sibiu - tocmai.ro

59 euro

<http://www.tocmai.ro/sibiu-teren-830mp-sos-alba-iulia-priveliste-panoramica-sibiu-15268550.html>

05.02.2015



Vând teren Sibiu str. Aviatiei 7.400 mp 43 ml 300.000 euro

Sibiu, zona Aeroport

Detalii

Proprietatea imobiliara este amplasata in municipiul Sibiu, judetul Sibiu, in cartierul Turnisor, pe str. Aviatiei, in apropierea Șoselei Alba Iulia, situata langa Metrou.

Terenul este liber de constructii.

Vecinatati: ROMSTAL, METRO, SHOWROOMURI MERCEDES-BENZ AUTOKLASS, FORD, AEROPORTUL SIBIU,.

Teren disponibil pentru vanzare/inchiriere:

7.400 mp, cu deschidere de 43 ml la str. Aviatiei. Parcelabil si in loturi mai mici.

Caracteristici **300.000 EUR+ TVA**

Suprafață teren: 41 EUR+ TVA / mp Preț negociabil Comision 0% cumpărător

7.400 mp

Front stradal:

43 m

Nr. fronturi:

1

Tip teren:

constructii

Clasificare teren:

intravilan

Construcție pe teren:

Nu



Specificații

Utilități

Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite, betonate

Vecinătăți

ROMSTAL, METRO, AUTOKLASS, AEROPORTUL SIBIU

Link extern

0723.567.722

7.400 mp + fs. 43 m - intravilan
construcții

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X7030300U, de pe Imobiliare.ro

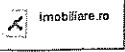
Vând teren Sibiu str. Aviatiei 7.400 mp 43 ml 300.000 euro - X7030300U

VÂNZARE TEREN: 41 €/mp

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. K.' or similar, written over a circular stamp.

› Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Sibiu › zona Vest

Înapoi în listă | Următorul anunț ›



ID Anunt: #XV0103L

proprietar, vand teren intravilan in Sibiu, 5600 mp, zona METRO.

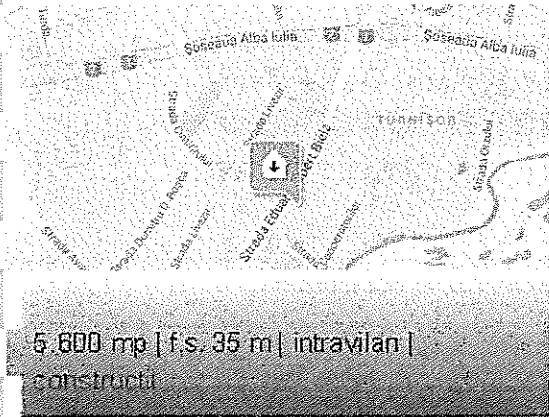
Sibiu, zona Vest

Actualizat acum 75 z

224.000 EUR

EUR/mp Preț negociabil Comision 0% cumpărător

VÂNZARE TEREN
40€/mp



Salvează

5.600 mp | f.s. 35 m | intravilan |
construcții

Distribuie

Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

VIOREL FALOBA
proprietar

0720.007.437

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV0103L8A, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XV0103L8A găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Caracteristici

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/sibiu/vest/teren-construcții-de-vanzare-XV0103L8A?lista=2355995>

05.02.2



Teren de vanzare in Sibiu, Industrialia Vest - 116000 mp

Cod ofertă: vt126589 | Actualizată la data: 15-01-2015 | Publicată inițial pe: 12-11-2014

Locație: Sibiu, județul Sibiu, zona Industrialia Vest

Teren intravilan de vanzare in Sibiu zona Alba Iulia cu o suprafata de 116000 mp avand o deschidere la drum de 200 m si este parcelat cu suprafete intre 2500 mp si 10200 mp. Utilitățile precum apa curenta este in fata proprietatii iar canalizarea si curentul electric sunt la o distanta de 100 m Terenul fiind pretabil pentru o investitie buna pentru viitor sau construirea unui mall, hala de productie, depozite. Se vinde la pretul de 1740.000 euro negociabil. Cod intern: 488

Cod intern: 488

Link extern: <http://www.taboo.ro/terenuri-sibiu-de-vanzare-industrialia-vest-imobiliare-488.html>

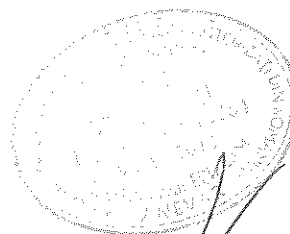
Pentru detalii privind oferta contactați: **Calin Razvan.**

0756.707.143

Menționați id-ul ofertei vt126589 de pe www.cauta-imobiliare.ro

VÂNZARE
15 €/mp

<http://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/sibiu/vt126589>



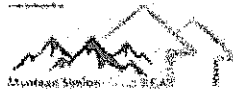
05.02.2015

tp://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/sibiu/lumisor/teren-constructii-de-vanzare-X57103003?lista=2355995

05.02.2015

Inchiriez spatiu open space, zona Turnisor, supr 150 mp

Descriere anunt : Inchiriez spatiu open space, zona Turnisor, supr 150 mp, cu toate utilitatile incluse, renovat, pretabil depozit sau activ. prod. Pret: 650 euro/L
 Judet : Sibiu
 Localitate : Sibiu
 Zona : Turnisor
 Pret : 650 EURO
 Data publicarii : 06.06.2014 (14:11)



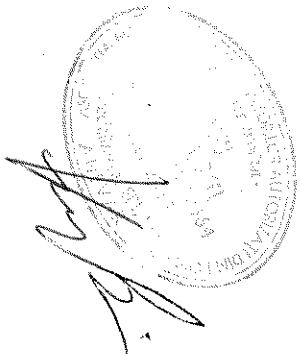
Nume Agentie : Muntean Simion-Imob
 Tel. agentie : 0749068721
 Adresa web agentie : <http://www.evrikaimob.ro>
 Nume persoana contact : Muntean Simion
 Tel. persoana contact : 0749068721
 Email : evrikaimob15@yahoo.com

INCHIRIERE

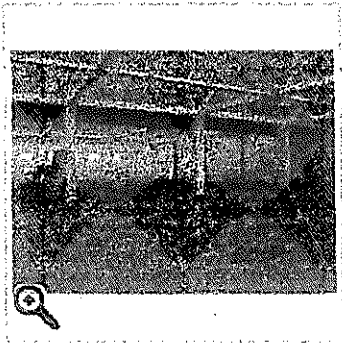
Open Space

(Turnisor)

4,33 €/mp In/An



Inchirieri spatii depozitare in Sibiu



Model: _____
 Industrial: _____
 Localitate: _____
 Sibiu: _____
 Tip: _____
 Inchiriere: _____
 Zona: _____
 centrala: _____
 Telefon: _____
 0269 234835, 0722 525700

INCHIRIERE

(Distributie)

3 € (imp. su. / luna)

Detalii produs

Persoana fizica ofer pentru inchiriere in Sibiu Str. Dombusia, nr. 33 A (700 m2) si in Gârșade, strada Transilvaniei, nr. 5, judetul Sibiu (12.500 m2) SPATII DE DEPOZITARE, PRODUCTIE si BIROURI cu TOATE UTILITATILE (energie electrica, gaz, apa/canal, curti si parcuri, acces TIR, rampe, acces direct la strada si usor la DN). CHIRII REZONABILE

INFORMATI DIRECT LA PROPRIETAR : 0722 525 700 sau e-mail.



Date de contact
Numele companiei:
Metalor

Persoana de contact:
Paunescu Alexandru

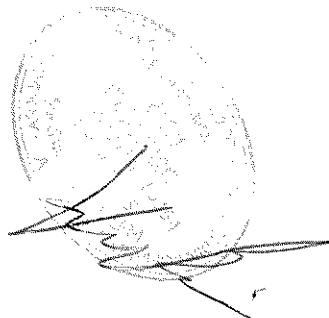
Adresa:
Distribusia, nr. 33 A

Localitate:
Sibiu

Judet:
Sibiu

Telefon:
0269 234835

Telefon mobil:



Inchiriez spatii productie zona Tereziai, supr 500 - 1000 - 2000 mp

Descriere anunt : Inchiriez spatii productie zona Tereziai, supr 500 - 1000 - 2000 mp, sp pretabil prod confectii textile, marochinarii, croitorii, call center etc. Sp este prevazut cu lift de marfa, sp depozitare, birouri, grupuri sanitare ptr muncitori, geamuri termopan luminoase marj, utilitati adecvate, trifazic, etc. Locuri parcare, incinta pazita(parter), sp prod deschis (open space). Se pot inchiria separat birouri amenajate. Pret: 3 euro/mp

Judet : Sibiu

Localitate : Sibiu

Zona : Tereziai

Pret : 3 EURO

Data publicarii : 09.07.2013 (20:31)

Nume : Persoana Juridica Muntean Simion
 Adresa : www.evrikaimob.ro
 Tel. fix : 0749068721
 Tel. mobil : 0749068721
 Email : evrikaimob@yahoo.com

*INCHIRIERE
 (Tereziai)
 3 € /mp lu/luna*

Hala industrială 630mp



Localitate:

Sibiu

Tip:

Inchiriere

Zona:

Stefan cel Mare 199, Sibiu

Telefon:

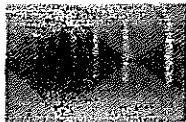
0742147933

Pret:

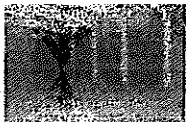
3 €

Detalii produs
Ofertă spre închiriere hala industrială suprafață 630 mp, spațiu ideal pentru producție și depozitare, utilități: apă, canal, gaz, curent trifazic.
Sibiu, Str. Stefan cel Mare 199, lângă centura
tel: 0742147933

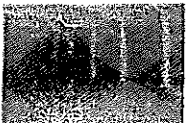
Alte produse



Hala ind. suprafața 516mp



Hala ind. suprafața 516mp



Hala industrială 516mp



Data de contact
Numele companiei:
Cado Prod srl

Persoana de contact:
Benzhea Vlad

Adresa:
Stefan cel Mare 199, Sibiu

Localitate:
Sibiu

Județ:
Sibiu

Telefon:
0742147933

INCHIRIERE
3 € / mp / an / luna
(Stefan cel Mare)



Inchiriez spatiu depozit, spatiu productie supr 1700 mp, zona industrială Compa

Descriere anunt : Inchiriez spatiu depozit, spatiu productie supr 1700 mp, zona industrială Compa cu posibilitate de compartimentare in 3 module (spatii 500 mp) cu contoriz separata. acces tir la fiecare compartimentare. Depozitul are 3 intrari cu acces tir fiecare. Spatiul dispune de 11000 mp teren, curte betonata, acces auto f usor la breteaua de centura. Spatiul depozit, productie dispune de anexe magazii 200 mp, vestiar cu dusuri si grupuri sanitare ptr barbati si femei, birouri 170 mp cu mobilier. Pret 3 euro/mp neg

Judet : Sibiu

Localitate : Sibiu

Zona : Industrial Vest

Pret : 3 EURO

Data publicarii : 13.10.2014 (20:26)

Nume : PFA Muntean Simion
Adresa : www.evrikaimob.ro
Tel. mobil : 0749068721
Email : simimone19@yahoo.com

INCHIRIERE
3€ / mp Sa / luna
(Compa)



Hala Sibiu

Localitate:
 Sibiu
 Tip:
 Inchiriere
 Zona:
 Aeroport Sibiu
 Telefon:
 0757.137194

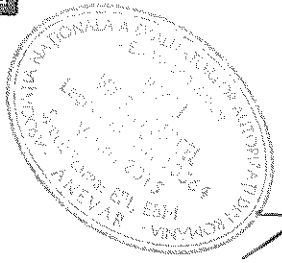
ÎNCHIRIERE (Aeroport)

25 €/mp su/lună

Detalii produs
 Ofer spre inchiriere hala pretabila depozit sau spatiu productie, in suprafata de 1000 mp, zona Aeroport, toate utilitabile, rampa, curent trifazic.
 Pret 2,5 euro/mp.
 Tel:0757/137194.



Data de contact
 Numele companiei:
 Top Imob
 Persoana de contact:
 Top Imob
 Adresa:
 SEMAFORULUI 19
 Localitate:
 Sibiu
 Judet:
 Sibiu
 Telefon:
 0757 137194



[Handwritten signature]

Parcare: in curte

Finisaje

Solare interior: necesitate renovare
Pereti: Lavabil, Faianta,
Podele: Nefinisat, Gresie, Parchet,

Dotari
Telefon,

Alte detalii zona
Strazi: Asfaltate,

Descriere anunt: Spatii Industriale in Sibiu 10 camere de vanzare zona Turnisor

Hala de productie cu birouri de vanzare in Sibiu zona Turnisor, cu suprafata totala de 4260 mp, formata din 2 hale de productie, spatii de depozitare si spatii de birouri.
Spatiile de birouri sunt dispuse pe 2 nivele, la parter fiind 6 incaperi si 2 grupuri sanitare, iar la etaj 5 incaperi, 1 grup sanitar si balcon.
Perimetrul este inchis cu gard si are poarta de acces, se preteaza la activitati industriale de productie, depozite etc.
Dispune de toate utilitatile, incalzire centrala, curent trifazic, acces auto in halele de productie, iar curtea este partial betonata.

Caracteristici

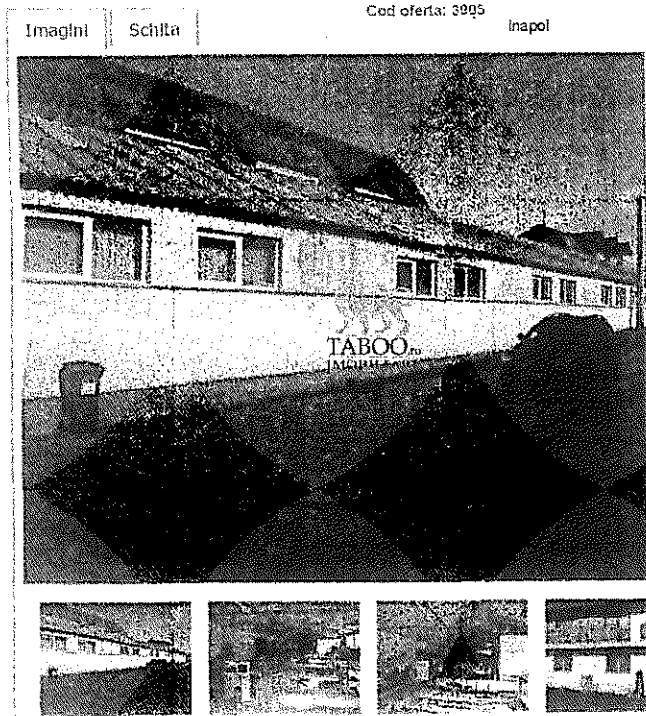
Numar de bai: 4
Anul Constructiei: 1980
Deschidere la strada: 120

Utilitati

Curent trifazic, Gaz, Curent, Canalizare, Apa,

Parerea agentului

Spatiu este destinat atat pentru productie, depozit, curierat etc., in functie de activitatea investitorului.



€ 370,000

+ Salveaza

Judet: Sibiu Sibiu Turnisor Spatii Industriale Vanzare 104200 m+426

Localitate: m²

Zona:

Tip Oferta:

Tip operatiune:

Numar de

camere:

Suprafata

Utila:

Suprafata

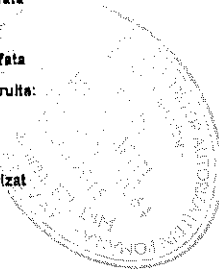
Construita:

Etaj:

Anunt

actualizat

in:



Persoana de contact

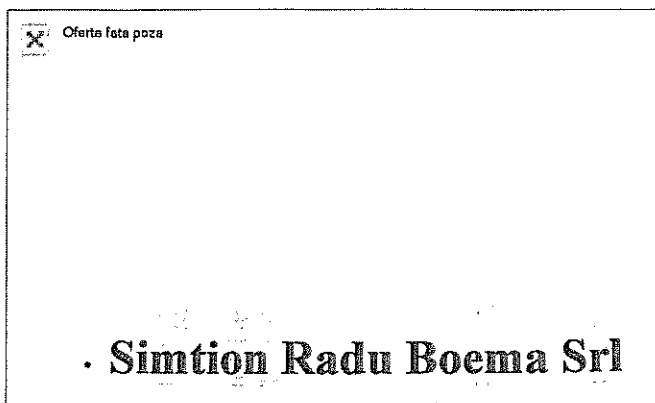


Cristi Ilie
Broker Imobiliar
0749.521.148
cristi@taboo.ro

86 € / mp Sd

VANZARE HALA

- Sibiu
- **Localitate:** Sibiu
- **Zona:** Turnisor
- **Reper:** Str. distributiei colt cu calea turnisorului
- **Suprafata teren:** 2.721 m²
- **Deschidere:** 45 m
- **Amplasament:** în apropierea unei Zone Locuite
- **Utilitati:** Telefon, Gaze, Curent electric 220V, Curent electric 380V, Apa, Canalizare
- **Strazi:** Amenajate
- **Acces:** Stradal
- **Acte:** Cadastru, Intabulare, Inscris la financiar
- **Destinatie recomandata:** Rezidenta, Birou, Magazin, Depozit
- **Vecinatati:** Magazine, Restaurant / Bar, Supermarket / Mall, Utilitati în zona



VÂNZARE
TEREN

contacteaza proprietarul salveaza proprietatea la favorite

Alte informatii:

teren intravilan cu suprafata de 2721 mp ; proprietatea este amplasata pe Calea Turnisorului colt cu str. Distributiei vis a vis de trecerea de nivel cale ferata cu bariera , gara Turnisor , intr-o zona de servicii si locuinte ; racordat la utilitati ; terenul are o deschidere de 47 m la Calea Turnisorului si 55 m pe strada Distributiei ; accesul se face direct din cele doua strazi



- Vanzare 270.000 € neg.
- (100 € / m²)

Vand teren 2721 mp intravilan Sibiu

Teren intravilan de 2.721 m² in zona Turnisor - Sibiu

Teren intravilan de 2.721 m². Deschidere de: 45 m.
ID: 158941 | adăugat acum 5 luni

- Vanzare 270.000 € neg.
- (100 € / m²)

Sibiu

- **Localitate:** Sibiu
- **Zona:** Turnisor
- **Reper:** Str. distributiei colt cu calea turnisorului
- **Suprafata teren:** 2.721 m²
- **Deschidere:** 45 m
- **Utilitati:** Telefon, Gaze, Curent electric 220V, Curent electric 380V, Apa, Canalizare
- **Strazi:** Amenajate
- **Acces:** Stradal
- **Acte:** Cadastru, Intabulare, Inscris la financiar
- **Destinatie recomandata:** Rezidenta, Birou, Magazin, Depozit

100 € /
sup

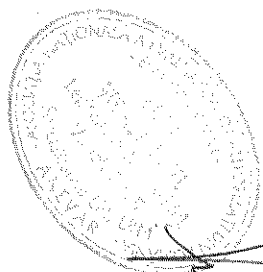
Teren de vanzare intravilan 4700 mp zona Turnisor din Sibiu

Teren de vanzare intravilan 4700 mp zona Turnisor din Sibiu - 2800

Persoana de contact



Razvan Calin
Broker Imobiliar
0756.707.143
razvan@taboo.ro



Caracteristici

Deschidere la strada: 32
Numar Fronturi: 1
Tip Teren: Intravilan

Utilitati

Gaz, Curent, Canalizare, Apa,

VÂNZARE TEREN
18 €/mp

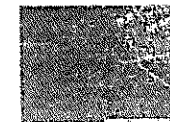
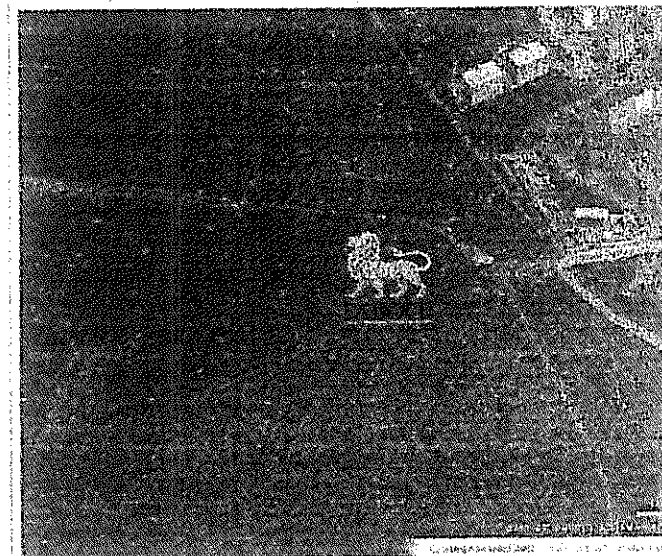
Descriere anunt: Terenuri in Sibiu de vanzare zona Turnisor

Teren de vanzare cu suprafata de 4700 mp in zona Turnisor din Sibiu aflat in intravilanul orasului tipul terenului fiind industrial potrivit pentru investitii sau pentru constructii mari, curtea comuna cu o latime de 32 metri
Utilitatile precum apa, curentul electric, canalizarea si gazele sunt la o distanta de 150 metri
Acest teren este vandut la pretul de 85000 euro

Imagini

Cod oferta: 2800

Inapoi



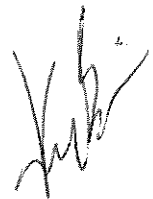
€ 85,000

Judet: Sibiu
Localitate: Turnisor
Zona: intravilan
Tip Oferta: 970
Tip operatiune:
Suprafata Teren:
Anunt actualizat
in:

Parerea agentului
Teren potrivit pentru investitie.

ANEXA 2 - CALCULE - COSTURI

- | | |
|--|--------|
| 1. SITUAȚIE DIFERENȚE DIN REEVALUARE – VALORI IMOBIL 793 | 1 pag. |
| 2. CENTRALIZATOR - VALORI DEPRECIATE – CU TVA DEDUCTIBIL | 1 pag |
| 3. CENTRALIZATOR FIȘE CALCUL - VALORI DEPRECIATE DIN UZURĂ | 1 pag |
| 4. FIȘE CALCUL CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE - VALORI DEPRECIATE DIN UZURĂ | 14 pag |
| 5. INFORMARE – VALOARE TEREN | 1 pag |
| 6. VALOARE TEREN – METODA EXTRACȚIEI | 1 pag |



ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR IMOBILIARE ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

BENEFICIAR:
INCINTA CLADIRI SI TEREN - ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77

INCINTA CLADIRI SI TEREN

IMOBIL 793

DIFERENTE DIN REEVALUARE

NUMAR CURENT EVIDENTA	NUMAR INVENTAR GENERAL	DENUMIRE ACTIV (CLĂDIRI)	VALOARE INVENTAR INITIALA	VALOARE INVENTAR REEVALUATĂ	DIFERENTA DIN REEVALUARE
	1	PAVILION G - 7 GARAJE CU ATELIER	84.443,57	552.717,60	468.274,03
	2	PAVILION L - PUNCT COMANDĂ	57.056,30	129.277,49	72.221,19
	3	PAVILION N - ADMINISTRATIV	89.300,00	49.837,80	-39.462,20
	4	PAVILION O - REMIZĂ CU CABINĂ PORTAR	34.522,67	182.610,23	148.087,56
TOTAL 1 - CLADIRI			265.322,54	914.443,11	649.120,57
			RON	RON	RON

NUMAR CURENT EVIDENTA	NUMAR INVENTAR GENERAL	DENUMIRE ACTIV (CONSTRUCȚII SPECIALE)	VALOARE INVENTAR INITIALA	VALOARE INVENTAR RECALCULATA	DIFERENTA DIN RECALCULARE
	5	DRUM - ALEE - PLATFORMĂ ASFALT	838,69	80.224,83	79.386,14
	6	DRUM-ALEE INTERIOARĂ BETONATĂ	670,90	84.216,13	83.545,23
	7	ÎMPREJMUIRI PREFABRICATE B.A.	1.084,64	6.540,18	5.455,54
	8	ÎMPREJMUIRI METALICE	703,54	4.859,40	4.155,86
	9	REȚEA ALIMENTARE CU APĂ	6.186,59	0,00	-6.186,59
	10	REȚEA CANALIZARE MENAJERĂ	9.182,07	0,00	-9.182,07
	11	REȚEA ELECTRICĂ AERIANĂ	724,56	0,00	-724,56
	12	REȚEA TERMIFICARE	34.584,03	0,00	-34.584,03
	14	PLANTATIE POMI FRUCTIFERI	119,19	119,19	0,00
TOTAL 2 - CONSTRUCȚII SPECIALE			54.094,21	175.959,72	121.865,51
			RON	RON	RON

TOTAL GENERAL

IMOBIL 793

SITUATIE GENERALA

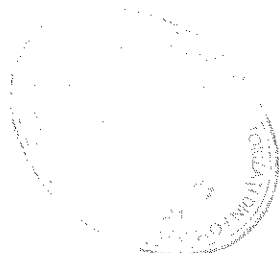
VALORI INVENTAR ACTIVE INCINTĂ	INITIALA	RECALCULATA	DIFERENTA
TOTAL GENERAL INCINTA	319.416,75	1.090.402,84	770.986,09
	RON	RON	RON

VALABIL 01.02.2015

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar

Evaluator imobiliare ANEVAR



VALORI DEPRECIATE DIN UZURĂ, FUNCȚIONALE ȘI EXTERNE - (CU TVA DEDUCTIBIL)

GRUPA		I - CLĂDIRI				DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ - EXTERNĂ						
		VALORI CU T.V.A.- RON				VALORI NETE (CU T.V.A. DEDUCTIBIL) - RON						
		01.02.2015				01.02.2015						
NR. FIȘA	DENUMIRE	NR. INV.	VALORI DE NOU (RON) 01.02.2015	COEF. DE UZURĂ	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ (RON)	VALORI DEPRECIATE 01.02.2015	VALORI DE NOU 01.02.2015	UZURĂ PROC.	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ	VALORI DEPRECIATE DIN UZURĂ	COEF (%) DEPRECIERE FUNCT-EXT	VALORI DEPRECIATE FUNCȚIONAL - EXTERN (VALORI JUSTE)
I/1	PAVILION G - 7 GARAJE CU ATELIER	1	1.492.218	0,463	801.321	690.897	1.492.218	0,537	801.321	690.897	80%	552.718
I/2	PAVILION L - PUNCT COMANDĂ	2	792.141	0,204	630.545	161.597	792.141	0,796	630.545	161.597	80%	129.277
I/3	PAVILION N - ADMINISTRATIV	3	217.823	0,286	155.525	62.297	217.823	0,714	155.525	62.297	80%	49.838
I/4	PAVILION O - REMIZĂ CU CABINĂ PORTA	4	608.701	0,375	380.438	228.263	608.701	0,625	380.438	228.263	80%	182.610
TOTAL GRUPA I - CLĂDIRI			3.110.883	0,367	1.967.829	1.143.054	3.110.883	0,633	1.967.829	1.143.054	RON	914.443

GRUPA		II - CONSTRUCȚII SPECIALE				126 Euro/mpSd						
						Valoare justă clădiri						
NR. FIȘA	DENUMIRE	NR. INV.	VALORI DE NOU (RON) 01.02.2015	COEF. DE UZURĂ	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ (RON)	VALORI DEPRECIATE 01.02.2015	VALORI DE NOU 01.02.2015	UZURĂ PROC.	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ	VALORI DEPRECIATE DIN UZURĂ	COEF (%) DEPRECIERE FUNCT-EXT	VALORI DEPRECIATE FUNCȚIONAL - EXTERN (VALORI JUSTE)
II/1	DRUM - ALEE - PLATFORMĂ ASFALT	5	264.106	0,380	163.825	100.281	264.106	0,620	163.825	100.281	80%	80.225
II/2	DRUM-ALEE INTERIOARĂ BETONATĂ	6	204.806	0,514	99.536	105.270	204.806	0,486	99.536	105.270	80%	84.216
II/3	ÎMPREJMUIRI PREFABRICATE B.A.	7	13.975	0,585	5.800	8.175	13.975	0,415	5.800	8.175	80%	6.540
II/4	ÎMPREJMUIRI METALICE	8	26.997	0,225	20.922	6.074	26.997	0,775	20.922	6.074	80%	4.859
II/5	REȚEA ALIMENTARE CU APĂ	9	0	0,000	0	0	0	1,000	0	0		0
II/6	REȚEA CANALIZARE MENAJERĂ	10	0	0,000	0	0	0	1,000	0	0		0
II/7	REȚEA ELECTRICĂ AERIANĂ	11	0	0,000	0	0	0	1,000	0	0		0
II/8	REȚEA TERMOCĂLDIRE	12	0	0,000	0	0	0	1,000	0	0		0
TOTAL GRUPA II - C. SPECIALE			509.883	0,431	290.082	219.801	509.883	0,569	290.082	219.801	RON	175.841
										18 Euro/mpSd		Val. justă c. speciale
TOTAL GENERAL INCINTĂ			3.620.766	0,376	2.257.911	1.362.855	3.620.766	0,624	2.257.911	1.362.855	Valoare totală	1.090.284

Curs valutar: 1 Euro = 4,4424 lei (RON)

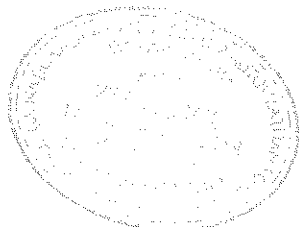
ECHIVALENT EURO: 306.783 EURO

Valoare medie pe ansamblu clădiri + construcții speciale:

80 Euro/mpSd Valoare unitară medie/mpSd (Euro/mpSd) 64

VALOARE ESTIMATĂ TEREN:	25.253 mp x	33,39 Euro/mp =	843.198 Euro
		echivalent:	3.745.821 RON

SIBIU, 01.02.2015



ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, membru CET-R

Evaluator imobiliare ANEVAR

ing. BACIU VIRGIL MARCEL

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR

IMOBIL 793 - SIBIU

INCINTA CLADIRI SI TEREN - SOSEAU ALBA IULIA NR. 77

CENTRALIZATOR INCINTĂ

IMOBIL 793

VALORI TEHNICE DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE

GRUPA I - CLĂDIRI

NR. FIȘA	DENUMIRE SUBGRUPĂ CLĂDIRI	POZIȚII PLAN	NUMERE INVENTAR	Ac. (mp)	Ad. (mp)	L (ml)	V. (mc)	VALORI ÎNLOCUIRE 01.02.2015	COEF. UZURĂ	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ	VALORI DEPRECIATE 01.02.2015
I/1	PAVILION G - 7 GĂRAJE CU ATELIER	C 3	1	701	701			14.922.181.304 lei	0,4630	8.013.211.360 lei	6.908.969.944 lei
I/2	PAVILION L - PUNCT COMANDĂ	C 4	2	430	490			7.921.414.843 lei	0,2040	6.305.446.215 lei	1.615.968.628 lei
I/3	PAVILION N - ADMINISTRATIV	C 2	3	140	140			2.178.225.551 lei	0,2860	1.555.253.043 lei	622.972.508 lei
I/4	PAVILION O - REMIZĂ CU CABINĂ POR	C 1	4	309	309			6.087.007.509 lei	0,3750	3.804.379.693 lei	2.282.627.816 lei
TOTAL GRUPA I - CLADIRI				1.580	1.640			31.108.829.207 lei	0,367	19.678.290.312 lei	11.430.538.895 lei

RESPECTIV % DIN VALOAREA DE NOU:

63%

37%

GRUPA II - CONSTRUCȚII SPECIALE

NR. FIȘA	DENUMIRE SUBGRUPĂ CLĂDIRI	POZIȚII PLAN	NUMERE INVENTAR	Ac. (mp)	Ad. (mp)	L (ml)	V. (mc)	VALORI ÎNLOCUIRE 01.02.2015	COEF. UZURĂ	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ	VALORI DEPRECIATE 01.02.2015
II/1	DRUM - ALEE - PLATFORMĂ ASFALT	P2, P3	5	1.200	1.200			2.641.059.690 lei	0,3797	1.638.249.326 lei	1.002.810.364 lei
II/2	DRUM-ALEE INTERIOARĂ BETONATĂ	P1	6	1.010	1.010			2.048.057.711 lei	0,5140	995.356.048 lei	1.052.701.663 lei
II/3	IMPREJMUIRI PREFABRICATE B.A.	X	7			64		139.747.342 lei	0,5850	57.995.147 lei	81.752.195 lei
II/4	IMPREJMUIRI METALICE	X	8			160		269.966.457 lei	0,2250	209.224.004 lei	60.742.453 lei
II/5	REȚEA ALIMENTARE CU APĂ	X	9			215		0 lei	0,0000	0 lei	0 lei
II/6	REȚEA CANALIZARE MENAJERĂ	X	10			215		0 lei	0,0000	0 lei	0 lei
II/7	REȚEA ELECTRICĂ AERIANĂ	X	11			1200		0 lei	0,0000	0 lei	0 lei
II/8	REȚEA TERMOFICARE	X	12			177		0 lei	0,0000	0 lei	0 lei
TOTAL GRUPA II - C. SPECIALE				2.210	2.210	2.031	0	5.098.831.200 lei	0,431	2.900.824.524 lei	2.198.006.676 lei

RESPECTIV % DIN VALOAREA DE NOU:

57%

43%

TOTAL GENERAL INCINTA

3.790 3.850 2.031 0 36.207.660.407 LEI 0,376

22.579.114.836 LEI 13.628.545.571 LEI

TOATE VALORILE CONȚIN T.V.A.

SUPRAFAȚĂ TEREN INCINTĂ: 25.253 mp
 SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ CU CLĂDIRI: 1.580 mp
 SUPRAFAȚĂ TEREN LIBER: 23.673 mp

SIBIU,
01.02.2015

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, evaluator ANEVAR

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA nr. 17 - SIBIU
GRUPA I - CLADIRI

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. 1/1
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

PAVILION G - GARAJE (7 BUC) CU ATELIER AUTO

INV. 1

REGIM PARTER

ASIMILAT **GARAJ AUTO CU MAGAZIE**

POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000 **C3**

Catalog nr. 3/1995 **CLĂDIRI DEPOZITARE**
STRUCTURĂ ZIDĂRIE PORTANTĂ CĂRĂMIDĂ, FUNDAȚII BETON
PLANȘEE PLANȘEU PESTE PARTER LEMN, PARȚIAL LIPSĂ
ACOPERIȘ ȘARPANTĂ METALICĂ
ÎNVELITOARE TABLĂ CUTATĂ ZINCATĂ
ÎNCHIDERI CĂRĂMIDĂ, TÎMPLĂRIE METALICĂ
FINISAJE INFERIOARE
DIMENSIUNI AXE L= 61,00 m, l= 11,50 m

Figa nr. 23 Varianta 1 clădire parter
structură zidărie cărămidă, pereți închidere cărămidă, tâmplărie metalică
acoperiș șarpantă metalică
învelitoare tablă cutată zincată

Suprafață de calcul (Sd)	Exclusivă	Indiviziune	Total (mpSd)
parter	701 mp	0,00 mp	701,00
etaj parțial	0 mp	0,00 mp	0,00
	0 mp	0,00 mp	0,00
platforme subsol și parter	0 mp	0,00 mp	0,00
TOTAL:			701,00

Hm nivel = 4,70 m (h interior = 4,53 m)

H calcul nivel = 3,40 m

Pentru fiecare 0,25 m diferență, prețul unitar se modifică cu 16 lei

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generate valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)						Preț unitar 1964	Suprafață calcul (mpSd)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	instalații electrice	instalații sanitare	instalații încălzire	Corecție înălțime	Corecție învelitoare tablă			Corecție lipsă parțială tavan				
805	8	30	0	83	10			-25		911	701,00	638.751 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/mp)	S. calcul (buc)	Valoare (lei)
pereți compartim.	130 lei/mp	0,00	0 lei
planșeu beton armat	160 lei/mp	0,00	0 lei
mozaic (frescă)	5000 lei/mp	0,00	0 lei
spații subsol	300 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. fluoresc. 50%	30 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
	75 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subsol	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă 638.751 lei
Valoare corecții clădire 0 lei
Total valoare de referință clădire 638.751 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1951 VECHIME APROX. 64 ANI
STRUCTURĂ PUTERNICĂ

Clădiri	structură	envelopă	finisaje	instalații	TOTAL
DEPOZITARE	50%	23%	12%	15%	100%
stare	satisf.	satisf.	satisf.	x	PONDERAT
CF. UZURĂ	0,60	0,50	0,40	0,00	0,463

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R) la 30.09.2014

Valoare de referință 1965 638.751 lei

Coeficient recalculare 30.09.2014 23.198,471 TRANSPORTURI - PRODUCTIVE

(1 Euro = 4.4114 lei) Valoare recalculată: 14.818.051.189 lei (ROL)

C.2. Actualizare valoare de referință la 01.02.2015

(1 Euro = 4.4424 lei) Valoare actualizată: 14.922.181.304 lei (ROL)

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.2015

VALOARE ACTUALIZATĂ DE ÎNLOCUIRE, LA 01.02.2015 14.922.181.304 lei (ROL)

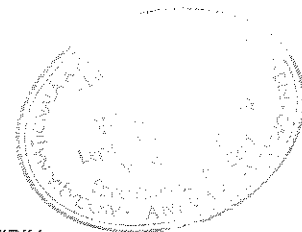
COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,463

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.2015 6.908.969.944 lei (ROL)

ECHIVALENT: **690.897 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)**

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluator ANEVAR



(Handwritten signature of the expert evaluator)

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIU IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU (I)
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA I - CLADIRI

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. 1/2
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

PAVILION L - PUNCT COMANDĂ

INV. 2

REGIM PARTER

ASIMILAT **CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ CURENTĂ PENTRU UNITATE NEPRODUCTIVĂ**

POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000 **C4**

Catalog nr. 4/1995 **CLĂDIRI ADMINISTRATIVE**
STRUCTURĂ ZIDĂRIE PORTANTĂ CĂRAMIDĂ, FUNDAȚII BETON
PLANȘEE PLANȘEU PESTE PARTER LEMN
ACOPERIȘ ȘARPANTA LEMN
INVELITOARE TIGLĂ CERAMICĂ
INCHIDERI CĂRAMIDĂ, TIMPLĂRIE LEMN
FINISAJE MEDII - INFERIOARE
DIMENSIUNI AXE L= 30,00 m, l= 27,00 m
Hm nivel = 4,00 m (h interior = 4,91 m, 3,39 m)
H calcul nivel = 3,40 m
Pentru fiecare 0,40 m diferență, prețul unitar se modifică de 0,96 x

Fișa nr. 20 Varianta 1 clădire parter + etaj parțial
structură zidărie cărămidă, pereți închidere cărămidă, tâmplărie lemn
acoperiș șarpantă lemn
invelitoare țiglă solzi

Suprafață de calcul (Sd)	Exclusivă	Indiviziune	Total (mpSd)
parter	430 mp	0,00 mp	430,00
etaj parțial	60 mp	0,00 mp	60,00
	0 mp	0,00 mp	0,00
platforme subsol și parter	0 mp	0,00 mp	0,00
TOTAL:			490,00

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)						Preț unitar 1964	Suprafață calcul (mpSd)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	Instalații electrice	Instalații sanitare	Instalații încălzire	Corecție înălțime	iluminare fluorescentă							
612	22	16	0	13	29					692	490,00	339.080 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/mp)	S. calcul (buc)	Valoare (lei)
pereți compartim.	130 lei/mp	0,00	0 lei
planșeu beton armat	160 lei/mp	0,00	0 lei
mozaic (frescă)	5000 lei/mp	0,00	0 lei
spații subsol	300 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. fluoresc. 50%	30 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
tambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
	75 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subsol	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă	339.080 lei
Valoare corecții clădire	0 lei
Total valoare de referință clădire	339.080 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1951 VECHIME: APROX.
STRUCTURĂ PUTERNICĂ 64 ANI

Clădiri	structură/envelopă	finisaje	instalații	TOTAL	
ADMINISTRATIVE	40%	17%	25%	18%	100%
stare	satisf.	satisf.	satisf.	x	PONDERAT
CF. UZURĂ	0,30	0,20	0,20	0,00	0,204

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R) la

30.09.2014

Valoare de referință 1965 339.080 lei
Coeficient recalculare 30.09.2014 23.198,471 TRANSPORTURI - PRODUCTIVE
(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 7.866.137,547 lei (ROL)

C.2. Actualizare valoare de referință la

01.02.2015

(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 7.921.414,843 lei (ROL)

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.2015

VALOARE ACTUALIZATĂ DE ÎNLOCUIRE, LA 01.02.2015 7.921.414,843 lei (ROL)

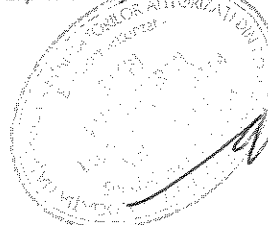
COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,204

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.2015 1.615.968,628 lei (ROL)

ECHIVALENT: 161.597 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluador ANEVAR



ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU /
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 11 - SIBIU
GRUPA I - CLADIRI

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. 1/3
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

PAVILION N - ADMINISTRATIV

INV. 3

REGIM PARTER

ASIMILAT **CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ CURENTĂ PENTRU UNITATE NEPRODUCTIVĂ**

POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000 **C2**

Catalog nr. 4/1995 **CLĂDIRI ADMINISTRATIVE** Fișa nr. 20
STRUCTURĂ ZIDĂRIE PORTANTĂ CĂRAMIDĂ, FUNDAȚII BETON
PLANȘEE PLANȘEU PESTE PARTER LEMN
ACOPERIȘ ȘARPANTA LEMN
ÎNVELITOARE ȚIGLĂ CERAMICĂ
ÎNCHIDERI CĂRAMIDĂ, TIMPLĂRIE LEMN
FINISAJE MEDII - INFERIOARE
DIMENSIUNI AXE L= 15,00 m, l= 8,00 m
Hm nivel = 2,95 m (h interior = 2.80 m)
H calcul nivel = 3,40 m
Pentru fiecare 0,40 m diferență, prețul unitar se modifică de 0,96 x

Varianta I clădire parter
structură zidărie cărămidă, pereți închidere cărămidă, tâmplărie lemn
acoperiș șarpantă lemn
învelitoare țiglă soizi

Suprafață de calcul (Sd)	Exclusivă	Indiviziune	Total (mpSd)
parter	140 mp	0,00 mp	140,00
subsol	0 mp	0,00 mp	0,00
	0 mp	0,00 mp	0,00
platforme subsol și parter	0 mp	0,00 mp	0,00
TOTAL:			140,00

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)						Preț unitar 1964	Suprafață calcul (mpSd)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	Instalații electrice	Instalații sanitare	Instalații încălzire	Corecție înălțime	iluminare fluorescentă							
612	22	16	0	-13	29					656	140,00	93.240 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/mp)	S calcul (buc)	Valoare (lei)
pereți compartim.	130 lei/mp	0,00	0 lei
planșeu beton armat	160 lei/mp	0,00	0 lei
mozaic (frescă)	5000 lei/mp	0,00	0 lei
spații subsol	300 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. fluoresc. 50%	30 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
	75 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subsol	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă	93.240 lei
Valoare corecții clădire	0 lei
Total valoare de referință clădire	93.240 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1970 VECHIME: APROX.

STRUCTURĂ PUTERNICĂ

45 ANI

Clădiri	structură/envelopă	finisaje	instalații	TOTAL	
ADMINISTRATIVE	40%	17%	25%	18%	100%
stare	satisf.	satisf.	satisf.	x	PONDERAT
CF. UZURĂ	0,40	0,30	0,30	0,00	0,286

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R) la 30.09.2014
Valoare de referință 1965 93.240 lei
Coeficient recalculare 30.09.2014 23.198,471 TRANSPORTURI - PRODUCTIVE
(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 2.163.025.436 lei (ROL)

C.2. Actualizare valoare de referință la 01.02.2015
(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 2.178.225.551 lei (ROL)

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.2015
VALOARE ACTUALIZATĂ DE ÎNLOCUIRE, LA 01.02.2015 2.178.225.551 lei (ROL)
COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,286
VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.2015 622.972.508 lei (ROL)
ECHIVALENT: 62.297 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL
Expert tehnic judiciar, Evaluator ANEVAR

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIU IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ŞOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA I - CLADIRI

CENTRALIZATOR VALOARE ÎNLOCUIRE CLĂDIRE COMPLEXĂ

I/4 PAVILION O - REMIZĂ - GARAJE (4 BUC) CU CABINĂ PORTAR

GRUPA I - CLĂDIRI

NR. FIŞA	DENUMIRE SUBGRUPĂ CLĂDIRI	POZIȚIE PLAN	NUMERE INVENTAR	VALOR VENTA	Ad. (mp)	L (ml)	V. (mc)	VALORI ÎNLOCUIRE LA 01.02.2015	COEF. UZURĂ	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ	VALORI DEPRECIATE LA 01.02.2015
I/4.1	PAVILION O - REMIZĂ CU 4 GARAJE	C1	4		286			5.565.595.226 lei	0,378	3.461.800.231 lei	2.103.794.996 lei
I/4.2	CABINĂ PORTAR	C1	4		23			521.412.282 lei	0,343	342.567.869 lei	178.844.413 lei
TOTAL ANSAMBLU CLĂDIRE			1002		309			6.087.007.509 lei	0,375	3.804.368.100 lei	2.282.639.408 lei

RESPECTIV % DIN VALOAREA DE ÎNLOCUIRE:

62,50%

37,50%

ECHIVALENT RON: 228.264
Valoarea conține TVA deductibil

SIBIU,
LA 01.02.2015



ing. BACIU VIRGIL-MARCEL
Expert tehnic judiciar, evaluator ANEVAR

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIU IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA I - CLADIRI

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. 1/4.1
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

PAVILION 0 - REMIZĂ - GARAJE (4 BUC) CU CABINĂ PORTAR

INV. 4

REGIM PARTER

ASIMILAT **GARAJ AUTO CU MAGAZIE**POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000 **C1**

Catalog nr. 3/1995 **CLĂDIRI DEPOZITARE**
STRUCTURĂ ZIDĂRIE PORTANTĂ CĂRĂMIDĂ, FUNDAȚII BETON
PLANȘEE PLANȘEU PESTE PARTER LEMN, PARȚIAL LIPSĂ
ACOPERIȘ ȘARPANTA LEMN
ÎNVELITOARE ȚIGLĂ SOLZI
ÎNCHIDERI CĂRĂMIDĂ, ȚIMPLĂRIE METALICĂ
FINISAJE ÎNFERIOARE
DIMENSIUNI AXE L= 26,50 m, l= 10,80 m
Hm nivel = 3,40 m (h interior = 3,20 m)
H calcul nivel = 3,40 m
Pentru fiecare 0,25 m diferență, prețul unitar se modifică cu 16 lei

Fișa nr. 23 Varianta I clădire parter
structură zidărie cărămidă, pereți închidere cărămidă, țâmplărie metalic;
acoperiș șarpantă metalică
învelitoare tablă cutată zincată

Suprafață de calcul (Sd)	Exclusivă	Indiviziune	Total (mpSd)
parter	286 mp	0,00 mp	286,00
etaj parțial	0 mp	0,00 mp	0,00
	0 mp	0,00 mp	0,00
platforme subsol și parter	0 mp	0,00 mp	0,00
TOTAL:			286,00

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)							
Construcții	Instalații electrice	Instalații sanitare	Instalații încălzire	Corecție înălțime	Corecție învelitoare tablă			Corecție lipsă parțială tavan	Preț unitar 1964	Suprafață calcul (mpSd)	Valoare de bază clădire nouă
805	8	30	0	0	0			-10	833	286,00	238.238 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/mp)	S. calcul (buc)	Valoare (lei)
pereți compartim.	130 lei/mp	0,00	0 lei
planșeu beton armat	160 lei/mp	0,00	0 lei
mozaic (frescă)	5000 lei/mp	0,00	0 lei
spații subsol	300 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. fluoresc. 50%	30 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
	75 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subsol	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă 238.238 lei
Valoare corecții clădire 0 lei
Total valoare de referință clădire 238.238 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1970 VECHIME: APROX.

STRUCTURĂ PUTERNICĂ 45 ANI

Clădiri	structură	anvelopă	finisaje	instalații	TOTAL
DEPOZITARE	50%	23%	12%	15%	100%
stare	satisf.	satisf.	satisf.	x	PONDERAT
CF. UZURĂ	0,50	0,40	0,30	0,00	0,378

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R) la

30.09.2014

Valoare de referință 1965 238.238 lei

Coeficient recalculare 30.09.2014 23.198,471 TRANSPORTURI - PRODUCTIVE
(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 5.526.757.334 lei (ROL)

C.2. Actualizare valoare de referință la

01.02.2015

(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 5.565.595.226 lei (ROL)

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.2015

VALOARE ACTUALIZATĂ DE ÎNLOCUIRE, LA 01.02.2015 5.565.595.226 lei (ROL)

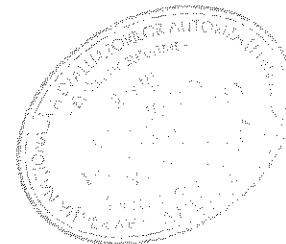
COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT 0,378

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.2015 2.103.794.996 lei (ROL)

ECHIVALENT: 210.379 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluador ANEVAR



(Handwritten signature)

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA I - CLADIRI

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. 1/4.2
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

PAVILION 0 - REMIZĂ - GARAJE (4 BUC) CU CABINĂ PORTAR

INV. 4

REGIM PARTER

ASIMILAT **PAVILION POARTĂ LA UNITĂȚI PRODUCTIVE**POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000 **C1**

Catalog nr. 12/1995 **CLĂDIRI INDUSTRIALE**
STRUCTURĂ ZIDĂRIE PORTANTĂ CĂRĂMIDĂ, FUNDAȚII BETON
PLANȘEE PLANȘEU PESTE PARTER BETON ARMAT
ACOPERIȘ PLANȘEU TERASĂ BETON ARMAT
ÎNVELITOARE HIDROIZOLAȚIE BITUMINOASĂ
ÎNCHIDERI CĂRĂMIDĂ, TIMPLĂRIE METALICĂ
FINISAJE INFERIOARE

Fișa nr. 6

Varianta I clădire parter
structură zidărie cărămidă, pereți închidere cărămidă, tâmplărie metalică
acoperiș planșeu terasă beton armat
învelitoare hidroizolație bituminoasă

Suprafață de calcul (Sd)	Exclusivă	Indiviziune	Total (mpSd)
parter	23 mp	0,00 mp	22,50
etaj parțial	0 mp	0,00 mp	0,00
	0 mp	0,00 mp	0,00
platforme subsol și parter	0 mp	0,00 mp	0,00
TOTAL:			22,50

DIMENSIUNI AXE L= 5,00 m, l= 4,50 m

Hm nivel = 2,70 m (h interior = 3,20 m)

H calcul nivel = 2,70 m

Pentru fiecare 0,50 m diferență, prețul unitar se modifică cu 90 lei

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)				Preț unitar 1964	Suprafață calcul (mpSd)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	Instalații electrice	Instalații sanitare	Instalații încălzire	Corecție înălțime	Corecție învelitoare tablă	Corecție lipsă parțială tavan				
1.050	60	0	0	0	0	0	1.110	22,50	24.975 lei	

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/mp)	S calcul (buc)	Valoare (lei)
pereți compartim.	130 lei/mp	0,00	0 lei
planșeu beton armat	160 lei/mp	0,00	0 lei
mozaic (frescă)	5000 lei/mp	0,00	0 lei
spații subsol	300 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. fluoresc. 50%	30 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
	75 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subsol	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă 24.975 lei
Valoare corecții clădire 0 lei
Total valoare de referință clădire 24.975 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1970

VECHIME: APROX.

STRUCTURĂ PUTERNICĂ

45 ANI

Clădiri	structură/envelopă	finisaje	instalații	TOTAL	
INDUSTRIALE	40%	17%	25%	18%	100%
stare	satisf.	satisf.	satisf.	x	PONDERAT
CF. UZURĂ	0,50	0,40	0,30	0,00	0,343

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R) la

30.09.2014

Valoare de referință 1965 24.975 lei

Coeficient recalculare 30.09.2014 20.731,682 INDUSTRIALE

(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 517.773.758 lei (ROL)

C.2. Actualizare valoare de referință la

01.02.2015

(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 521.412.282 lei (ROL)

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.2015

VALOARE ACTUALIZATĂ DE ÎNLOCUIRE, LA 01.02.2015 521.412.282 lei (ROL)

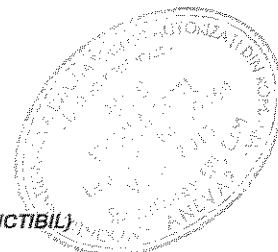
COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,343

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.2015 178.844.413 lei (ROL)

ECHIVALENT: 17.884 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluator ANEVAR



(Handwritten signature)

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIU IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ŞOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA I - CLADIRI

CENTRALIZATOR VALOARE ÎNLOCUIRE CONSTRUCTIE COMPLEXĂ

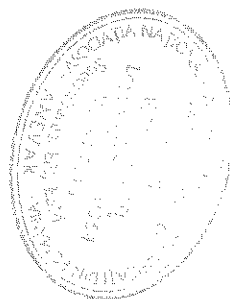
I/5 DRUMURI - ALEI - PLATFORME ASFALTATE

GRUPA I - CLĂDIRI

NR. FIŞA	DENUMIRE SUBGRUPĂ CLĂDIRI	POZIȚII PLAN	NUMERE INVENTAR	VALOR VENTA	Ad. (mp)	L (ml)	V. (mc)	VALORI ÎNLOCUIRE LA 01.02.2015	COEF. UZURĂ	DEPRECIERI VALORICE DIN UZURĂ	VALORI DEPRECIATE LA 01.02.2015
II/1.1	DRUM ASFALTAT (PLATFORMĂ)	P2	5		876			1.927.973.574 lei	0,3300	1.291.742.295 lei	636.231.279 lei
II/1.2	DRUM ALEE ASFALTATĂ	P3	5		324			713.086.116 lei	0,5140	346.559.853 lei	366.526.264 lei
TOTAL ANSAMBLU CLĂDIRI			1002		1.200			2.641.059.690 lei	0,3797	1.638.302.147 lei	1.002.757.543 lei
RESPECTIV % DIN VALOAREA DE ÎNLOCUIRE:										62,03%	37,97%

ECHIVALENT RON: 100.276
Valoarea conține TVA deductibil

SIBIU,
LA 01.02.2015



ing. BACIU VIRGIL-MARCEL
Expert tehnic judiciar, evaluator ANEVAR

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
VALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA II - CONSTRUCȚII SPECIALE

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

NR. II/1.1

DRUM ȘI ALEE INTERIOARĂ ASFALTATĂ

INV. 5

Asimilat: **DRUM, PIATĂ ȘI PLATFORMĂ ÎN INCINTA ÎNTREPRINDERILOR**

POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000

P2

Catalog nr. 133/1995

DRUMURI INDUSTRIALE

Fișa nr. 6

infrastructură balast
suprastructură asfalt

INFRASTRUCTURĂ BALAST

SUPRASTRUCTURĂ ASFALT

ÎNVELITOARE X

ÎNCHIDERI X

FINISAJE X

H total = 0,29 m

H strat uzură = 0,18 m

Pentru fiecare 0,01 m diferență înălțime, prețul se modifică cu 2 lei /mp

Suprafață de calcul	Exclusivă	Indiviziune	Total (mp)
x	876 mp	0,00 mp	876,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)**A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire**

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)								Preț unitar 1964	Suprafața calcul (mp)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	Instalații electrice	Instalații sanitare	Instalații termice	Corecție înălțime										
89	0	0	0	0								89	876	77.964 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/UM)	Q calcul	Valoare (lei)
ilum. fluoresc. 50%	90 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambrouri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
prase exterioare	275 lei/mp	0,00	0 lei
plafonda acc. subs.	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă	77.964 lei
Valoare corecții clădire	0 lei
Total valoare de referință clădire	77.964 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1978	VECHIME				
STRUCTURĂ PUTERNICĂ	37 ANI				
Clădire	terasament	fundament	înbrăcămintă		TOTAL
INDUSTR.	14%	40%	46%		100%
stare	bună	satisf	satisf		PONDERAT
COEF. UZ	0,60	0,50	0,10		0,33

C. Recalculare valoare de referință**C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R.) la 30.09.2014**

Valoare de referință 1965 77.964 lei

Coeficient recalculare 30.09.2014 24.556,459 SPECIALE TRANSPORTURI

(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 1.914.519.769 lei

C.2. Actualizare valoare de referință la 01.02.20154

(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 1.927.973.574 lei

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.20154

VALOARE ACTUALIZATĂ DE NOU, LA 01.02.20154 1.927.973.574 lei

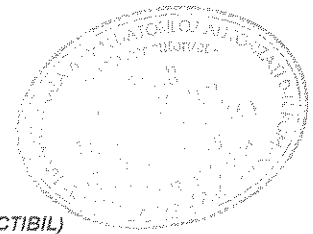
COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,33

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.20154 636.231.279 lei

ECHIVALENT: 63.623 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

Ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluato ANEVAR



(Handwritten signature)

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
VALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA II - CONSTRUCȚII SPECIALE

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. II/1.2
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

DRUM ȘI ALEE INTERIOARĂ ASFALTATĂ

INV. 5

Asimilat: **DRUM, PIATĂ ȘI PLATFORMĂ ÎN INCINTA ÎNTREPRINDERILOR**

POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000

P3

Catalog nr. 133/1995

DRUMURI INDUSTRIALE

Fișa nr. 6

infrastructură balast
suprastructură asfalt

INFRASTRUCTURĂ BALAST
SUPRASTRUCTURĂ ASFALT
ÎNVELITOARE X
ÎNCHIDERI X
FINISAJE X
H total = 0,29 m
H strat uzură = 0,18 m

Suprafață de calcul	Exclusivă	Indiviziune	Total (mp)
x	324 mp	0,00 mp	324,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00

Pentru fiecare 0,01 m diferență înălțime, prețul se modifică cu 2 lei /mp

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)					Preț unitar 1964	Suprafață calcul (mp)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	Instalații electrice	Instalații sanitare	Instalații termice	Corecție înălțime							
89	0	0	0	0					89	324	28.836 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/UM)	Q calcul	Valoare (lei)
ulee podet (3,5x9) m	32000 lei/pereche	0,00	0 lei
tablîer podet (3x9)m	14500 lei/buc.	0,00	0 lei
ulee pod (5x10) m	32000 lei/pereche	0,00	0 lei
ablîer pod (10x10)m	14500 lei/buc.	0,00	0 lei
ilum.fluoresc. 50%	90 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
erese exterioare	275 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subs.	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă	28.836 lei
Valoare corecții clădire	0 lei
Total valoare de referință clădire	28.836 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1980		VECHIME		
STRUCTURĂ PUTERNICĂ		35 ANI		
Clădire	terasament	fundaje	îmbrăcăminte	TOTAL
INDUSTRIE	14%	40%	46%	100%
stare	bună	bună	bună	PONDERAT
COEF. UZ	0,60	0,50	0,50	0,514

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R) la 30.09.2014

Valoare de referință 1965 28.836 lei

Coeficient recalculare 30.09.2014 24.556,459 SPECIALE TRANSPORTURI

(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 708.110.052 lei

C.2. Actualizare valoare de referință la 01.02.20154

(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 713.086.116 lei

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.20154

VALOARE ACTUALIZATĂ DE NOU, LA 01.02.20154 713.086.116 lei

COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT 0,514

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.20154 366.526.264 lei

ECHIVALENT: 36.653 RON

(VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluador ANEVAR

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA II - CONSTRUCȚII SPECIALE

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. II/2
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

DRUM ȘI ALEE INTERIOARĂ BETONATĂ

INV. 6

Asimilat: **DRUM, PIAȚĂ ȘI PLATFORMĂ ÎN INCINTA ÎNTRERINDERILOR**

POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000

P1

Catalog nr. 133/1995

DRUMURI INDUSTRIALE

Fișa nr. 6

infrastructură balast
suprastructură beton

INFRASTRUCTURĂ BALAST
SUPRASTRUCTURĂ BETON
ÎNVELITOARE X
ÎNCHIDERI X
FINISAJE X
H total = 0,29 m
H strat uzură = 0,18 m

Suprafață de calcul	Exclusivă	Indiviziune	Total (mp)
x	1.010 mp	0,00 mp	1010,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00
x	0,00 mp	0,00 mp	0,00

Pentru fiecare 0,01 m diferență înălțime, prețul se modifică cu 2 lei /mp

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)						Preț unitar 1964	Suprafață calcul (mp)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	Instalații electrice	Instalații sanitare	Instalații termice	Corecție înălțime								
82	0	0	0	0						82	1.010	82.820 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/UM)	Q calcul	Valoare (lei)
ilum. fluoresc. 50%	90 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
ambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
erese exterioare	275 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subs.	65 lei/mp	0,00	0 lei

0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă 82.820 lei
Valoare corecții clădire 0 lei
Total valoare de referință clădire 82.820 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE	1982			VECHIME	
STRUCTURĂ	PUTERNICĂ			33 ANI	
Clădir	terasament	fundaje	înbrăcăminte		TOTAL
INDUSTRI	14%	40%	46%		100%
stare:	bună	bună	bună		PONDERAT
COEF. UZ	0,60	0,50	0,50		0,514

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R) la

30.09.2014

Valoare de referință 1965 82.820 lei

Coeficient recalculare 30.09.2014 24.556,459 SPECIALE TRANSPORTURI

(1 Euro = 4,4114 lei)

Valoare recalculata: 2.033.765.934 lei

C.2. Actualizare valoare de referință la

01.02.20154

(1 Euro = 4,4424 lei)

Valoare actualizata: 2.048.057.711 lei

D. Valoare depreciată din uzură

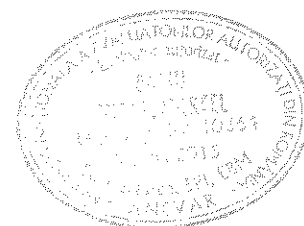
la 01.02.20154

VALOARE ACTUALIZATĂ DE NOU, LA 01.02.20154 2.048.057.711 lei

COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,514

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.20154 1.052.701.664 lei

ECHIVALENT: 105.270 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)



ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluator ANEVAR

ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA II - CONSTRUCȚII SPECIALE

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. II/3
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

ÎMPREJMUIRI BETON ARMAT - FRONT ȘOSEA ALBA IULIA

INV. 7

REGIM X

ÎMPREJMUIRE DIN PREFABRICATE BETON ARMAT, FUNDATIE BETON

POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000

X

Catalog nr. 12/1995

CLĂDIRI SPECIALE INDUSTRIALE

Fișa nr. 68

structură stâlpi beton prefabricat
închidere panouri beton prefabricat

STRUCTURĂ STÎLPI BETON ARMAT PREFABRICAT
ACOPERIȘ X
ÎNVELITOARE X
ÎNCHIDERI PANOURI BETON ARMAT PREFABRICAT
FINISAJE INFERIOARE
H m = 2,00 m
H calcul = 2,00 m

Lungime de calcul	Exclusivă	Indiviziune	Total (ml)
x	64,00 ml	0,00 ml	64,00
x	0,00 ml	0,00 ml	0,00
x	0,00 ml	0,00 ml	0,00
x	0,00 ml	0,00 ml	0,00

Pentru fiecare 0,50 m diferență înălțime, prețul se modifică cu 28 lei

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)						Preț unitar 1964	Lungime calcul (ml)	Valoare de bază clădire nouă
Construcția	instalații electrice	instalații sanitare	instalații termice	Corecție înălțime								
110	0	0	0	0						110	64,00	7.040 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/mp)	Q. calcul (UM)	Valoare (lei)
poarta metal	350 lei/m	0,00	0 lei
pardoseli gresie	15 lei/mp	0,00	0 lei
mozaic (frescă)	5000 lei/mp	0,00	0 lei
spații subsol	510 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. fluoresc. 50%	90 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
terase exterioare	275 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subs	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă 7.040 lei
Valoare corecții clădire 0 lei
Total valoare de referință clădire 7.040 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1980		VECHIME			
STRUCTURĂ UȘOARĂ		35 ANI			
Clădir	structura	anvelope	finisaje	instalații	TOTAL
SPECIALE INDUSTRIALE	35%	60%	5%	0%	100%
stare	bună	bună	satisf	X	PONDERAT
COEF. UZUR	0,60	0,60	0,30	0,00	0,585

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R.) la

30.09.2014

Valoare de referință 1965 7.040 lei

Coeficient recalculare 30.09.2014 19.711,954 SPECIALE TRANSPORTURI

(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 138.772.156 lei

C.2. Actualizare valoare de referință la

01.02.2015

(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 139.747.342 lei

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.2015

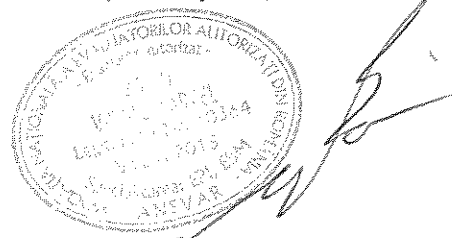
VALOARE ACTUALIZATĂ DE NOU, LA 01.02.2015 139.747.342 lei

COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,585

VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.2015 81.752.195 lei

ECHIVALENT: 8.175 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL
Expert tehnic judiciar, Evaluador ANEVAR



ING. BACIU V. MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
CLADIRI SI TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU
GRUPA II - CONSTRUCȚII SPECIALE

FIȘA DE EVALUARE TEHNICĂ NR. II/4
METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

ÎMPREJMUIRI METALICE - PLASĂ SĂRMĂ

INV. 8

REGIM X

ÎMPREJMUIRE DIN PANOURI PLASE METALICE
POZIȚII PLAN ANEXAT SCARA 1: 1000 X

Catalog nr. 12/1995

CLĂDIRI SPECIALE INDUSTRIALE

Fișa nr. 68

structură stâlpi metalici
închidere panouri plasă metalică

STRUCTURĂ STÎLPI METALICI
ACOPERIȘ X
ÎNVELITOARE X
ÎNCHIDERI PANOURI PLASĂ METALICĂ
FINISAJE INFERIOARE
H m = 2,00 m
H calcul = 2,00 m

Lungime de calcul	Exclusivă	Indiviziune	Total (ml)
x	160,00 ml	0,00 ml	160,00
x	0,00 ml	0,00 ml	0,00
x	0,00 ml	0,00 ml	0,00
x	0,00 ml	0,00 ml	0,00

Pentru fiecare 0,50 m diferență înălțime, prețul se modifică cu 28 lei

A. Calculul valorii de referință pe clădire (fără uzură)

A.1. Calculul valorii de bază cu corecții pe total clădire

Preț unitar de bază/mp (1964)				Corecții generale valorice la prețul unitar de bază pe clădire/mp (1964)								Preț unitar 1964	Lungime calcul (ml)	Valoare de bază clădire nouă
Construcții	instalații electrice	instalații sanitare	instalații termice	Corecție înălțime										
85	0	0	0	0								85	160,00	13.600 lei

A.2. Corecții la valoarea de bază pentru dotări și finisaje clădire

Dotare sau finisaj	Preț unitar (lei/mp)	Q calcul (UM)	Valoare (lei)
poarta metal	350 lei/m	0,00	0 lei
pardoseli gresie	15 lei/mp	0,00	0 lei
mozaic (frescă)	5000 lei/mp	0,00	0 lei
spațiu subsol	510 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. fluoresc. 50%	90 lei/mp	0,00	0 lei
ilum. spec. incand.	98 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. antiincendiu	3.000 lei/buc.	0,00	0 lei
instal. ventilație	170 lei/mp	0,00	0 lei
spor cameră frig	1.200 lei/mp	0,00	0 lei
lambriuri natur	250 lei/mp	0,00	0 lei
terase exterioare	275 lei/mp	0,00	0 lei
platforma acc. subs	65 lei/mp	0,00	0 lei
			0 lei

A.3. Calculul valorii de referință (1965) pe clădire

Valoare de bază clădire nouă 13.600 lei
Valoare corecții clădire 0 lei
Total valoare de referință clădire 13.600 lei

B. Calculul coeficientului de uzură

(cf. Norm. P135/1995)

AN CONSTRUCȚIE: 1980		VECHIME			
STRUCTURĂ UȘOARĂ		35 ANI			
Clădire	structura	envelopă	finisaje	instalații	TOTAL
SPECIALE INDUSTRIALE	35%	60%	5%	0%	100%
stare	satisf.	satisf.	satisf.	X	PONDERAT
COEF. UZUR	0,30	0,20	0,00	0,00	0,225

C. Recalculare valoare de referință

C.1. Recalculare (Buletin C.E.T.-R.) la 30.09.2014
Valoare de referință 1965 13.600 lei
Coeficient recalculare 30.09.2014 19.711,954 SPECIALE TRANSPORTURI
(1 Euro = 4,4114 lei) Valoare recalculată: 268.082.574 lei

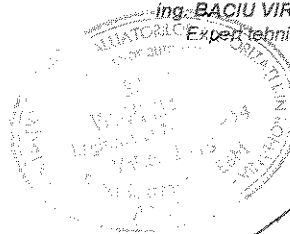
C.2. Actualizare valoare de referință la 01.02.2015
(1 Euro = 4,4424 lei) Valoare actualizată: 269.966.457 lei

D. Valoare depreciată din uzură

la 01.02.2015
VALOARE ACTUALIZATĂ DE NOU, LA 01.02.2015 269.966.457 lei
COEFICIENT DE UZURĂ PONDERAT: 0,225
VALOARE ACTUALIZATĂ DEPRECIATĂ, LA 01.02.2015 60.742.453 lei
ECHIVALENT: 6.074 RON (VALOAREA INCLUDE TVA DEDUCTIBIL)

ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

Expert tehnic judiciar, Evaluador ANEVAR



ING. BACIU V. MARCEL
expert tehnic judiciar, evaluator ANEVAR
 STR. CONSTITUȚIEI NR. 9/5 - SIBIU

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
IMOBIL 793 - SIBIU
TEREN ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77 - SIBIU

INFORMARE - VALOARE TEREN INTRAVILAN
EXERCITIUL - CARACTERISTICI AMPLASAMENT, DIMENSIUNI, ACCES, UTILITĂȚI
 (LOCALITĂȚI CU POPULAȚIE DE PESTE 10.000 LOCUITORI)

C.F. 119781 SIBIU

NR. TOP. 119781

S= 25.253 MP

$$V_p = \text{Euro} / 3,5084 \times A \times (1 + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

Unde se notează:

$$N = (1 + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \quad (\text{coeficient de referință a terenului})$$

$$V_p = \text{Euro} / 3,5084 \times A \times N \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z \quad (\text{valoarea unitară a terenului})$$

I. CALCULUL VALORII N (COEFICIENT DE REFERINȚĂ AL TERENULUI)

COEF	S	G	T	E	T _f	D			B	R	C	V	P	N
BAZĂ	Sanitare la gard	Gaze la gard	Termo X	Electrice la gard	Telefonie la gard	Drumuri asfalt			Dimensiuni raport 1/4	Restricții zonă specială	Adecvare favorabil	Vecini favorabil	Poluare sonor, gaz	Coef. referință
1	16,70%	6,70%	0,00%	6,70%	3,40%	16,70%			0,00%	-20,00%	5,00%	0,00%	-5,00%	1,302

Curs valutar	A	N	M	F	G _s	H	G _{o a}	G _{o b}	G _o	C _r	U
Curs leu/Euro	Val bază IIC2	Coef. refer.	Pond. constr. sub 45%	Nat. teren bună	Grad seism.	Reg. H constr.	dezafectare nu	pantă nu	Stare teren parțial dezafec	Respingere nu	Utilizare public, comercial
4,4424	120	1,302	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Z	V _p
Zonă	Valoare unitară
1,00	148

(Rezultă un preț unitar de 148 lei/mp, la cursul de

4,4428 lei/Euro respectiv 33,40 Euro/mp

la data de 01.02.2015

respectiv 148 lei/mp x

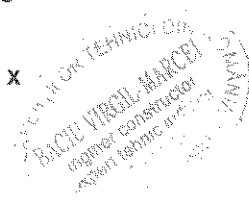
25.253 mp =

3.746.925 LEI

echivalent 843.370 EUR



SIBIU, 01.02.2015



Ing. Baciu Virgil-Marcel

EXPERT TEHNIC JUDICIAR, MEMBRU C.E.T.-R
 EVALUATOR IMOBILIARE, MEMBRU ANEVAR

EVALUARE TEREN - METODA EXTRACTIEI - TEREN INTRAVILAN TURNIȘOR - SOSEAU ALBA IULIA

SITUAȚIE PROPUȘĂ: ZONĂ DEPOZITARE - EN-GROS

PE TEREN EFECTIV DE: 25.235 MP

St.	SUPRAFAȚĂ TEREN DE CONSTRUCȚII			25.235	mp teren
Sc.	SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ CONSTRUITĂ LA SOL - CLĂDIRI REALIZABILE POT = (%)	70% din St.		17.665	mp Sc la sol
Sd.	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ CLĂDIRI (P)	Nr. nivele = 1		17.665	mp Sd
Su.	SUPRAFAȚĂ UTILĂ TOTALĂ ANSAMBLU CLĂDIRI	Circa = 85%		15.015	mp Su
Vv.	VALOARE TOTALĂ ESTIMATĂ DE VALORIFICARE IMOBIL clădire finalizată cu parcelă de teren aferent				(cu TVA)
	(conform cotațiilor zonei)	15.015 mp x	350 Euro/mp Su =	5.255.189	Euro
Vreconv	VALOARE ESTIMATĂ COSTURI RECONVERSIE TEREN - SCOATERE DIN CIRCUIT AGRICOL				(cu TVA)
	ȘI DUPĂ CAZ - PARCELARE, LUCRARE TOPOGRAFICĂ				
	(conform informații specialitate)	25.235 mp x	1 Euro/mp =	25.235	Euro
Vremat	VALOARE ESTIMATĂ MATERIALE RECUPERATE DIN DEMOLĂRI (Val. recuperare - cost demolare)				(cu TVA)
	(conform informații specialitate)	1.640 mp x	10 Euro/mp Sd =	16.400	Euro
Vc	VALOARE ESTIMATĂ COSTURI ȘI AMENAJĂRI - <u>CONSTRUCȚII NOI PROIECTATE ÎN LOT TEREN</u>				(cu TVA)
	(conform FIȘA DE EVALUARE COSTURI x	220 Euro/mp x	17.665 mp Sc =	3.886.190	Euro
	reprezentând efectiv circa:	220 Euro/mpSd)			
Vdr	VALOARE ESTIMATĂ COSTURI ȘI AMENAJĂRI REȚELE EXTERIOARE ȘI DRUM ACCES				(cu TVA)
	10% X	3.886.190 Euro) =		388.619	Euro
Vb	VALOARE ESTIMATĂ BENEFICIU DEZVOLTATOR				(cu TVA)
	3,00% X	4.274.809 Euro) =		128.244	Euro
Ve	VALOARE MAXIMĂ ALOCABILĂ TERENULUI DIN EXTRACTIE (mp parcelă)		mp 25.235		(cu TVA)
	$Ve = (Vv - Vreconv + Vremat - Vc - Vdr - Vb)$			843.300	Euro
	Echivalent valoare unitară (cu TVA deductibil)			33,42	Euro

VALOARE TEREN PARCELĂ DE CONSTRUCȚII ESTIMATĂ - VALOARE MAXIMĂ

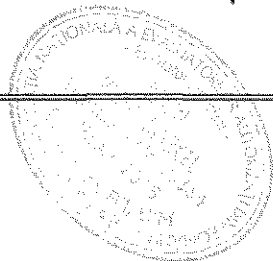
(METODA EXTRACTIEI)

843.300 Euro

Echivalent valoare unitară netă - (cu TVA deductibil)

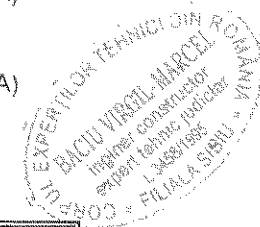
33,42 Euro/mp

Sibiu, 01.02.2015



ing. BACIU VIRGIL-MARCEL

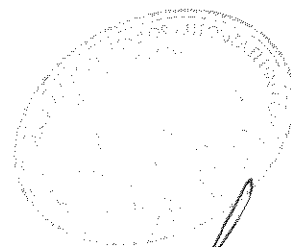
Expert tehnic judiciar
Evaluator imobiliare ANEVAR



ANEXA 3 - CALCULE - VENITURI

I. METODA VENITURI – ÎNCHIRIERE – SITUAȚIE FINALĂ

I pag.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. B.", written over the bottom right portion of the official stamp.

ING. BACIU VIRGIL-MARCEL
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
EVALUATOR ANEVAR

EVALUARE PATRIMONIUL IMOBILIAR
BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU SIBIU
INCINTĂ NR. 793
ȘOSEAUA ALBA IULIA NR. 77

EVALUAREA IMOBILIARĂ - IMOBIL 793 - CLĂDIRI CU TEREN INTRAVILAN

METODA DE VENITURI - RANDAMENT - CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII

<u>Su construcții C2 + C4</u>	140 + 490 =	630 mpSc x	80% rezultă suprafață utilă	504 mpSu clădire
<u>Su construcții C1 + C3</u>	309 + 701 =	1010 mpSc x	85% rezultă suprafață utilă	859 mpSu clădire
<u>Su platformă:</u>		2.210 mpSc x	95% rezultă suprafață utilă	2.100 mp platformă
<u>S teren liber:</u>		21.000 mp x	100% rezultă suprafață utilă	21.000 mp platformă
Chirie efectivă actuală medie obținabilă pentru imobil:		504,00 mpSu x	3,00 Euro/mp Su clădiri A, B =	1.512 Euro/lună
		858,50 mpSu x	2,00 Euro/mp Su clădire garaje =	1.717 Euro/lună
		2.099,50 mpSu x	0,15 Euro/mp platformă =	315 Euro/lună
		21.000,00 mpSu x	0,10 Euro/mp teren =	2.100 Euro/lună

Total chirie potențială brută: **5.644 Euro/lună**

Vbi VENIT BRUT MEDIU LUNAR POTENȚIAL REALIZABIL DIN ÎNCHIRIERE **5.644 EURO/LUNA**
Vb Venit anual brut = **5.644 EURO/LUNA** x **12** luni = **67.727 EURO/an**

Ce Cheltuieli anuale conexe proprietății și exploatării =

impozit proprietate circa **1.500 Euro/an**
asigurare circa **1.000 Euro/an**

cheltuieli periodice de renovare 50 Euro/mpS 1.363 mpSu = **68.125 Euro**
(Raportată pe o durată generală de reabilitare de circa 20 ani = **3.406 Euro/an**)

cheltuieli diverse anuale (circa 1% din venitul anual brut efectiv)
67.727 Euro/an : 0,01 **677 Euro/an**

Total cheltuieli de exploatare anuale **6.584 Euro/an**

Vne Venit net din exploatare = Vb-Ce = **67.727 - 6.584 = 61.144 EURO/an**

r Rata de capitalizare estimată = **5,00%**
(Echivalent cu recuperarea investiției în circa): **20,0 ani**

Vi Valoarea apreciată a imobilului = $Vne / r = 61.144 : 5,00\% = 1.222.872$ EURO

Valoarea apreciată a investițiilor necesare în prezent pentru obținerea chiriei estimate = circa:

1.363 mpSu x 100 Euro/mpSu = **136.250 EURO**

Valoarea imobilului în starea actuală = **1.086.622 EURO**

La cursul de 4,4424 lei/EURO x **1.086.622 EURO = 4.827.208 lei (RON)**

Ing. Baci Virgil-Marcel

EXPERT TEHNIC JUDICIAR, MEMBRU C.E.T.-R
EVALUATOR IMOBILIAR, MEMBRU ANEVAR

SIBIU, 01.02.2015