

Societatea CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A.

SIBIU, Str. Ocnei nr. 33

Adresa de corespondenta: Sibiu, str. Stefan cel Mare nr.152-154, Biroul nr.6

Tel: 0728.855.600

E-mail: cainindependenta@gmail.com

R.C.: J32/48/2008

CIF: RO 23058338

**PROGRAM DE INVESTITII PENTRU ANUL 2026
CASA ALBA-INDEPENDENTA S.A**

Nr crt	Denumirea investiției	Aprobat 2025 (Euro)	Estimat realizare	Propus
			2025 (Euro)	2026 (Euro)
1	Reabilitare Hala Utilaje Pneumatice (Tampela)	849.000,00	0%	1.000.000

1. Stadiu investiție

Adunarea Generala a Acționarilor întrunită în ședință Ordinara în data de 08 septembrie 2023, a aprobat realizarea investiției Hala Utilaje Pneumatice. După aprobarea investiției, au fost demarate procedurile de selecție a firmei care să întocmească documentația de arhitectură Relevu, DTAC, Pth și DTOE; în paralel cu aceasta a fost solicitat și Certificatul de urbanism.

În baza solicitărilor din Certificatul de urbanism și a temei de proiect, au fost negociate ofertele de arhitectura. În urma negocierilor a fost semnat contractul pentru lucrări de arhitectură și autorizare cu firma Urban Planning Sibiu.

Având în vedere starea clădirii care se degrada accelerat din cauza hidroizolației acoperișului, s-au contractat lucrări de refacere a acoperișului, a instalației de captare a apelor pluviale și a canalizării aferente acestei clădiri, lucrări care au fost finalizate în anul 2024.

Contractul cu firma de arhitectura a fost încheiat la 09.01.2024.

Clădirea Hala Unelte Pneumatice, deși nu este monument istoric, se afla într-o zonă protejată, ceea ce a îngreunat foarte mult obținerea avizelor necesare pentru realizarea documentației de obținere a autorizației de construire. În aceste condiții, documentația de autorizare a fost depusă la Primăria Municipiului Sibiu în data de 11.11.2024. S-a răspuns la

cererea noastră de autorizare cu o adresa prin care se solicita completarea documentației depuse. Completările au fost depuse în 07.05.2025. În data de 30.09.2025, cu adresa nr. 70971 s-a primit o nouă respingere a documentației de autorizare, din cauza unor inavertente existente între situația reală a clădirii și situația din Cartea funciara. Urmează să corectăm aceste inavertente și să redeponem documentația de autorizare. În paralel cu aceasta a fost demarată și proiectarea și autorizarea schimbării de destinație a clădirii.

2. Actualizare indicatori de rentabilitate

Analiza financiară

Estimăm o chirie medie de 12-14 euro/mp/lună rezonabilă pentru Sibiu având în vedere poziționarea clădirii în municipiu.

Suprafața utilă = Suprafața desfășurată x 0.8 = 8000 mp

Venituri: 8.000 mp x (12-14) x 12 luni = 1.152.000 - 1.344.000 euro/an

Costuri estimate: 10.000 mp x 250 euro/mp = 2.500.000 euro

Recuperarea investiției 7 ani

Eșalonarea investiției în timp: 1.000.000 euro în intervalul 2026, diferența funcție de gradul de ocupare realizat și solicitările existente, prin majorarea aprobării investiționale, din surse proprii sau atrase, în intervalul 2027-2028.

Gradul de ocupare a spațiului pe ani:

2026: 0%

2027: 10-30%

2028 : 30-70%

2029: 70-90%

2030: 70-90%

2031: 70-90%

Cheltuieli anuale din exploatare:

Total cheltuieli = 450.000 RON

Taxe, Impozite:= 250.000 RON

Alte cheltuieli:= 200.000 RON

Director

Staneci Ion



Administrator Unic

Teodorescu Constantin



Soc. Casa Alba-Independenta S.A.

Reabilitare Hala Unelte Pneumatice

AN	INVESTITIE	Suprafata inchiriata	Pret/mp	Venit brut lunar	Grad ocupare	Venit brut anual	Cheltuieli operationale anuale	Venit net	Impozit pro	Venit net flux trezorerie	Venit brut-cheltuieli	Rata actualizar e	NPV	IRR
	(mii lei)	mp	eur	(mii lei)	%	(mii lei)	(mii lei)	(mii lei)	(mii lei)	(mii lei)				
2026	-5000							-5000			-5000	0,11	1.242,98 lei	14%
2027	-3750	8000	12,00	480,00	20,00	1.152,00	450,00	702,00	112,32	589,68	-3160,32			
2028	-3750	8000	12,00	480,00	50,00	2.880,00	450,00	2430,00	388,80	2041,20	-1708,80			
2029		8000	12,00	480,00	80,00	4.608,00	450,00	4158,00	665,28	3492,72	3492,72			
2030		8000	12,00	480,00	80,00	4.608,00	450,00	4158,00	665,28	3492,72	3492,72			
2031		8000	12,00	480,00	80,00	4.608,00	450,00	4158,00	665,28	3492,72	3492,72			
2032		8000	12,00	480,00	80,00	4.608,00	450,00	4158,00	665,28	3492,72	3492,72			
2033		8000	12,00	480,00	80,00	4.608,00	450,00	4158,00	665,28	3492,72	3492,72			
Valoare terminala											31752,00			