



ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
 SUCIU CONSULTING I.I. CUI: 29937689;
 Sediul: Arad, Str. LILIA nr. 7
 Telefon: 0745-503.707 / 0745-091.373
 E-mail: suciu.consulting@gmail.com
 CONT: BANCA TRANSILVANIA S.A. ARAD
 IBAN: RO95BTRLRONCRT0CJ6409101

Nr. raport 267 / 27.07.2026

RAPORT DE EVALUARE

**Valoarea de inchiriere a proprietatilor inscrise in:
 CF nr. 300980 Chisineu-Cris / Nr. cadastral 300980-C1**

**- SPATII ADMINISTRATIV-COMERCIALE LA PARTER,
 avand Suprafata utila inchiriabila de 244 mp - "Pavilion principal P+1E"**



IDENTIFICATE IN:	CF nr. 300980 Chisineu-Cris
Nr. Cadastral	Imobil intravilan imprejmuit partial cu garduri mixte si constructii; ➤ Constructii: • Cad 300980 -C1 „Pavilion principal P+1E”, Parter, Sconstruita = 332 mp;
Adresa proprietate:	Jud. Arad, UAT Chisineu-Cris, Loc. Chisineu-Cris, Str INFRATIRII, Nr. 95
PROPRIETAR:	ORASUL Chisineu-Cris, DOMENIUL PRIVAT
CLIENT:	PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris
Adresa client:	Chisineu-Cris, Str. INFRATIRII, nr. 97, jud. Arad
DESTINATAR:	PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris

SINTEZA EVALUARII

Numele solicitantului (client)	PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris
Destinatarul lucrării	PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris
Evaluatorul	SUCIU CONSULTING I.I. prin Evaluator autorizat EPI Suciú Remus Lucian
Obiectul evaluării	<i>Chiria de piata ca si valoare de inchiriere a construcțiilor cu terenul aferent, in cota parte indiviza, inscrise in:</i> - Parterul corpului de cladire inscris CF nr. 300980 Chisineu-Cris, in suprafata construita de 332 mp si suprafata utila de 244 mp - „Pavilion principal P+1E”, aflat în proprietatea privată a Orasului Chisineu-Cris;
Identificarea proprietății	În - CF nr. 300980 Chisineu-Cris, “Teren imprejmuit” in intravilan, , cu categoria de folosinta curti-construcții, avand destinatia de constructii administrative si socila-culturale, cu suprafata totala de 3.582 mp si cladiri: 1. Parterul cladirii inscrisa in CF 300980, „Pavilion principal P+1E” avand regimul de inaltime P(parter), Sconstruita desfasurata de 332 mp, iar Sutila 244 mp; inscrise in extrasul de CF mentionat mai sus si situat intr-o zona centrala a orasului - langa Primaria Orasului Chisineu-Cris si vis-a vis de hipermarket-ul Universal Cris, pe partea stanga a str. Infratirii la nr. 95, in sensul de mers catre primaria Chisineu-Cris.
Utilizarea desemnata a evaluării	<i>Este de a stabili, chiria de piata, ca valoare justa (opinie in cazul incheierii), pentru amplasamentuele identificate și descrise în Raport.</i>

Opinia asupra valorii

Chiria de piata propusă de evaluator:

- **Valoare pretului de inchiriere pentru Parter „Pavilion principal P+1E”, in suprafata utila de 244 mp CF 300980-C1, Chisineu-Cris este contravaloarea a 732 euro/luna**

1) CF 300980-C1, Chisineu-Cris, 244 mp Sutila

EXTRAS CF / DENUMIRE CLADIRI	Chirie de piata	Suprafata UTILA cladire- mp	Chirie per mp (ROTUNJIT)	Chirie per LUNA
CF 300982-C1 PARTIAL Chisineu-Cris / Spital Cris Parter	CLADIRI DE INCHIRIAT	244	3 €	732 €
	TOTAL	244		732 €

Evaluarea s-a efectuat în scopul determinării valorii de piata, ca valoare de inchiriere, in vederea stabilirii chiriei lunare, ținându-se seama de, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței.

„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR-folosit în calculul evaluării) 1 € = 5,2421 lei/eur, la data de 21.07.2026.

Data evaluării Evaluarea s-a efectuat asupra datelor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar. Data de referință a raportului este 21.07.2026. Data inspecției 21.07.2026.

Reglementări Colectia de Standarde ANEVAR, editia SEV 2025, incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), precum si alte standarde si ghiduri

	metodologice elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii bunurilor: SEV si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), prin care se asigura si complabilitatea cu Standardele Europene de Evaluare (EVS). ➤ SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general) ➤ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) ➤ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) ➤ SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103). Cele doua abordari utilizate pentru proprietate subiect sunt: • <i>Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.</i> ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105). ✓ SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106). ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Cadrul legal	▪ Standardele de evaluare a Bunurilor SEV 2025 Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a Bunurilor SEV Ed. 2025, adoptate la data de 01.07.2025, respectiv raportul întocmit, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării. ▪ Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSASB) Legislatia în vigoare
Tratamentul proprietatii imobiliare	Active din afara exploataării. Activele din afara exploataării includ active de: natura unei investiții și active în surplus.
Tipul valorii (Baza de evaluare) - Chiria de piata Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "chiria de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind: <i>suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> <i>„ Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.”</i> Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării 21.07.2026 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment”. <i>„La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:</i> <i>a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re)</i>	

cadrlui general de reglementare, și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.”

Abordarea în evaluare	➤ Abordarea prin Venit - tehnica reziduala ➤ Abordarea prin cost - pentru necesarul de investit referitor la corpul de cladire si suprafata construita desfasurata studiata
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public si/sau privat se referă la utilizarea lor naturală. Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților publice poate fi exprimat numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).
Restricții de utilizare, distribuie sau publicare	Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptam nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță. Datele si imformatiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu legislația în vigoare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este e Evaluator Autorizat - Membru Titular si are competența necesară întocmirii acestui raport.

CERTIFICARE

Prezenta evaluare este realizată de către **SUCIU CONSULTING i.i.** (CIF 29937689, Arad), prin Evaluator autorizat Suciuc Remus-Lucian (nr. Leg. 16435 - valabila 2026), care semneaza raportul in calitate de Membru Titular ANEVAR.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele - ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietățile care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Suciuc Paula-Flavia), aceasta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

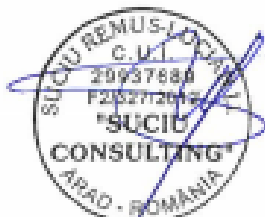
Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

**SUCIU REMUS-LUCIAN – Evaluator Autorizat
Leg. 16435**

ANEVAR, Membru titular EPI, EBM



SUCIU CONSULTING



RAPORT DE EVALUARE

1 Evaluator

Evaluatorul	▪ SUCIU CONSULTING I.I. prin Suciuc Remus Lucian-Evaluator Autorizat
Legitimatie ANEVAR	▪ Nr. 16435, valabila 2026
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Arad ▪ Str. Liliac, nr. 7 ▪ Telefon: 0745-503.707 ▪ E-mail: suciu.consulting@gmail.com
Nr. identificare raport	▪ 267 / 27.07.2026

2 Client / Beneficiar

Persoană juridică: PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris

3 Obiectul evaluării

Valoarea de piață ca și valoare de închiriere – chirie de piață pentru corpul de clădire având CMBU administrativ-comercial, înscris în CF nr. 300980 Chisineu-Cris, având atribuit teren aferent în cota parte indiviză din totalul de 3.582 MP și cu suprafața construită desfășurată totală de 332 MP, iar cea utilă totală fiind de 244 mp, astfel:

1) CF nr. 300980 Chisineu-Cris

Nr. Crt	Poziție pe plan	Identificare	Aconstruită desfășurată mp	Utilă mp
1	300980-C1	Pavilion principal P+1E (parter SCD total 951 mp)	332	244
		Total	332	244

clădiri și construcții, proprietatea privată a Orașului Chisineu-Cris;

Proprietari	▪ ORASUL Chisineu-Cris
Adresa proprietății	▪ Loc. Chisineu-Cris, str. Infratirii nr. 95, jud. Arad



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chișineu-Criș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 300980 Chișineu-Criș

Nr. cerere	15526
Ziua	25
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100210056464



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95

Nr. CF vechi: 169 Chișineu Criș
Nr. topografic: 167 Chișineu Criș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300980	3.582	Teren împrejmuit; Imobil intravilan împrejmuit cu garduri mixte si constructii

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	300980-C1	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 475.5 mp; S. construita desfasurata: 951 mp; Pavilion principal P+1E, anul construirii 1960
A1.2	300980-C2	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 325.2 mp; S. construita desfasurata: 325.2 mp; Laborator P, anul construirii 1960
A1.3	300980-C3	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 594.5 mp; S. construita desfasurata: 594.5 mp; Pavilion secundar P, anul construirii 1960

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la drepturi

4 Baza de evaluare, tipul valorii estimate

VALOAREA CHIRIEI DE PIATA

Luând în considerare scopul prezentei evaluări și recomandările standardului aplicabil SEV 100 - Cadru general, s-a apelat la estimarea "valorii chiriei de piata":

Chiria de piata - SEV 102:

- ✓ „Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR SEV Ed. 2025 și ale Ghidurilor metodologice de evaluare:

- ✓ SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general)
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) - La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:
- ✓ în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuse sunt cei/cele aferenți(țe) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.
- ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- ✓ SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105).
- ✓ SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

- ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Vezi SINTEZA raport.

5 Utilizarea evaluării

Scopul evaluării este *de a stabili, chiria de piata, ca valoare justa (opinie in cazul incheierii), pentru amplasamentele identificate și descrise în acest raport.*

6 Data estimării valorii

Evaluarea s-a efectuat asupra datelor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar

Data de referinta a evaluarii 21.07.2026

Data raportului 27.07.2026

Curs de schimb utilizat 1 € = 5,2421 Ron

7 Date privind dreptul de proprietate

- Imobile considerate in evaluare - fără sarcini (Valoarea imobilizarilor corporale a fost determinată în ipoteza că acestea sunt libere de sarcini, respectiv nu exista niciun contract de superficie, concesiune, inchiriere etc. In derulare la data evaluarii.)
- Dreptul deplin inscris în
 - CF 300980 Chisineu-Cris / UAT Chisineu-Cris



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chișineu-Criș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 300980 Chișineu-Criș

Nr. cerere	15526
Ziua	25
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100210056464



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95
Nr. CF vechi: 169 Chișineu Criș
Nr. topografic: 167 Chișineu Criș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300980	3.582	Teren împrejmuit; Imobil intravilan împrejmuit cu garduri mixte și construcții

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
	300980-C1	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 475.5 mp; S. construită desfășurată: 951 mp; Pavilion principal P+1E, anul construirii 1960
A1.2	300980-C2	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 325.2 mp; S. construită desfășurată: 325.2 mp; Laborator P, anul construirii 1960
A1.3	300980-C3	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 594.5 mp; S. construită desfășurată: 594.5 mp; Pavilion secundar P, anul construirii 1960

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15526 / 25/05/2026 Act Administrativ nr. 80, din 22/05/2026 emis de HCL CH-CRIS; Act Administrativ nr. 1445, din 15/05/2026 emis de PRIMARIA ORASULUI CH-CRIS; B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAȘUL CHIȘINEU-CRIȘ, domeniul privat	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

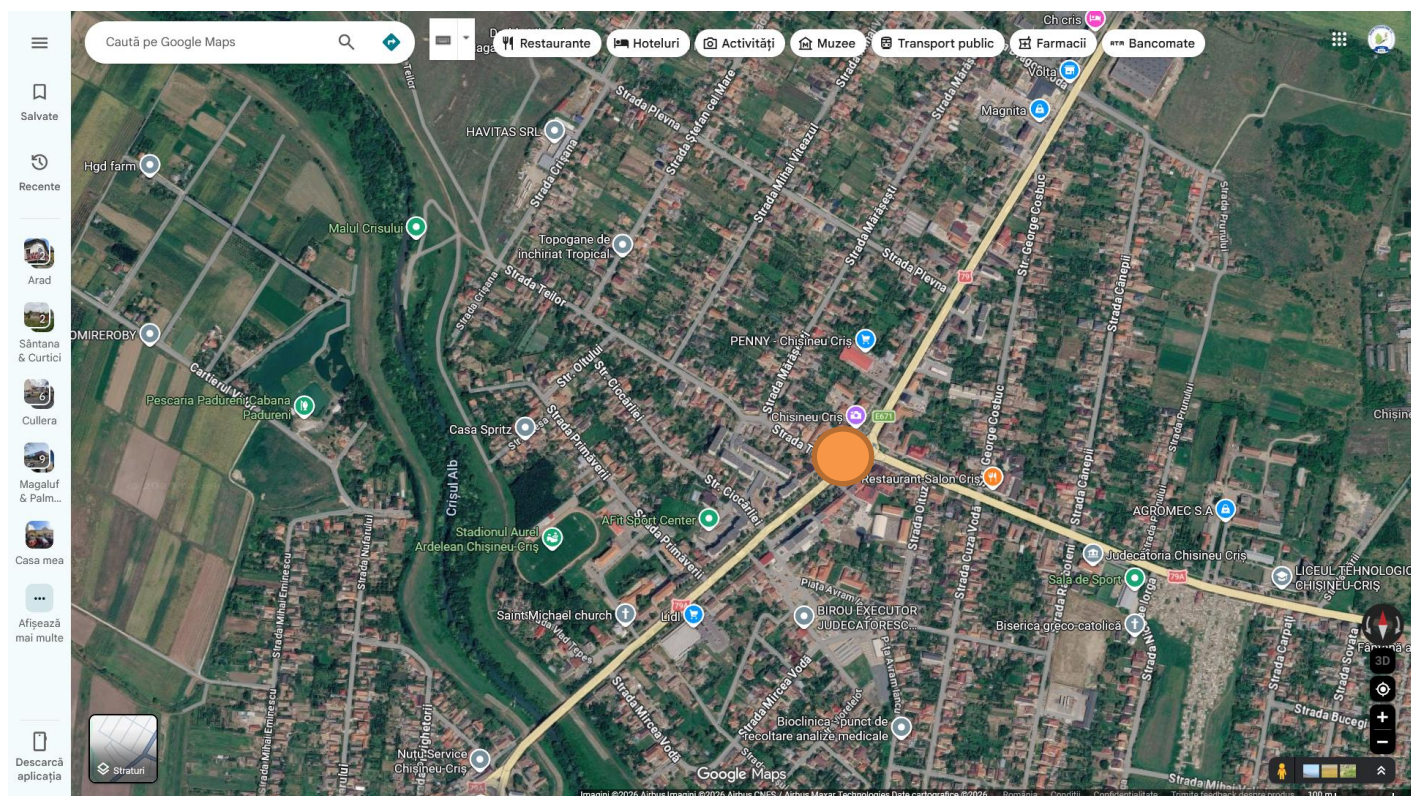
- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie după extrasele de CF nr. CF 300980-C1, Chisineu-Cris, în care sunt înscrise proprietățile subiect, puse la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, - industriale și edilitare prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extraselor de carte funciară prezentate proprietățile imobiliare **sunt libere de sarcini**;
- Valoarea chiriei de piață pentru proprietatea subiect a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

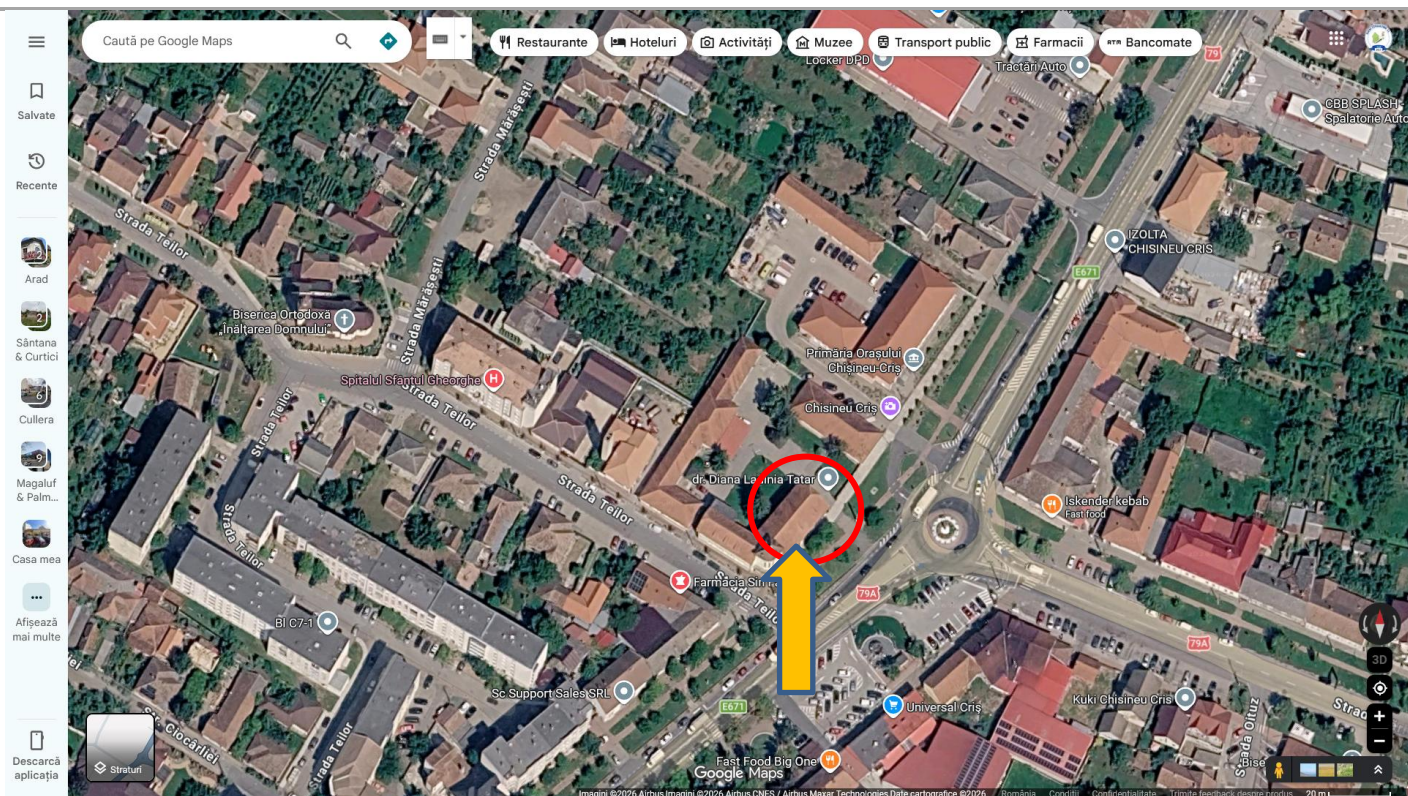
Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

8 Zona de amplasare

ZONA DE AMPLASARE

- Zona de amplasare a proprietății este cea centrală, în imediată apropiere a Primăriei orașului Chisineu-Cris, în dezvoltare și cu destinație actuală mixtă, rezidențial-comercială, pe partea stângă în sensul de mers către Oradea a DN 79/A, în primul front stradal.





9 Proprietatea evaluată

Identificare, tip

- Un corp de cladire situat la perterul unui imobil administrativ cu regimul de inaltime P+1E, actualmente avand functiunea de spital si cabinete medicale amenajate in interior, cu Sconstruita desfasurata de 332 mp si cea utila totala de 244 mp - suprafata pretabila spre inchiriere. Acestea au anul PIF aproximativ 1960, fiind inscise in **CF 300980** si terenul aferent in cota parte indiviza, identificata in extrasele de CF amintite anterior.

Teren

- Avand in vedere faptul ca cladirile subiect sunt edificate pe un teren in suprafata totala de 3.582 mp, lot compact avand nr. **CAD 300980** si faptul ca pe acesta sunt edificate mai multe corpuri de cladiri, avand numar cadastrale diferite, s-a considerat ca terenul aferent cladirii subiect este in cota parte indiviza, ca si teren "operational" propriu suprafetelor subiect construite (inchiriate).

9.1 ANALIZA ZONEI

Tipul locației

☒ Urban

☐ Suburban

☐ Rural

Distanța față de centrul localității

☐ Mare

☐ Medie

☒ Mică

Densitatea construcțiilor în zonă

☒ >75%

☐ 25% - 75%

☐ < 25%

Caracterul edilitar al zonei

☒ Mixt

☒ Industrial

☒ Comercial

☐ Industrial

☐ Turistic

☐ Rezidential

Infrastructură

☒ Bună

☐ Medie

☐ Curs realizare

Accesul în zonă	☒ Auto	☒ Bus	☐ Tramvai	☐ Metrou
	☐ Drum „trafic greu”	☐ Autostrada	☒ Cale ferata	
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ ~10 ani	☐ ~20 ani	☒ >30 ani	
Utilitati edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă	☒ Rețea gaz	☒ Reț. termoficare
	☒ Telefonie, cablu, internet	☐ altele		
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic	☐ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☐ Total dezvoltat	☒ Rapid	☐ Stabilizat	☐ Încet
Economia zonei	☐ scăzută	☐ În regres	☐ stagnare	☒ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☐ Stagnare	☒ În scădere	
Val. de piață a propriet. similare în zonă	☐ În creștere	☒ Echilibru	☐ În scădere	
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni	
Lichiditate	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică	
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic	
Interes la închiriere	☒ Mare	☒ Mediu	☐ Mic	
Concluzii generale privind zona de amplasare	▪ În zonă sunt amplasate construcții cu destinație mixta - rezidențiale / administrativ-comerciale - hipermarket Univeral Cris, farmacii, restaurantefast-food uri si magazine de haine, pizzerii, sedii de partide si regii autonome, amenajate la perterul blocurilor si/sau in cladiri individuale; magazine ABC, birouri notariale si de avocatura, sedii de firme, in imediata apropiere a amplasamentului gasindu-se agentii de banci - BTRL si CEC Bank, spatii comerciale PEPCO, Restaurant Park, Farmacia Sin Farm, Fast food Big One, hipermk. Universal Cris etc.. In zona analizata, nu exista practic o concurenta semnificativa pe segmentul comercial - birouri, acesta fiind o zona cu specific rezidential, specific zonei urbane Chisineu-Cris ▪ Dotări și rețele edilitare complete - apa potabila, energie electrica, canalizare pe teren si/sau la limita acestuia; rețeaua de gaz metan; ▪ Ambient civilizat. liniștit, fără poluare cu noxe auto medie; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă ▪ Imobilul evaluat nu se află în zonă inundabilă.			

10 Analiza pieței specifice

Definirea pieței și arealul	▪ Definirea pietei : Piața amplasamentelor de tip administrativ - comerciale, situate pe arterele principale din zonele centrale si periferice ale oraselor de rang IV din jud. Arad. ▪ Arealul analizata: loc. Chisineu-Cris si zone mixte comercial-rezidentiale similare din jud. Arad
Natura zonei	▪ Zonă cu destinatie de constructii industriale si administrative ▪ Din punct de vedere economic: in usoara crestere.
Oferta de proprietăți similare	▪ Medie ▪ nu se cunosc tranzactii sau oferte relevante
Cererea de proprietăți similare	▪ Medie
Echilibrul pieței (Raportul cerere / ofertă)	▪ Piata fara tranzactii, greu de stabilit ▪ Cererea < Oferta
Chirii pentru proprietăți comparabile	○ Minim 3 euro/mp; Maxim: 10 euro/mp (proprietati similare si in functiune) ○ Nu exista o piata a chiriilor f. dezvoltata in orasul Chisineu-Cris, pentru proprietati similare celei evaluate.
Costuri de construcție pentru proprietăți comparabile	▪ Minim: 600 EURO / mp Ad ▪ Maxim: 1200 EURO / mp Ad ▪ Marjele de profit ale promotorilor / antreprenorilor care construiesc și vând constructii noi se situează în jurul valorii de 15% - 20%
Concluzii și tendințe privind piața subiectului evaluat	▪ Piață a cumpărătorului ▪ Trend descendent al valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.

➤ PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE - BIROURI

Cererea solvabila

Cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinația spații administrative de birouri, la momentul actual, este în stagnare, la nivelul municipiului Arad. Un segment important al cererii este compus din firmele care activează în Arad și care solicită spații de birouri, precum și de către firmele care doresc deschiderea unei reprezentanțe sau a unui punct de lucru.

Clienții spațiilor de birouri de clasa A sunt în general companiile multinaționale și firmele de consultanță, respectiv sucursalele principalelor instituții bancare active pe piața din Arad (Raiffeisen, BCR, Unicredit-Țiriac Bank, BRD etc.), companii mari care își permit să susțină financiar o chirie într-o asemenea locație, care au nevoie de o imagine pe măsură și o promovare a brand-ului sau chiar de o politică de marketing care presupune edificarea aspectului sediului și a importanței locației. De asemenea, în cazul multor instituții bancare, politica de grup nu le permite decât un anumit nivel de standard pentru locația și finisarea sediilor.

Clădirile de clasa B sunt, în general, destinate clienților care nu dețin o politică de brand foarte dezvoltată și care nu își permit un nivel al chiriei prea ridicat, încadarându-se într-un interval mediu al acesteia. Finisajele acestor clădiri sunt de calitate medie, utilitățile și dotările ridicându-se la un nivel rezonabil fără a fi cele de top în materie, motiv pentru care oferta acestor clădiri nu poate concura ca raport preț/chirie cu clădirile de birouri care se înscriu în clasa A.

Oferta competitiva

În Municipiul Arad, oferta de spații de birouri este compusă din proprietăți aparținând fondului locativ existent, majoritatea construcțiilor datând dinainte de 1990 și din spații de birouri noi, recent construite sau amenajate, fiind segmentată pe două tipuri de proprietăți: administrative, reprezentând clădiri de birouri și de tip rezidențial, case, vile sau apartamente situate la parterul unor imobile sau la etajul clădirilor vechi, monumente istorice sau case naționalizate, situate pe B-dul Revoluției din centrul orașului, a căror destinație a fost schimbată în proprietăți de tip administrativ.

În prezent, pe piața arădeană au rămas foarte puține clădiri destinate spațiilor de birouri de clasa A și B+ de vânzare, majoritatea fiind ocupate 100% sau oferite spre închiriere. Se pot totuși nota două construcții importante și anume: sediul WaterHouse, situat pe Calea Bodrogiului către Aeroportul Arad, clădire de birouri clasa A și Alpha Offices - clădire de birouri de clasa B, situată în zona Kaufland Arad (str. Banu Măracine). Galleria Arad, investiția companiei GTC de pe bulevardul Aurel Vlaicu, va avea o suprafață de 30.000 mp închiriabili. De asemenea, putem menționa și finalizarea unei clădiri de birouri - Centrul de afaceri MARIȘ - într-o zonă mixtă - comercial/industrială - Zona Industrială de Est, având o suprafață desfășurată de 1.800 mp, un regim de înălțime P+2E și aproximativ 1.106 mp suprafață pretabilă pentru închiriere, fiind situată în imediata apropiere a halei de depozitare Comagro Vest. La ora actuală, fiind vorba despre o clădire de birouri clasa A, aceasta prezintă un grad de ocupare de circa 90%, la o chirie medie de 7-8 €/mp arie utilă.

La nivel general, în municipiul Arad predomină spațiile de birouri de clasă B și C, având o suprafață medie de 80 - 130 mp utili și un grad de finisare mediu și mediu spre superior. Aceste spații sunt cele mai căutate spre închiriere.

Zonele administrative cele mai importante de pe piață și mai solicitate din punct de vedere al cererii spațiilor de birouri sunt fie comasate în jurul unor centre comerciale și noduri de trafic intens (piețe, instituții, mall-uri, hipermarket-uri, supermarket-uri și zone de agrement), fie plasate și amenajate în zona arterelor principale și a bulevardului care traversează orașul (B-dul Revoluției).

Conchid prin a deduce faptul că oferta de vânzare este destul de generoasă pe segmentul spațiilor care nu sunt amplasate în clădiri de birouri și care au, în general, o suprafață medie spre mică (50 mp - 100 mp).

Chirii

Birourile de clasa A prezintă o ofertă cuprinsă în intervalul 7-12 €/mp/lună. Pentru o localizare foarte bună, nivelul perceput poate să depășească, în anumite cazuri, 15-20 €/mp/lună. Birourile de clasa B prezintă o ofertă cuprinsă în intervalul 3.5 - 8 €/mp/lună, iar cele de clasa C prezintă o ofertă cuprinsă în intervalul 2,0-4,0/5,0 €/mp/lună.

Tendențe

Privitor la dinamica prețului de închiriere pentru spațiile comerciale până la finele anului 2026, considerăm că nu vor fi schimbări majore, existând deja de la începutul anului o stabilizare și stagnare și chiar un regres pe domeniul "Horeca", în evoluția acestora. Același trend de stabilizare este prezent și la nivelul tranzacțiilor, situație care s-a perpetuat, practic, din anul 2019 și care se prefigurează a se menține și pentru perioada următoare.

Proiectele de viitor avute în vedere și anunțate de către autoritățile locale ale orașului Arad ar fi:

- centrul comercial "Mercury", cu un mall și o mare parcare subterană, care va avea peste 20.000 mp construiți, pe fostul teren de fotbal "Strungul";
- în Nordul orașului, pe 50 ha se va ridica complexul "North Gate Park", care va cuprinde atât zone comerciale, un mall cu o suprafață de 50.000 mp, cât și spații de birouri și rezidențiale.
- în Sudul Aradului, spre Timișoara, se va construi, pe 16 ha, centrul comercial "Ice Plaza", care va cuprinde un hypermarket și un mare centru comercial.

"Arad Palace" e un proiect extrem de ambițios, în valoare de 50 de milioane de €. Se va întinde pe 8 ha și va cuprinde cel mai mare mall din zona centrală a Aradului, centrul fiind ridicat pe teritoriul fostei fabrici de mobilă.

Constatam, deci, ca avem deaface cu o piață bine segmentată, în stagnare..

Pentru anul 2026 se prefigurează o creștere ușoară a chiriilor pe segmentul comercial, tendința care se manifesta deja de la finele anului 2024, odată cu stabilizarea politicilor externe ale țărilor dezvoltate și a semnalelor de încetare a războiului din Ucraina. Conflagrația din zona Ucrainei a avut un impact destul de mic pentru piața comercială, din contra, după stabilizarea situației și adoptarea de către Uniunea Europeană a anumitor măsuri de reducere a inflației, segmentul comercial a intrat pe o tentă ușor ascendentă la nivelul gradului de ocupare și chiriilor, acesta și datorită faptului că mulți dintre comercianți s-au reorientat pe piețe noi, cu produse noi.

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem concluziona următoarele:

- ☞ Chiriile sunt susceptibile de a rămâne la nivelul actual.

- ☞ Randamentele raman in general constante, insa vor putea fi afectate la aparitia unor noi producatori sau utilizatori de spatii logistice.
- ☞ Oferta este de aşteptat să creasca.
- ☞ Cererea nu prezinta tendinte de scadere fiind caracterizata de optimism prudent in ceea ce priveste expansiunea.

BIROURI		Birouri clasa A				Birouri clasa B			
		2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Zona ultracentrală	Preţ unitar min. (eur/mp S. Inch.)	1.400 €	1.540 €	1.690 €	2.030 €	650 €	720 €	760 €	910 €
	Preţ unitar max. (eur/mp S. Inch.)	2.070 €	2.320 €	2.550 €	2.930 €	1.180 €	1.360 €	1.430 €	1.790 €
	Preţ unitar med.(eur/mp S. Inch.)	1.740 €	1.930 €	2.120 €	2.480 €	920 €	1.040 €	1.100 €	1.350 €
	Evolutie fata de semestrul anterior	3%	11%	10%	17%	0%	13%	6%	23%
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	10,0 €	9,0 €	10,0 €	14,0 €	6,0 €	5,5 €	6,0 €	6,0 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	15,0 €	20,0 €	22,0 €	25,0 €	8,0 €	10,0 €	11,0 €	15,0 €
	Chirie medie (eur/mp S. Inch.)	13 €	15 €	16 €	20 €	7,0 €	7,8 €	8,5 €	10,5 €
	Yield (din calcule)	8,6%	9,0%	9,1%	9,4%	9,1%	8,9%	9,3%	9,3%
	Interval Yield*	8,5% - 9,0%	8,5% - 9,0%	8,5% - 9,0%	8,5% - 9,5%	9% - 9,5%	8,5% - 9,5%	9,0% - 9,5%	9,0% - 9,5%
	Rata de neocupare	5%-15%	5%-17%	10%-15%	8%-15%	15%	10% - 15%	10% - 20%	10% - 15%
Zona centrală	Preţ unitar min. (eur/mp S. Inch.)	680 €	750 €	790 €	910 €	560 €	580 €	610 €	670 €
	Preţ unitar max. (eur/mp S. Inch.)	1.100 €	1.270 €	1.330 €	1.530 €	780 €	860 €	900 €	1.040 €
	Preţ unitar med.(eur/mp S. Inch.)	890 €	1.010 €	1.060 €	1.220 €	670 €	720 €	760 €	860 €
	Evolutie fata de semestrul anterior	-10%	13%	5%	15%	-9%	7%	6%	13%
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	5,0 €	5,0 €	5,0 €	6,0 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	8,5 €	10,0 €	10,0 €	12,0 €	6,5 €	7,0 €	8,0 €	10,0 €
	Chirie medie (eur/mp S. Inch.)	6,8 €	7,5 €	7,5 €	9,0 €	5,3 €	5,5 €	6,0 €	7,0 €
	Yield (din calcule)	9,1%	8,9%	8,5%	8,9%	9,4%	9,2%	9,5%	9,8%
	Interval Yield*	9% - 10%	8,5% - 10%	8,5% - 9,5%	8,5% - 9,5%	9,0% - 10%	9,0% - 10%	9,0% - 10%	9,0% - 10%
	Rata de neocupare	15%-20%	15%-20%	15%-20%	15%-20%	17%-25%	20%	17% - 20%	17% - 20%
Zona mediană	Preţ unitar min. (eur/mp S. Inch.)	440 €	510 €	560 €	620 €	450 €	470 €	520 €	550 €
	Preţ unitar max. (eur/mp S. Inch.)	730 €	770 €	850 €	980 €	660 €	740 €	780 €	860 €
	Preţ unitar med.(eur/mp S. Inch.)	590 €	640 €	710 €	800 €	560 €	610 €	650 €	710 €
	Evolutie fata de semestrul anterior	-12%	8%	11%	13%	-7%	9%	7%	9%
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	4,0 €	4,0 €	4,5 €	4,5 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	5,5 €	6,0 €	7,0 €	8,0 €	5,5 €	6,0 €	6,0 €	7,0 €
	Chirie medie (eur/mp S. Inch.)	4,8 €	5,0 €	5,8 €	6,3 €	4,8 €	5,0 €	5,0 €	5,5 €
	Yield (din calcule)	9,7%	9,4%	9,7%	9,4%	10,2%	9,8%	9,2%	9,3%
	Interval Yield*	9,0% - 10%	9,0% - 10%	9,0% - 10%	9,0% - 10%	9,5% - 10,5%	9,5% - 10,5%	9,0% - 10,0%	9,0% - 10,0%
	Rata de neocupare	20%-25%	20%	20% - 25%	20% - 25%	20%-25%	20%-25%	20%-25%	20%-25%

Sintetic, echilibrul pietei se prezinta, tabelar, astfel:

Spatii administrative & comerciale orase de rang IV, jud. Arad		
Chirie bruta/mp util	Pret oferta-vanzare /mp	Rata de capitalizare
3,0	400	9,0%
8,0	900	10,7%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2025

› Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 22 central: 14 - 20 semi-central: 11 - 17	Iași: 10 - 16 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 19 Timișoara: 14 - 18,5 Constanța: 9 - 17	Sibiu: 8 - 14,5 Craiova: 8 - 15 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 15
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iași: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 8 - 9,5%	clasa A: 8,5 - 10%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8,50 - 10%	clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 30	Iași: 15 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 38 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 11 - 17,5 Târgu Mureș: 10 - 17 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 12 - 22 Arad: 12,5 - 25
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%

11 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție - Da, cu cheltuieli de demolare
- Vânzare teren liber - NU, proprietate publică a Orasului Chisineu-Cris.
- utilizare rezidențială - este posibil, permite PUZ

- utilizare industrială - NU este posibil, NU permite PUZ,
- utilizare actuală

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- utilizare rezidențială - DA
- utilizare comercială - DA

Practic, ținând cont de tipul clădirilor și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară cu destinația pe care o are respectiv „spatiu comercial amenajat în apartament” - comercial - birouri. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.

este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

12 Evaluare

Evaluare proprietate

☒ La stadiul actual

☐ la stadiul final (după finalizare)

12.1 Reglementări / Conformitatea cu SEV / Certificarea

În conformitate cu Standardele ANEVAR SEV Ed. 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- ✓ SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- ✓ SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- ✓ SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
- ✓ SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Declaratia de conformitate:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR Editia SEV 2025, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Evaluatorul nu acceptă niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietățile evaluate, de natură a influența opiniile conținute în raport;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, destinatarului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobilizările evaluate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- Onorariile de evaluare s-au calculat luând în considerare costurile materiale ale raportului de evaluare, volumul de ore muncă depus, termenul de execuție al lucrării de evaluare, amplasamentul proprietății;

Certificare:

- Prezenta evaluare este realizată de către SUCIU CONSULTING, EVALUATOR AUTORIZAT E.P.I., care semnează raportul în calitate de Membru Titular ANEVAR, CIF 29937689, Arad.
- În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și prezentate în raport;

- In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul (inclusiv evaluatorul executant) este Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate.
- Atât SUCIU CONSULTING I.I. cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională pe anul in curs.

13 IPOTEZE - IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZA Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele¹ avute la dispoziție (înaintate și agreate de solicitant), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competente în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională - a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică ”luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii apartamentului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul sau împotriva coproprietarilor imobilului apartinător, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat ca, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind liberă, și imediat ocupabilă; Nu s-au luat în calcul nici un fel de costuri de tranzacționare ale proprietarului;
- URBANISM Se presupune ca proprietatea s-a edificat și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport; Considerăm autorizarea, edificarea, recepția și intabularea (inclusiv apartamentarea) imobilului apartinător în concordanță cu legislația în domeniu. Eventuale modificări efectuate în și/lă apartament le considerăm (atât timp cât nu am precizat contrariul) a fi efectuate cu respectarea legislației în vigoare, dar nu putem certifica o stare/situație ce, în mod uzual, se demonstrează doar cu documente justificative elaborate de persoane/organisme abilitate și cu competente în domeniu;
- STRUCTURA Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect și nici a celei apartinătoare, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator.
 - ✓ Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii/lucrărilor sau sistemului clădirilor/construcțiilor/dotarilor/instalațiilor (atât a subiectului, cât și a imobilului din

¹ Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

- care fac parte);
- ✓ Nu am primit de la solicitant si/sau proprietar eventuale expertize care sa ateste o stare anume a cladirii (in ansamblu sau a componentelor sale), considerate a fi una normala vechimii, istoricului si utilizarii normale (fara incidente istorice) si a mentenantei corespunzatoare (urmarite si conduse conform cerintelor legale in domeniu);
- ✓ Nu am efectuat inspectie extinsa la structura imobilului apartinator si nu am primit informatii cum ca ar exista defectiuni/deteriorari accentuate, suplimentare celor normale;
- ✓ Consideram edificarea si intretinerea imobilului in concordanta cu legislatia in vigoare urmarita spre a fi aplicata de catre autoritatile competente in domeniu;
- ✓ Nu am avut informatii despre incidente istorice de exploatare cu potential efect depreciativ (direct ca deteriorare, sau indirect sub forma stigmatului starii negative)
- UTILITATI Nu am realizat o expertizare tehnica sau o analiza capacitiva a utilitatilor (apartamentului si a imobilului din care face parte) la care am facut referire ca ar avea acces proprietatea/racorduri/bransamente si nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator, sau asimilata celor constatate ansamblului accesibil;
- Ipoteza este valabila si pentru DOTARILE aferente sustinerii utilitatilor;
- Suplimentar mentionam ca nu am verificat trasee exterioare si/sau interioare legate de utilitati;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Nici in documentele primite, nici cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament si/sau vecinatatea imediata a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- ACCES Atat timp cat edificare imobilului apartinator a fost avizata de autoritati, apartamentarea a fost efectuata si inregistrata legal si nu am avut/primit informatii contrare consideram ca accesul la imobil si la apartament se face nerestrictiv (eventuale elemente contrare si/sau restrictive au fost prezentate pe parcurs, chiar daca nu au fost mentionate la ipoteze speciale);
- Clasa ENERGETICA Nu am realizat nici un fel de investigatii legat de performanta energetica a imobilului, preluand informatiile primite de la parti;
- METODOLOGIE Situatia actuala a apartamentului si blocului apartinator, coroborat cu piata specifica si datele existente, precum si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii ca suficiente si relevante a Abordarii prin piata (Evaluatorul a considerat acoperitor utilizarea doar a acestei abordari, inclusiv prin calitatea, cantitatea si credibilitatea datelor si ajustarilor aplicate pentru obtinerea valorii de piata.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei/aparitiei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta, a caror influenta poate sa fie importanta;
- CONSULTANTA VIITOARE Prin preluarea comenzii evaluatorul autorizat a considerat ca finalitate a sa intocmirea si inaintarea prezentei lucrarii de evaluare si sustinerea ei in fata utilizatorilor desemnati; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune

IPOTEZE SPECIALE:

- Suprafetele luate in calcul sunt preluate din documentatia cadastrala si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul constructiilor, fiind considerate veridice, fara a se realiza verificari suplimentare. Mentionam faptul ca aceste clădiri au fost executate după proiect și că in cazul in care, la măsurarea lor calificată, vor rezulta diferența majore, valoarea de piata opinata trebuie reconsiderată.
- In lipsa unor comparabile efectiv asimilabile am cautat solutii de evaluare, limitat de comparabilitatea scazuta;
- Valoarea este valabila in ipoteza asigurarii accesului nerestrictiv la proprietate;
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre proprietar (schite/planuri de amplasament si delimitare si Extras CF); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate in această privință.

- *Avand in vedere faptul ca amplasamentul subiect se afla positionat intr-o zona preponderent rezidential-comerciala, iar CMBU este administrativ-birouri/sedii de firma, cu trafic intens si potential de inchiriere mare, zona centrala / semicentrala spre centrala a loc. Chisineu-Cris, aceasta s-a realizat in urmatoarele ipoteze: au fost evaluate ca si amplasamente pretabile pentru dezvoltare comerciala - birouri - functiunea administrativ.*

Fizic, accesul auto si pietonal la imobil se realizează direct din drum public, *trotuarul strazii Infratirii la nr. 95, jud. Arad, sosea asfaltata cu o banda de mers pe fiecare sens de circulatie si parcare laterala.*

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase metode (tehnici) recunoscute: *comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei / arende funciare (chiriei) și analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.* Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

ABORDAREA PRIN VENIT

13.1 Tehnica reziduală

Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării venitului net din exploatare alocat amplasamentului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- Determinarea valorii totale a proprietatii (valoarea constructiei si terenului)
- Determinarea ratelor de capitalizare in zona de amplasare a proprietatii
- Determinarea venitului brut potential pe care il poate genera proprietatea
- Calcularea venitului lunar prin inchiriere

➤ *Estimarea valorii terenului necesar inchirierii – nu a fost evaluat fiind considerat ca aport „zero”*

➤ *Estimarea costului clădirii – Parterul unui corp de constructie – 244 mp utili*

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” Editia 2014, actualizate prin calalogul “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI

DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” **pentru perioada 2025-2026**, corectate cu un coeficient de corectie “zonal” preluat de evaluator din devizele de lucrari cunoscute de acesta la data evaluarii.

Abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica (din cauze externe).

- deteriorarea fizica _ o forma a deprecierei in care pierderea de valoare sau utilitate deplina a unui activ este atribuita cauzelor fizice, cum sunt uzura fizica si expunerea la diversi factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenti atmosferici, etc.).
- deprecierea functionala _ o forma de depreciere in care pierderea de valoare este datorata unor factori inerenti proprietatii (cauzele pot fi: schimbari in proiect, materiale, procese care fac proprietatea sa devina inadecvata pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de productie mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.).
- deprecierea economica _ pierderea in valoare sau utilitate a unei proprietati, cauzata de factori exteriori proprietatii (cum ar fi preturi majorate pentru materii prime, manopera sau utilitati fara crestere in pretul produsului, scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatia, etc.).

Centralizat valoarea proprietatii estimata prin abordarea prin cost precum si necesarul de investit / costurile de conversie / modernizare-renovare pentru aducerea proprietatilor intr-o stare pretabila pentru inchiriere, este:

1) CF 300980-C1, „Pavilion principal P+1E” - PARTER

ANEXA 5 - FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST

1. Adresa:	Loc. Chisineu - Cris, str. Infratirii, nr. 95, jud. Arad		Data 21.07.2026
2. Data de referință			Curs 1 € = 5,2421 lei
an constructie / renovare	1960		
suprafata teren aferent	-		
suprafata construita	332 mp		
suprafata utila	244 mp		
suprafata desfasurata	332 mp		

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2014 (CORNELIU SCHIOPU), ACTUALIZAT CU INDICI PTR. PERIOADA 2025-2026

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corectie zonare	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		1	2	3
Fundatii	FIV3	1.149,4 lei/mp	0,8500	977,0 lei/mp	186,4 €/mp	186 €/mp	61.876 €	1.064 €/mp
Structură	6CLBTIPB	1.970,5 lei/mp	0,8500	1.674,9 lei/mp	319,5 €/mp	320 €/mp	106.078 €	
Finisaj interior	FICLBTIPB	1.862,4 lei/mp	0,8500	1.583,0 lei/mp	302,0 €/mp	302 €/mp	73.685 €	
țiglă profilată ceramică	INVTIG	359,2 lei/mp	0,8500	305,3 lei/mp	58,2 €/mp	58 €/mp	19.337 €	
Instalații electrice	IECLBTIPB	539,9 lei/mp	0,8500	458,9 lei/mp	87,5 €/mp	88 €/mp	29.065 €	
Instalații de încălzire	IVCLBTIPB	359,2 lei/mp	0,8500	305,3 lei/mp	58,2 €/mp	58 €/mp	19.337 €	
Instalații sanitare	ISCLBTIPB	219,0 lei/buc	0,8500	186,2 lei/buc	36	36 €/mp	11.790 €	
Finisaj termosistem la soclu fatada (10 cm)		1.157,4 lei/mp	0,8500	983,8 lei/mp	187,7 €/mp	188 €/mp	31.956 €	
Total valoare la suprafata							353.123 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)		1.851.090 lei	echivalent	353.120 €	1.064 €/mp
La data de	21.07.2026				
curs folosit in calcul 1 € =	5,2421 lei				

NECESARUL DE INVESTIT

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corectie zonare	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
Finisaj interior	FINSPBD	2.949,4 lei/mp	0,85	2.507,0 lei/mp	478,2 €/mp	478 €/mp	158.776 €	838 €/mp
Instalații electrice	ELSPBD	789,1 lei/mp	0,85	670,7 lei/mp	128,0 €/mp	128 €/mp	42.480 €	
Instalații sanitare	SASPB	165,1 lei/mp	0,85	140,3 lei/mp	26,8 €/mp	27 €/mp	8.888 €	
Instalații de încălzire si ventilati	IVSPBD	371,2 lei/mp	0,85	315,5 lei/mp	60,2 €/mp	60 €/mp	19.983 €	
Terasa necirculabila	TERNECIRC	894,4 lei/mp	0,85	760,2 lei/mp	145,0 €/mp	145 €/mp	48.149 €	
Cost de inlocuire brut			4.394 lei	echivalent			278.276 €	

Calculul valorii chiriei de piata este prezentat astfel:

Loc. Chisineu - Cris, str. Infratii, nr. 95, jud. Arad		Extras CF 300980-C1 Chisineu-Cris	
Nr. Ctr.	Explicatia	Modul de calcul	
1	Valoare teren - TEREN IN COTA PARTE INDIVIZA	a) teren aferent - abordarea prin piata	0 €
2	Valoare constructie	b) constructie - abordarea prin cost (CIN)	353.120 €
3	Valoare totala proprietate inchiriabila	rd. 1 + rd.2	353.120 €
4	Suprafata aferenta teren (mp) - COTA PARTE INDIVIZA	cf. specificatiei	-
5	Suprafata utila de inchiriat (mp)	cf. specificatiei	244
6	Costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare inchirierii- euro/mp util	pretabilitate inchiriere, la piata (ipoteza renovat / modernizat - birouri)	-1.140
7	Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare inchirierii	rd. 5 x rd.6	-278.276 €
8	Valoare proprietate dupa finalizarea investitiilor necesare inchirierii	rd. 5 + rd.7	74.844 €
9	Valoare unitara teren euro / mp	conform comparatiilor de piata	0
10	Rata capitalizare aferenta venitului brut	conform analizei de piata	10,0%
11	Valoare venit aferent teren	rd. 1 x rd.10	0 €
12	Valoare spatii mixte - comercial/administrative (spatiu inchiriabil)	rd. 8 - rd.11	74.844 €
13	Venit brut potential	rd. 12 x rd.10	7.484 €
14	Grad de ocupare % al pietei	conform analizei de piata	83%
15	Total venit brut	rd. 13 / rd.14	9.017 €
16	Venit lunar din chirie	rd. 15 / 12 luni	751 €
17	Chirie de piata pe MP	rd. 16 / rd.5	3,08 €
			16,14 lei

Rezulta din calculul de mai sus chiria de piata pentru proprietatea analizata este de (ROTUNJITA) **3 euro/ mp Sutila.**

In acest caz Chiria de piata pentru intregul amplasament studiat este:

EXTRAS CF / DENUMIRE CLADIRI	Chirie de piata	Suprafata UTILA cladire- mp	Chirie per mp (ROTUNJIT)	Chirie per LUNA
CF 300982-C1 PARTIAL Chisineu-Cris / Spital Cris Parter	CLADIRI DE INCHIRIAT	244	3 €	732 €
	TOTAL	244		732 €

14 Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea justa a construcțiilor cu terenul aferent in cazul unui contract de concesiune este:

Chiria de piata a amplasamentului propusă de evaluator:

Valoare pretului de inchiriere ptr. Parterul cladirii „Pavilion principal P+1E” / nr. CAD 300980-C1

este contravaloarea a 732 euro/luna, cca. 3 euro/mp Sutila

Valoarea nu contine TVA

Consilul local al Orasului Chisineu-Cris, jud. Arad, va hotara daca valorile prezentate mai sus vor fi considerate ca si valori de piata pentru calculul redeventei, in cazul concesiunii proprietatii.

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin venit - metoda capitalizarii

Evaluator

Suciu Remus Lucian - SUCIU CONSULTING I.I.



15 Informații utilizate

- Persoanele de contact (reprezentantii solicitantului/beneficiarului raportului pentru - situația juridică a proprietatilor)
- Reprezentantii solicitantului/beneficiarului raportului pentru - situatia economica si financiara a proprietatii
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- Baza de date a evaluatorului;

16 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și Ron. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

Curs 5,2421 lei = 1 €.

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE. CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

18 Anexe

18.1 FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

1) CAD 300980-C1 „Pavilion principal P+1E”, Parter







18.2 Oferte INCHIRIERI spatii de pe piata activa a proprietatilor

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-IDb5quB.html#c3471b7342 110% Search

meziurile campionatului... Arhiva curs valutar BN...


Salveaza ca
favorit



Spatiu comercial

Chisineu-Cris, judet Arad Adaugat La 10:41, 18 iunie 2018, Numar anunt: 163833177

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	25 m ²		

spatiu comercial situat pe dn 79a arad oradea
loc ch cris str infratirii nr 91
contorizat curent individual,instalatie clima,
intrarea direct din strada.
grup sanitar .
ultracentral
pret fix

800 lei

Împrumuți și câștigați și câștigați!
Profita de oferta Provident!

Trimite mesaj

0754 340 500

 Chisineu-Cris, judet Arad
Vezi pe harta


sandu
Pe site din dec 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-IDb5quB.html#c3471b7342>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriere-spatiu-birouri/gid3g5g2h0g472632gid3188hi5715ih.html

Facebook eMAG Ultima Ora - HotNews... Autentificare evaluato... BIF ANEVAR WeTransfer - Send Lar... Official Wizz Air websi... Create an organization... Shopify Pricing - Setu...

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Inchiriere spatiu birouri

Arad, Ineu Vezi pe harta Valabil din 13.02.2023 13:27:38

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1 / 6

10 EUR

0731008924

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 74 Raporteaza

 Iulia
Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Email

VACANȚA
LA CARE AI VISAT
VINE ȘI CU

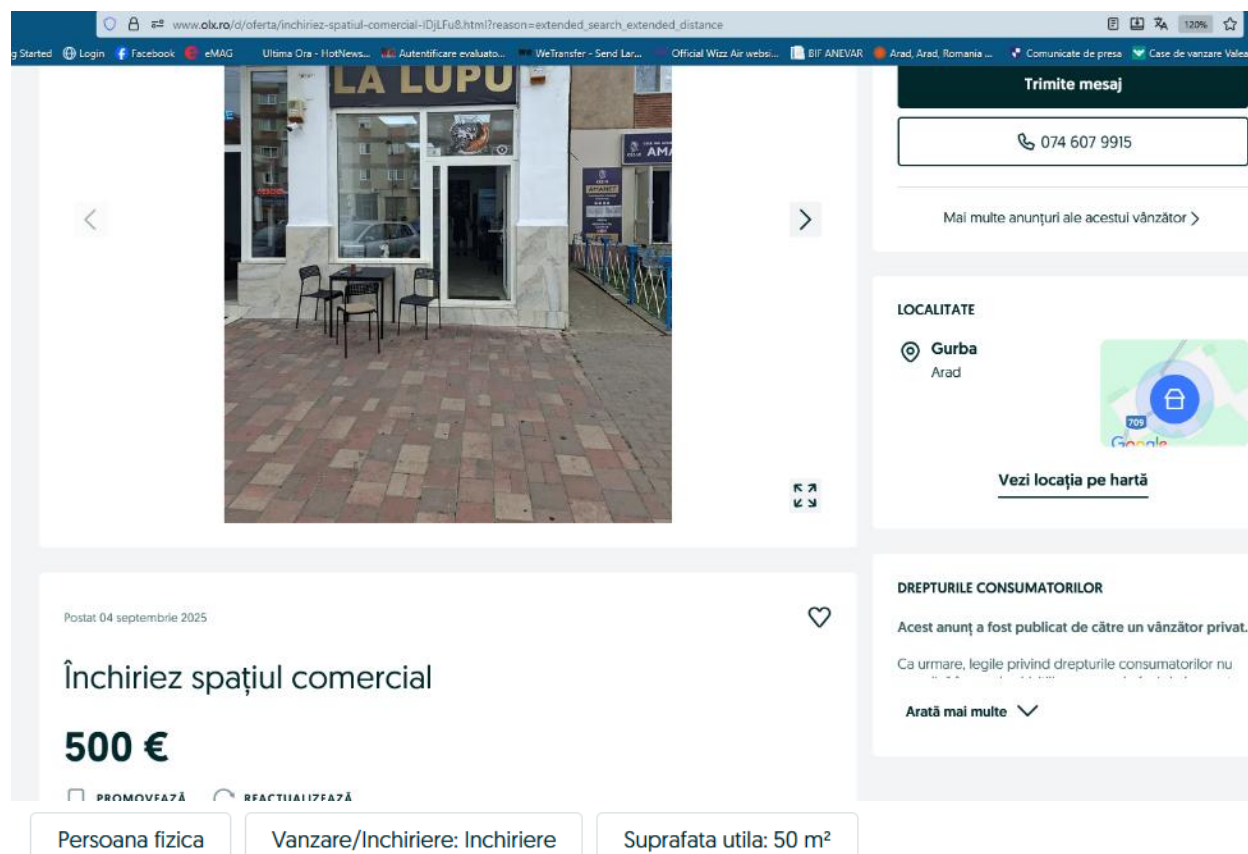
Specificatii

Suprafata utila 70,0 m²

Descriere

Se inchiriaza spatiu, zona ultra centrala, spatiu aproximativ 70 mp, cu grup sanitar.
Detalii la nr de telefon din anunt.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriere-spatiu-birouri/gid3g5g2h0g472632gid3188hi5715ih.html>



www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDjLFu8.html?reason=extended_search_extended_distance

Trmite mesaj

074 607 9915

Mai multe anunuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Gurba
Arad

Vezi locaia pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Postat 04 septembrie 2025

Închiriez spațiul comercial

500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 50 m²

DESCRIERE

Închiriez spațiul comercial în suprafață de 50mp, spațiul este renovat, dispune de încălzire pe gaz, baie proprie, curent Trifazic, spațiul este situat în Ineu, jud Arad.

ID: 292111272

Vizualizări: 282

 **Raportează**

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDjLFu8.html?reason=extended_search_extended_distance

https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ineu-central-IDbgncF.html#09f9fb3436 110% Search

meciurile campionatul... Arhiva curs valutar BN...



Salveaza ca favorit

500 €

Împrumuți și câștigi și câștigi!
Profită de oferta Provident!

Trimite mesaj

0729 986 821

Ineu, judet Arad
Vezi pe harta

Radu
Pe site din oct 2014

Anunturile utilizatorului

Inchiriez spatiu comercial - Ineu central

Ineu, judet Arad Adaugat de pe telefon La 12:50, 14 iunie 2018, Numar anunt: 166442141

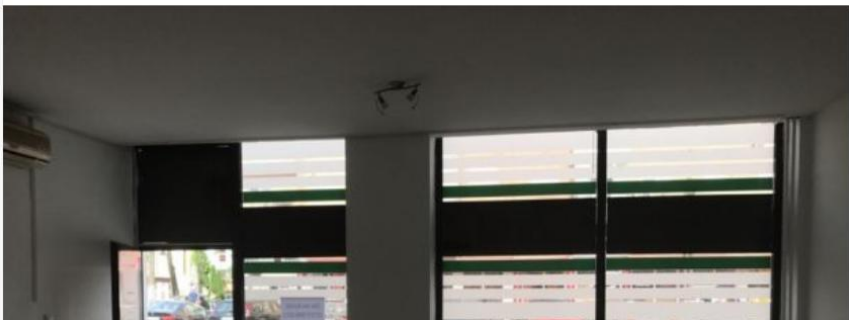
Îmi place 0 Distribuie

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **60 m²**

Inchiriez spatiu comercial in orasul Ineu - str. Decebal (zona centrala). Suprafata 60 m2. Excluz bar.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

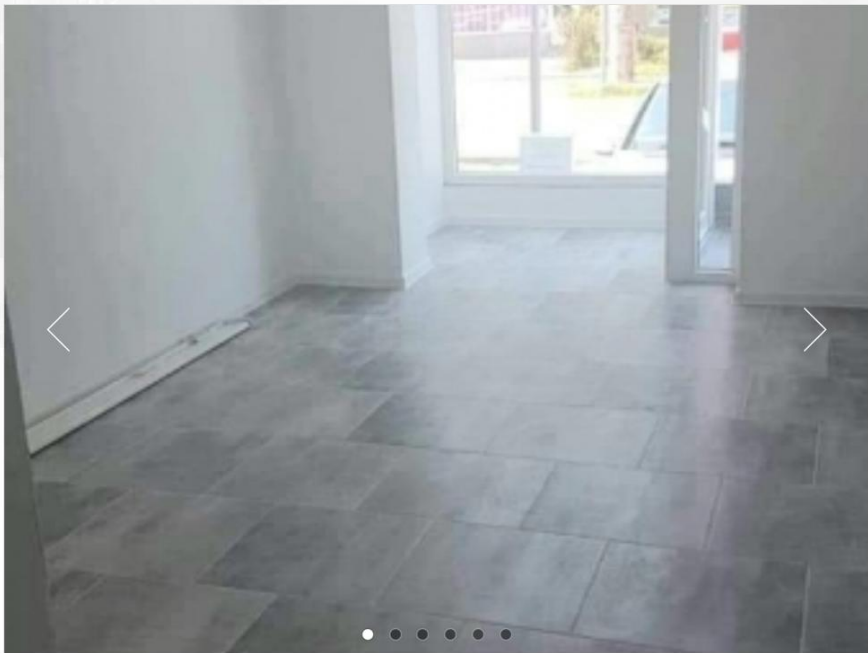


<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ineu-central-IDbgncF.html#09f9fb3436>

www.ofera.ro/anunt/inchiriere-spatiu-comercial-ID5582

Chisineu-Criș >> Imobiliare Chisineu-Criș >> Spații birouri - Spații comerciale Chisineu-Criș

Inchiriere spatiu comercial



1.900 lei

Camelia
Pe site din 2019
CHISINEU-CRIȘ, județ ARAD

CONTACT:
07xx ... vezi tot numărul
Trimite mesaj

RAPORTEAZĂ

DETALII ANUNT Distribuie

ID Anunț:	# 5582	Adăugat la:	18:44, 30.09.2025
Anunț publicat de:	Proprietar	Suprafața utilă	30
Vizualizări:	874		

DESCRIERE

Închiriez spatiu comercial in Chisineu-Criș,jud Arad,ultracentral.Spatiul este compus din 2 încăperi total 30 metri pătrați si dispune de grup sanitar,aer conditionat,încălzire centrala,internet si este renovat recent!Detalii la telefon 0744698488!

<https://www.ofera.ro/anunt/inchiriere-spatiu-comercial-ID5582>

www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e116g76927077h01d175i3d3i62f928f.html

Facebook eMAG Ultima Ora - HotNews... Autentificare evaluato... WeTransfer - Send Lar... Official Wizz Air web... BIF ANEVAR Arad, Arad, Romania... Comunicate de presa Case d

romimo.ro ☀️ Contul meu ❤️ Agenții imobiliare + Adaugă anunț

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Birou

Spatiu Comercial de Inchiriat

350 EUR negociabil

Arad, Chisineu Cris 📍 [Vezi pe hartă](#) Valabil din 8/15/2025 6:56:35 PM



3 / 5

Telefon validat

A

Adrian Suciuc
[Vezi toate anunțurile](#)

0771353938

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila 25 m²

Descriere

Spatiu Comercial de Inchiriat este situat in Orasul Chisineu Cris pe St.Garii Nr.6.Bransamentele de Apa,Canalizare si Electricitate sunt contorizate .Toate instalatiile(electrice.clima,sanitare si termice sunt noi.Suprafata este de 25 mp cu acces auto si loc de parcare asigurat.In apropiere sunt urmatoarele institutii:Cartea Funciara,APIA.Banca Raiffeisen,Finantele,Primaria,Market Universal Cris,Salon Cris.Pe strada sunt locuri de parcare.Contact telefon .

ID anunț: 1755273468

👁 Vizualizări: 40

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e116g76927077h01d175i3d3i62f928f.html>

www.imoradar24.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-chisineu-cris-mp-441858

Login Facebook eMAG Ultima Ora - HotNews... Autentificare evaluato... WeTransfer - Send Lar... Official Wizz Air websi... BIF ANEVAR Arad, Arad, Romania ... Comunicate de presa

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Blog Anunț

Chirie > Spații comerciale > Județul Arad > Chișineu-Criș > Inchiriez spatiu comercial in Chisineu Cris CENTRU

Inchiriez spatiu comercial in Chisineu Cris CENTRU

Chișineu-Criș, Județul Arad



Suprafață utilă:

32 mp

Descriere

Inchiriez spatiu comercial in Chisineu Cris CENTRU

Raportează anunț

Inchir **Birouri de închiriat** eu Cris CENTRU

Inchiriez spatiu comercial in centrul oras Chisineu Cris ID anunț?

ID anunț: 1796640

Actualizat în: 30 Septembrie 2025

Suprafață utilă:

32 mp

Suprafață utilă totală:

32 mp

<https://www.imoradar24.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-chisineu-cris-mp-441858>

www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de- inchiriat-vladimirescu-jud-arad-IDEQPO

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

IMOTRUST PROPERTY

Înapoi Distribuie Salvează







Spațiu comercial de închiriat - Vladimirescu, jud. Arad

800 € /lună

Vladimirescu, Vladimirescu, Arad

GABRIEL MARUSCA
IMOTRUST PROPERTY
0755 217 587

Remus

Suprafață utilă:	107 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	casa particulară
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	parcare

Caracteristici

Anul construcției:	2018
Media:	☒ apă curentă ☒ ☒ electricitate ☒ canalizare

Spațiu comercial de închiriat - Vladimirescu, jud. Arad

Chirie: 800 €/lună
 Suprafață utilă: 107 mp
 Teren: 648 mp
 Amprentă la sol: 126 mp
 An construcție: 2018 (clădire nouă, modernă)

- Localizare

Proprietatea beneficiază de vizibilitate deosebită, fiind amplasată la stradă principală intens circulată în Vladimirescu, jud. Arad, asigurând expunere maximă și acces facil pentru clienți.

- Compartimentare

Spațiu comercial / retail - 52 mp, cu vitrină mare și acces direct din stradă
 Depozit - 20 mp
 Birou
 Bucătărie
 Baie
 Spațiu de arhivare / debara
 Hol de acces către curtea din spate și scara de acces către subsol
 Pod spațios, utilizabil pentru depozitare suplimentară

- Utilități și dotări

Racordat la canalizare
 Curent trifazic - 28 kW, ideal pentru activități comerciale și producție ușoară
 Aer condiționat
 Centrală pe gaz pentru încălzire
 Finisaje moderne, gata de utilizare

- Facilități

7 locuri de parcare proprii, amenajate și pavate, în fața clădirii
 Curte spațioasă cu acces facil pentru aprovizionare

- Potrivit pentru: magazin, showroom, birouri, sediu firmă, cabinet medical, farmacie sau alte activități comerciale ce necesită poziționare strategică și

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de- inchiriat-vladimirescu-jud-arad-IDEQPO>

imobiliare.waa2.ro/detaii?id=cb25fb9a8f955bb82ff1a299be12edef&q=ineu arad&type=rent

Login Facebook eMAG Ultima Ora - HotNews... Autentificare evaluato... WeTransfer - Send Lar... Official Wizz Air websi... BIF ANEVAR Arad, Arad, Romania ... Comunicate de presa

Spatiu de inchiriat




Caracteristici:

Tipul de proprietate : **Spatii comerciale**

MP: 220

€ 3.000

Arad Oraș : Ineu

Contact

Echipamente și detalii

Stat : Arad Oraș : Ineu m²: 220 Tipul de proprietate : Spatii comerciale

Informații detaliate

Se inchiriaza spatiu in orasul Ineu, Judet Arad, pe strada Mihai Eminescu 72 (in cladirea galbena, tot etajul). Spatiul are suprafata de 220 metri patrati aproximativ. Pentru mai multe informatii, sunati va rog la nr din anunt.

Anunțuri similare

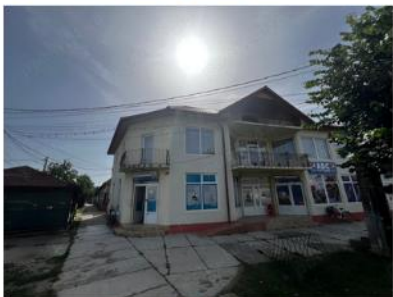
Inchiriere apartament 2 camere, Ineu, Ineu
€ 250
apartament

Vanzare casa/vila, Ineu, Ineu
€ 3.5 000

imobiliare.waa2.ro/detaii?id=e64896969c9fe35dd8cbb6ad14998437&q=ineu arad&type=rent

Facebook eMAG Ultima Ora - HotNews... Autentificare evaluato... WeTransfer - Send Lar... Official Wizz Air websi... BIF ANEVAR Arad, Arad, Romania ... Comunicate de presa

Inchiriez spatiu comercial




Caracteristici:

Tipul de proprietate : **Spatii comerciale**

€ 6

Ineu Oraș : Arad

Contact

Echipamente și detalii

Stat : Ineu Oraș : Arad Tipul de proprietate : Spatii comerciale

Informații detaliate

Se inchiriaza spatiu comercial, cel de pe partea stanga (nu magazinul) si partea de sus, se pot inchiria impreuna sau separat. Pentru detalii si informatii, va rog sunati la nr de telefon din anunt.

Anunțuri similare

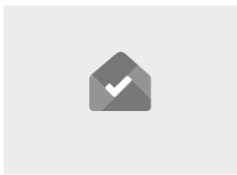
Teren de inchiriat în localitatea Bocsig
€ 650
terenuri

Inchiriere spatiu comercial, Ineu, Ineu

imobiliare.waa2.ro/detail?id=f9e0179dc325df227fb7ce260766775e&q=ineu arad&type=rent

Facebook eMAG Ultima Ora - HotNews... Autentificare evaluato... WeTransfer - Send Lar... Official Wizz Air websi... BIF ANEVAR Arad, Arad, Romania ... Comunicate de presa Case de van

Inchiriere spatiu comercial, Ineu, Ineu



Caracteristici:

 M²: 165

€ 15 - € 165

Contact

Echipamente și detalii

Stat : Arad Oraș : Ineu m²: 165

Informații detaliate

Va oferim spre inchiriere spatiu comercial cu o suprafata utila de 165 mp situata in zona Ineu din 8280.

Spatii pentru afacerea ta .Pentru mai multe informatii suna la numarul de contact din anunt !

Statistici privind prețurile

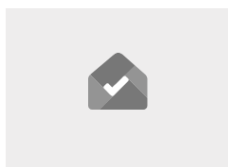
Data	Preț
27-01-2024	€ 1.650
03-04-2024	€ 165
17-12-2024	€ 15

1800
1600
1400

imobiliare.waa2.ro/detail?id=d256bab176ba36aa0955442f1648258a&q=ineu arad&type=rent

Login Facebook eMAG Ultima Ora - HotNews... Autentificare evaluato... WeTransfer - Send Lar... Official Wizz Air websi... BIF ANEVAR Arad, Arad, Romania ... Comunicate de presa Case de van

Inchiriere spatiu comercial, Ineu, Ineu



Caracteristici:

 M²: 100

€ 700

Contact

Echipamente și detalii

Stat : Arad Oraș : Ineu m²: 100

Informații detaliate

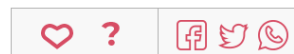
Va oferim spre inchiriere spatiu comercial cu o suprafata utila de 100 mp situata in zona Ineu din 8280.

Spatii pentru afacerea ta .Pentru mai multe informatii suna la numarul de contact din anunt !

Distribuți



Arad Oraș : Ineu



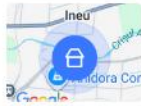
Contact

Anunțuri similare



Inchiriere hala in Ineu

€ 800



Trmite mesaj

072 732 9974

Mai multe anunuri ale acestui vnztor >

LOCALITATE

Ineu
Arad

Vezi locaia pe hart

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anun a fost publicat de ctre un vnztor privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arat mai multe

Postat 23 septembrie 2025

Spatiu ultracentral de inchiriere

600 €

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 140 m²

DESCRIERE

Spatiu ultra-central situat pe Cal Republicii Ineu, in suprafata de la 70 la 140 mp. Spatiul e racordat la curent, apa, etc.

ID: 290978274

Vizualizări: 178

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-ultracentral-de-inchiriere-IDjGUJY.html?reason=extended_search_extended_distance

imobiliare.waa2.ro/inchiriat/inchirieri-spatii-comerciale-sebis

Vrei să vinzi acasă pe Waa2?
Publicarea este gratuită!

Vinde acum!

Alertați-mă atunci când există noi listări pentru "inchirieri spatii comerciale sebis".

Creați alertă

Comanda

Cel mai popular

Lista publicării

Într-o zi
Între săptămâna trecută
Între 15 zile
Una trecută

Pul de proprietate

Asă(1)
Spatii comerciale(1)

Preț (min) Preț (max)

Selectați Selectați

at

rad(4)

Ház > Inchirieri spatii comerciale sebis

30+ zi în urmă

Inchiriere spatiu Comercial, Sebis, Sebis

€ 800

100 m²

Va oferim spre inchiriere spatiu comercial cu o suprafata utila de 100 mp situata in zona Sebis din 8286. Spatii pentru afacerea ta. Pentru mai multe informatii suna la numarul de

Sebis

Vizualizare detaliată

30+ zi în urmă

Inchiriere spatiu Comercial, Sebis, Sebis

€ 700

Va oferim spre inchiriere spatiu comercial cu o suprafata utila de 0 mp situata in zona Sebis din 8286. Spatii pentru afacerea ta. Pentru mai multe informatii suna la numarul de

Sebis

Vizualizare detaliată

30+ zi în urmă

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDasmCn.html#50792c8041

110%

Search

meciurile campionatul... Arhiva curs valutar BN...

Salveaza ca favorit

30+ zi în urmă

Spatiu de inchiriat

Pancota, judet Arad Adaugat de pe telefon La 13:52, 11 iunie 2018, Numar anunt: 154523491

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **45 m²**

Spatiu de inchiriat central.
Utilitati:

300 €
Negociabil

Împrumuți și câștigați și câștigați!
Profitați de oferta Provident!

Trimite mesaj

0743 131 888

Pancota, judet Arad
Vezi pe harta

Raul
Pe site din nov 2011

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Utilitati:

Apa
Curent electric
Incalzire in pardosea pe gaz
Sistem alarma
Sistem supraveghere video
Aparat aer conditionat



Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#), si [Windows Phone](#)



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDasmCn.html#50792c8041>

18.3 DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chișineu-Criș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 300980 Chișineu-Criș

Nr. cerere	15526
Ziua	25
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare 100210056464	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95
Nr. CF vechi: 169 Chișineu Criș
Nr. topografic: 167 Chișineu Criș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300980	3.582	Teren împrejmuit; Imobil intravilan împrejmuit cu garduri mixte și construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	300980-C1	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 475.5 mp; S. construită desfasurată: 951 mp; Pavilion principal P+1E, anul construirii 1960
A1.2	300980-C2	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 325.2 mp; S. construită desfasurată: 325.2 mp; Laborator P, anul construirii 1960
A1.3	300980-C3	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chișineu-Criș, Str INFRATIRII, Nr. 95	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 594.5 mp; S. construită desfasurată: 594.5 mp; Pavilion secundar P, anul construirii 1960

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15526 / 25/05/2026 Act Administrativ nr. 80, din 22/05/2026 emis de HCL CH-CRIS; Act Administrativ nr. 1445, din 15/05/2026 emis de PRIMARIA ORASULUI CH-CRIS;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL CHIȘINEU-CRIȘ, domeniul privat	A1, A1.1, A1.2, A1.3

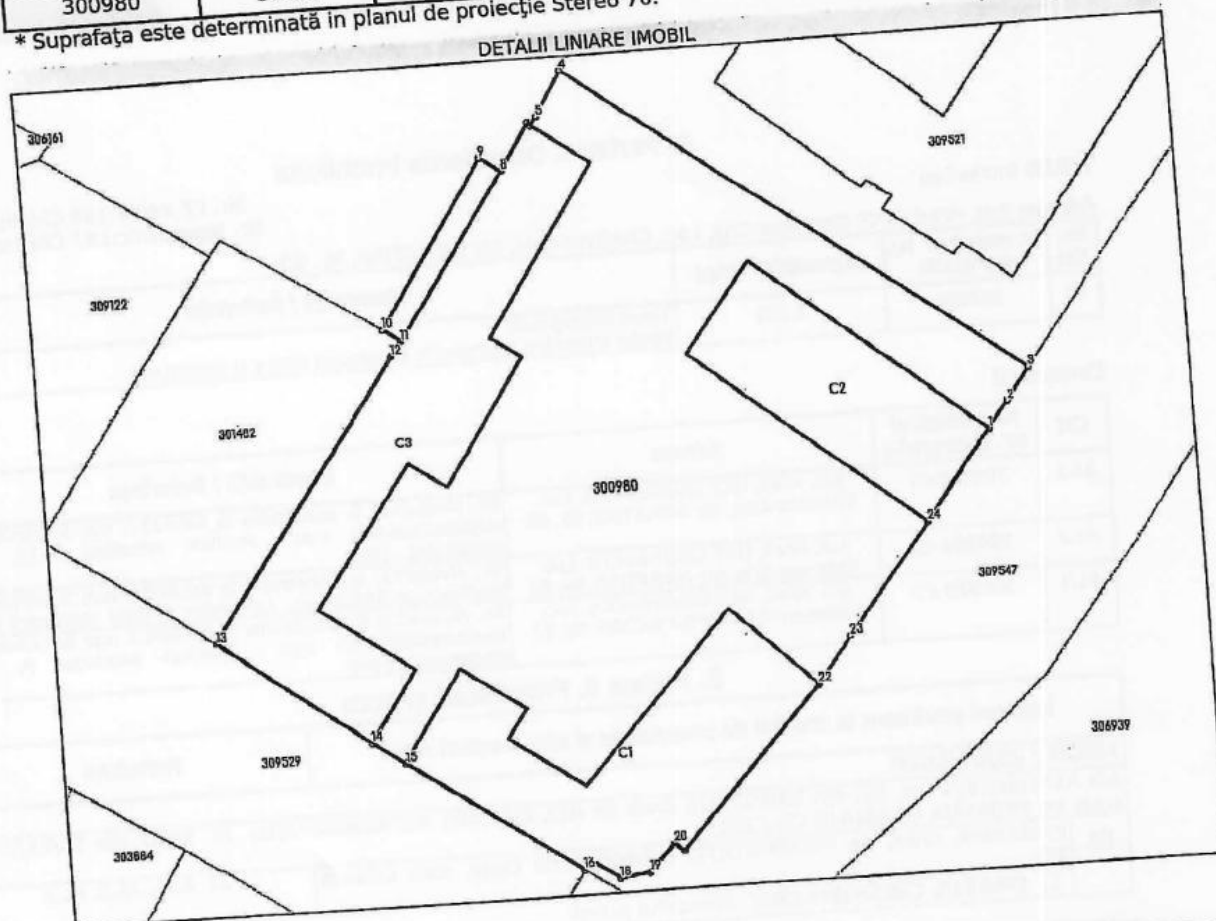
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 300980 Comuna/Oraș/Municipiu: Chișineu-Criș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
300980	3.582	Imobil intravilan împrejmuit cu garduri mixte și construcții

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.582	-	-	167 Chișineu Criș	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	300980-C1	construcții administrative și social culturale	475,5	Cu acte	S. construită la sol: 475.5 mp; S. construită desfasurata: 951 mp; Pavilion principal P+1E, anul construirii 1960
A1.2	300980-C2	construcții administrative și social culturale	325,2	Cu acte	S. construită la sol: 325.2 mp; S. construită desfasurata: 325.2 mp; Laborator P, anul construirii 1960
A1.3	300980-C3	construcții administrative și social culturale	594,5	Cu acte	S. construită la sol: 594.5 mp; S. construită desfasurata: 594.5 mp; Pavilion secundar P anul construirii 1960

Carte funciară Nr. 300980 Comuna/Oraș/Municipiu: Chișineu-Criș

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.293
3	4	55.289
5	6	1.009
7	8	5.421
9	10	19.901
11	12	1.807
13	14	18.299
15	16	20.878
17	18	3.475
19	20	3.838
21	22	21.6
23	24	13.798

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	3.896
4	5	5.177
6	7	0.403
8	9	2.555
10	11	2.138
12	13	33.668
14	15	3.917
16	17	1.172
18	19	3.045
20	21	1.27
22	23	5.733
24	1	11.157

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
27-05-2026

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
RAZVAN CONSTANTIN GANCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

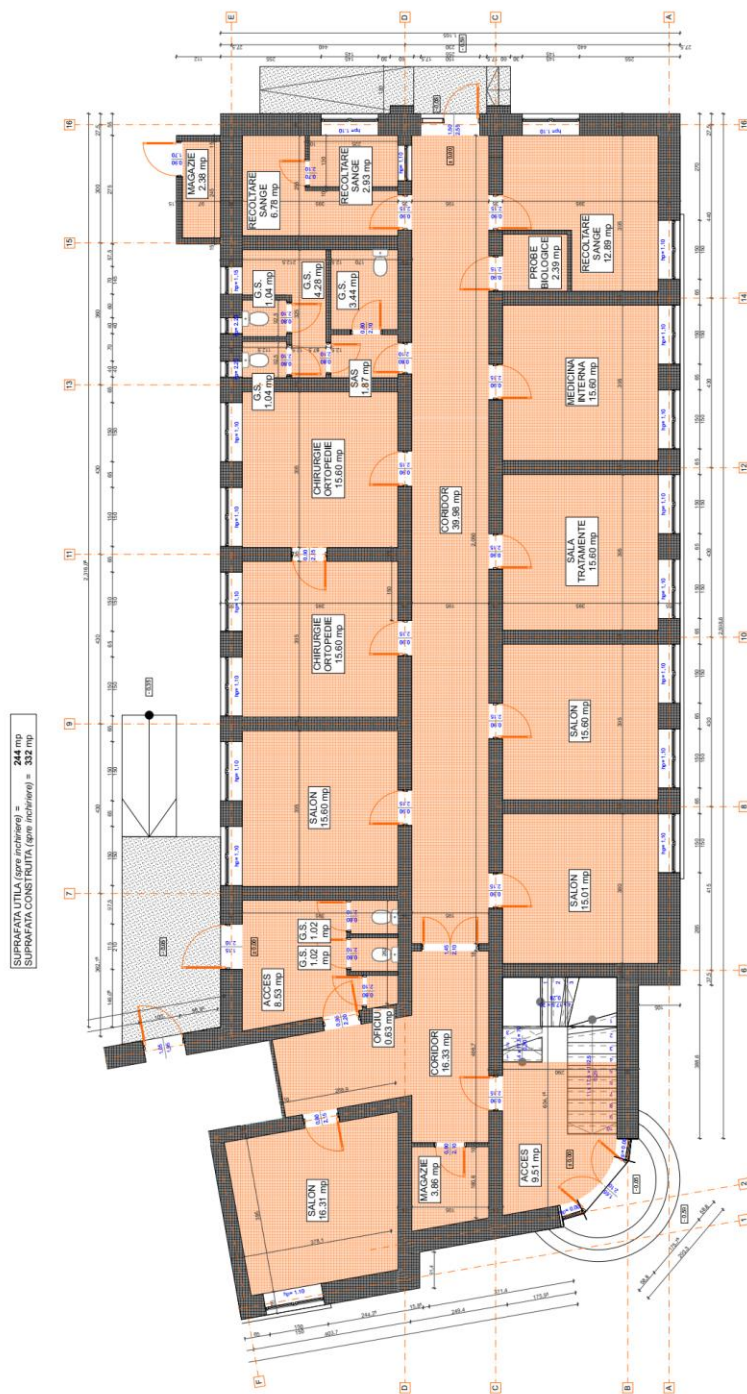
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

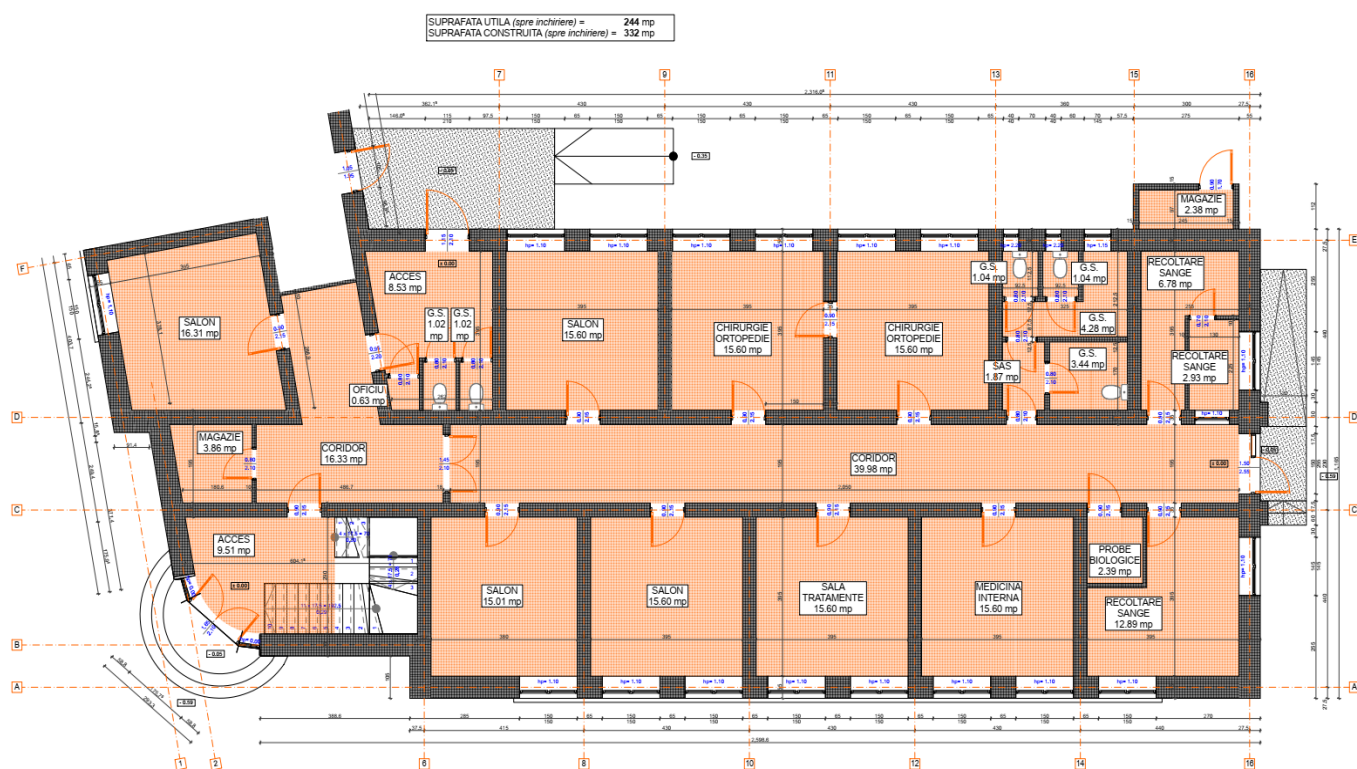
Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1



S.C. & L&C TOTAL PROJECT S.R.L. Ave. di Arcore n. 34 C.A.P. 1148955		Società		CONTRATTI E SERVIZI - C&S		PROJECT 10/02/2020	
SPECIFICAZIONE		NOME		S&MATA		P&A	
B&P PROJECT		g&C&S n. colore		11/02		P&A	
PROJECT DET		g&C&S n. colore		DATA		P&A	
This product address				MAGLIFICAZIONE GLASSING SPECIAL - Chiamata C&S, g&C&S n. colore, g&C&S n. colore			
This address				PLAN PARTER - EMBENT			



- Catalog Costuri de reconstrucție / înlocuire

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRI DE BIROURI CU STRUCTURĂ PE ZIDĂRIE PORTANTĂ (PARTER + MANSARDĂ) - CLASA B

Denumire	Gradul seismic	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026
Structură	Grad 6	6CLBTIPB	6CLBTIPB	812,5	2,3292	1.892,5
	Grad 7	7CLBTIPB	7CLBTIPB	846,0	2,3292	1.970,5
	Grad 8	8CLBTIPB	8CLBTIPB	883,7	2,3292	2.058,3
	Grad 9	9CLBTIPB	9CLBTIPB	960,0	2,3292	2.236,0
Finisaj interior		FICLBTIPB	FICLBTIPB	934,7	1,9925	1.862,4
Instalații electrice		IECLBTIPB	IECLBTIPB	141,5	3,8155	539,9
Instalații sanitare		ISCLBTIPB	ISCLBTIPB	107,1	2,0448	219,0
Instalații de încălzire și ventilații		IVCLBTIPB	IVCLBTIPB	132,0	2,7212	359,2
tablă zincată		INVTZ	INVTZ1	226,4	2,1524	487,3
tablă Lindab		INVTL	INVTL1	340,4	2,4421	831,3
țiglă profilată ceramică		INVTIG	INVTIG1	363,4	1,6326	593,3

pag.carte: 130

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRI DE BIROURI - CLASA A

Denumire	Gradul seismic	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026
Infrastructură	Grad 6	6INFSPBD	6INFSPBD	1.104,6	2,3567	2.603,2
	Grad 7	7INFSPBD	7INFSPBD	1.150,1	2,3567	2.710,4
	Grad 8	8INFSPBD	8INFSPBD	1.198,6	2,3567	2.824,7
	Grad 9	9INFSPBD	9INFSPBD	1.305,1	2,3567	3.075,7
Suprastructură	Grad 6	6SSTSPBD	6SSTSPBD	714,3	2,4488	1.749,2
	Grad 7	7SSTSPBD	7SSTSPBD	743,7	2,4843	1.847,6
	Grad 8	8SSTSPBD	8SSTSPBD	777,1	2,5042	1.946,0
	Grad 9	9SSTSPBD	9SSTSPBD	843,9	2,4226	2.044,4
Finisaj interior		FINSPBD	FINSPBD	1.577,1	1,8701	2.949,4
Instalații electrice		ELSPBD	ELSPBD	250,7	3,1476	789,1
Instalații sanitare		SASPB	SASPB	63,6	2,5959	165,1
Instalații de încălzire și ventilații		IVSPBD	IVSPBD	125,7	2,9531	371,2
Finisaj fațadă						
Terasă (costuri necirculabilă)		TERNECIRC	TERNECIRC	439,4	2,0355	894,4

1 OCTOMBRIE 2025

pag.carte: 127

COSTUL DE EXECUȚIE AFERENT FINISAJELOR DE FAȚADĂ

Denumire fațadă	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost actualizat 2025 - 2026
Finisaj simlipiatră cu asize de 3 cm (FSIMIP3)	FSIMIP3	403,8	2,3016	929,4
Placare cu cărămidă bratca (FBRATCA)	FBRATCA3	384,5	3,3849	1301,5
Finisaj termosistem la soclu fațadă (polistiren extrudat de 10 cm)	FTERMOEXTRUD	329,0	3,5179	1157,4
	FTERMO10	329,0	2,4116	793,4

pag. carte: 36