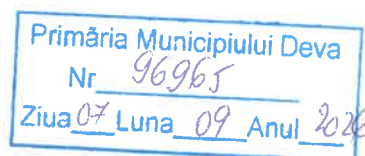


PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – CIF 47490871
Expert evaluator membru titular ANEVAR,
Specializarea EI, EPI, EBM
Deva, Aleea Independenței, bloc D8/19
Tel. 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE

**Estimare redevență pentru concesionare teren
Înscriș în CF 82450 DEVA, Str. Dr. Victor Șuiagă**

Solicitant/client: MUNICIPIUL DEVA
Proprietar : MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL DEVA
Adresă solicitant: Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara

Număr înregistrare Raport: 24/2026

Raportul este confidential, având circuit exclusiv între partile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al partilor implicate (solicitant, client, utilizator desemnat), pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – CIF 47490871
Expert evaluator membru titular ANEVAR,
Specializarea EI, EPI, EBM
Deva, Aleea Independenței, bloc D8/19
Tel. 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com



Către

Solicitant/utilizator desemnat/client: MUNICIPIUL DEVA

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru estimare redevență, pentru concesionare bunul imobil teren intravilan proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT, situat în Municipiul DEVA, jud Hunedoara, str. Dr. Victor Șuiagă, înscris în CF 82450 Deva.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca obligativitate a menținerii valorilor în tranzacții ci doar ca o opinie asupra valorilor estimate. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea redevenței estimate este valabilă la data evaluării și poate constitui valoare de incepere a licitației pentru concesionare. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

PLEȘA MARINEL,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație nr.15275)
finasdeva@gmail.com



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței activelor analizate

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare. Abordări.

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

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexa raport

SINTEZA

Autor lucrare
Evaluator autorizat

PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR, CIF 47490871, prin PLEȘA MARINEL evaluator autorizat leg. 15275, Tel: 0722288135
E_mail: finasdeva@gmail.com;

Autorizație/Legitimație

Legitimație și parafa 15275, valabil până la 31.12.2026

Asigurare profesională

Allianz Tiriac Asigurări SA - 10.000 EUR, valabilă până la 31.12.2026

Solicitantul evaluării / Utilizator desemnat

MUNICIPIUL DEVA

Adresa/Sediu:

Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.

Proprietățile evaluate

Obiectul evaluării: - Stabilire redevență, pentru concesiune teren situat în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT.

Teren înscris în CF 82450 DEVA, Str. Dr. Victor Șuiagă, în suprafață de 21 mp, teren neîmprejmuit.

Utilități existente:

Specifice zonei, energie electrică, apă-canal, gaz metan – în imediata apropiere
MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT

Proprietar

Ipoteze speciale

Redevența a fost estimată considerând perioada de concesiune de 49 ani, conform datelor comunicate de proprietar

Data evaluării

03.09.2026.

Data finalizare raport

07.09.2026

Curs euro la data evaluării

5,2536 lei

Scopul evaluării

Estimarea redevenței, în vederea concesiunii.

Tipul valorii

Redevența se calculează funcție de valoarea de piață estimată a terenului, sau a costului de oportunitate.

Declararea valorii

Redevența estimată prin: abordarea prin venit

Valoarea rezultată în urma abordării prin venit este:

Redevența minimă (de începere a licitației pentru concesiune) = 14,30 lei/mp./an

Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.
Valoarea prezentată nu conține TVA.

Cu stimă,
PLEȘA MARINEL,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație nr.15275)
finasdeva@gmail.com



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat PLEȘA MARINEL, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, EI, posesor legitimație nr. 15275.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă privitor la bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru aceasta prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează solicitantului - MUNICIPIUL DEVA , în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru informarea clientului privind cea mai probabilă valoare de piață din care să rezulte redevența pentru concesiune..

3.Scopul evaluării

Estimarea redevenței, în vederea concesiunii, terenului situat în intravilanul Municipiului Deva, Str. Dr. Victor Șuiagă, în suprafață de 21 mp., înscris în CF 82450 DEVA, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT. Rezultatele evaluării sunt destinate informării clientului.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4.Identificarea imobilelor supuse evaluării

Denumire: Imobilul supus evaluării este terenul situat în intravilanul Municipiului Deva, Str. Dr. Victor Șuiagă, în suprafață de 21 mp., înscris în CF 82450 DEVA,

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietarului asupra activelor la care se face referire. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

5.Tipul valorii

Se estimează Chiria de piață. Aceasta este definită ca: " 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". Valoarea estimată nu va conține TVA.

Relația dintre chirie și concesiune este una de tip juridic și economic, ambele fiind forme de transmitere a folosinței unui bun, dar cu regimuri și scopuri diferite.

Asemănări între chirie și concesiune:

- **Transmit folosința unui bun:** Atât chiria, cât și concesiunea implică cedarea dreptului de folosință asupra unui bun (mobil sau imobil) către o altă persoană.
- **Contractualitate:** Ambele se bazează pe un contract între părți, cu clauze privind durata, obligațiile și remunerația.
- **Plată periodică:** În ambele cazuri, beneficiarul plătește o sumă (chirie sau redevență) pentru folosință.
- **Nu transferă proprietatea:** Titularul dreptului de folosință nu devine proprietar.

Deosebiri între chirie și concesiune

1. **Regim juridic:**
 - *Chirie:* reglementată de dreptul civil (Codul civil).
 - *Concesiune:* reglementată de dreptul administrativ (Legea 100/2016, Codul administrativ).
2. **Tipul de bun:**
 - *Chirie:* de regulă bunuri private (locuințe, spații comerciale).
 - *Concesiune:* bunuri publice (terenuri, construcții, infrastructură, servicii publice).
3. **Durata contractului:**
 - *Chirie:* pe termen scurt sau mediu (luni–ani).
 - *Concesiune:* pe termen lung (10–49 ani).
4. **Scopul folosinței:**
 - *Chirie:* locuire, activitate comercială .
 - *Concesiune:* exploatare economică, investiții, furnizare de servicii publice.
5. **Autoritatea contractantă:**
 - *Chirie:* proprietar privat sau instituție publică.
 - *Concesiune:* autoritate publică (stat, primărie, consiliu județean).
6. **Forma de plată:**
 - *Chirie:* chirie lunară sau periodică.
 - *Concesiune:* redevență anuală (plătibilă anual sau lunar), uneori cu obligații investiționale și riscuri economice asumate.
7. **Complexitate contractuală:**
 - *Chirie:* contract simplu, fără obligații de investiții, sau cu investiții compensate contractual.
 - *Concesiune:* contract complex, cu clauze privind investiții, riscuri, durabilitate.
8. **Reglementare specifică:**
 - *Chirie:* Codul civil, reglementări generale.
 - *Concesiune:* Legea nr. 100/2016, Codul administrativ, norme metodologice.

Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/concesionare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

Închirierea se poate referi la orice formă de cedare a dreptului de utilizare (de exemplu, leasing, concesiune, închiriere .

6.Data evaluării:

Data inspecției: 03.09.2026

Data evaluării: 03.09.2026

Data furnizării ultimelor documente: 25.08.2026

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 07.09.2026

7.Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul în calitate de utilizator desemnat și solicitantul subiectului analizat, împreună cu informații culese din piața specifică, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

8.Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- Informațiile referitoare la dreptul de proprietate au fost furnizate de către proprietar/solicitant/client;
- Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri bunuri, presa locală etc.;
- Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții ale unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din mass-media aferente mișcărilor bunurilor analizate. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9.Ipoteze si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a bunurilor imobile se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico-dimensionale:

- Evaluatorul a prelucrat informațiile ipotetice dimensionale, furnizate de proprietar.

Urbanism:

- Se presupune că bunurile se vor conforma tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.

Mediu:

- Având în vedere scopul evaluării, tipul imobilelor și a valorilor estimate, nu se pune problema existenței de situații care ar putea duce la afectarea acestor valori de situații particulare cauzate de probleme de mediu.

Metodologie:

- Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților analizate au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Consultanță viitoare:

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date:

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul

10.Utilizarea unui specialist

Având în vedere că evaluatorul deține competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul contractual al unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii.

11.Factorii de mediu , social și de guvernare (ESG)

Reprezentanții clientului nu au prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorilor estimate .

Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare al acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

13. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2025, compuse din:

Standarde Internaționale de Evaluare – SEV 2024:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

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 400)

Ghidurile metodologice de evaluare:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

14. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, așa cum rezultă din informațiile prezentate de client. Terenul analizat este amplasat în Municipiul Deva, reprezintă teren din domeniul privat.

În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul

3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Municipiul Deva este reședința județului Hunedoara și un important centru administrativ, economic și cultural din vestul României, situat strategic în zona centrală a Transilvaniei.

Descriere generală – Municipiul Deva

Municipiul Deva este un oraș de rang II, cu statut de reședință de județ, situat în partea central-vestică a României, în județul Hunedoara. Aflat pe malul stâng al râului Mureș, la intersecția unor importante axe de transport rutier și feroviar, Deva beneficiază de o poziție geografică favorabilă, fiind traversat de autostrada A1 și de calea ferată principală București–Arad.

Orașul este organizat administrativ în mai multe cartiere, printre care Micro 15, Dacia, Progresul, Gojdu și zona centrală istorică.

Profil economic și urbanistic

Deva are un profil economic mixt, cu activități în domeniul **serviciilor, comerțului, administrației publice și turismului**.

Zona industrială este în reconversie, iar dezvoltarea imobiliară este concentrată în zona centrală și în cartierele rezidențiale periferice. Orașul beneficiază de un Plan Urbanistic General actualizat, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

În cadrul anexelor la localizare este detaliată zona fiscală C a Municipiului Deva, unde este amplasat imobilul analizat

4. Descriere amplasament

Teren intravilan amplasat în zona B, conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, ce definește zonele fiscale ale municipiului, respectiv zonele A,B,C,D.

Utilități edilitare specifice zonei: gaze, energie electrică, apă-canal. Acces public, stradă asfaltată, strada Dr. Victor Șuiagă.

5. Descrierea imobilului

Obiectul evaluării: - Terenul analizat reprezintă parte din parcare de autoturisme a Unității Jandarmeriei, zonă adiacentă străzii Dr. V. Șuiagă, respectiv **categoria de folosință este curți-construcții, cu destinația parcare autoturisme**.

6. Date privind impozitele și taxele – dacă este cazul

În conformitate cu prevederile legale de cod fiscal și Hotărârile Consiliilor locale, dacă este cazul.

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

Pe piața imobiliară locală cu obiectiv analitic extins, sunt vizate terenuri aflate în intravilanul municipiului Deva, amplasate conform Hotărârii Consiliului Local Deva Nr. 392/2018 în zonele A, B, C și D, cu destinații privind utilizarea locativă, comercială, industrială și conexe acestora, atât pentru scopul de închiriere, stabilire redevențe concesionare, cât și pentru tranzacționare.

III. ANALIZA PIETEI ACTIVELOR ANALIZATE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară a terenurilor intravilane din Deva este caracterizată de o ofertă diversificată, o cerere moderată și un context economic național și local marcat de incertitudine, dar și de oportunități de investiții și dezvoltare.

1. Descriere generală a pieței imobiliare specifice — Terenuri intravilane construibile, Deva

Prezentul studiu analizează piața terenurilor intravilane cu destinație general construibilă din municipiul Deva, reședința județului Hunedoara, în contextul economic național și internațional actual. Municipiul Deva are o populație de aproximativ 53.100 locuitori (recensământ 2021), o suprafață administrativă de 60,03 km² și include, pe lângă zona centrală, mai multe localități componente — Archia, Bârcea Mică, Cristur și Sântuhalm — zone în care se concentrează majoritatea ofertei de terenuri intravilane construibile.

Poziția orașului la intersecția DN7 cu accesul la autostrada A1, precum și statutul de reședință de județ, fac din Deva un pol administrativ, comercial și logistic pentru vestul Transilvaniei, însă piața sa imobiliară rămâne una de dimensiune redusă și moderat lichidă, comparativ cu marile centre urbane regionale (Timișoara, Cluj-Napoca, Sibiu).

Segmentul de terenuri intravilane construibile din Deva este format predominant din parcele mici și mijlocii (300 – 7.700 mp), tranzacționate de persoane fizice și mici agenții imobiliare locale, cu destinație majoritar rezidențială (case unifamiliale), dar și, punctual, industrială/comercială (zona Traian Vuia, viitorul parc industrial Cristur). Oferta este dispersată geografic în zone precum Zăvoi, Sântuhalm, Archia, Cetății, Coziei, Viile Noi, Prelungirea Vulcan, Prelungirea Prunilor și periferia dinspre Șoimuș/Simeria Veche.

Metodologie: analiza combină date oficiale (ANCPI, INS, BNR, Comisia Europeană, FMI, AJOFM Hunedoara, Primăria și Consiliul Local Deva) cu informații culese din anunțuri imobiliare active (publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, romimo.ro), actualizate în perioada iulie–septembrie 2026.

2. Context economic național și internațional. Evoluția tranzacțiilor și a volumului tranzacționat

2.1. Context economic internațional

Economia globală a intrat în 2026 într-un climat de incertitudine ridicată, marcat de conflictul militar din Orientul Mijlociu (izbucnit la finalul lunii februarie 2026), de tensiunile comerciale legate de politica tarifară americană și de nivelul ridicat al datoriei publice la nivel mondial. Fondul Monetar Internațional și-a revizuit totuși ușor în sus, în ianuarie 2026, estimarea de creștere economică globală, la 3,3%, apreciind că economia mondială a demonstrat reziliență în fața perturbărilor comerciale. Ulterior, pe fondul conflictului din Orientul Mijlociu, FMI a redus la jumătate estimarea de creștere pentru România, de la

1,4% la 0,7%.

Compania de asigurare a creditelor Coface estimează o încetinire a creșterii globale la 2,6% în 2026 (de la 2,8% în 2025), într-un context de riscuri geopolitice, financiare și sociale persistente. Banca Centrală Europeană a semnalat o creștere a inflației în zona euro către 3,1% în trimestrul al doilea din 2026, ca urmare a scumpirii petrolului (circa +84%, până la aproximativ 104 dolari/baril) și a gazelor naturale, pe fondul dificultăților de tranzit prin Strâmtoarea Ormuz.

Pentru piața imobiliară locală, contextul internațional se transmite indirect, prin: (i) costul mai ridicat al energiei și materialelor de construcție, (ii) presiunea asupra cursului de schimb și a dobânzilor, și (iii) prudența sporită a investitorilor față de piețele emergente, inclusiv România.

2.2. Context economic național

România a intrat în 2026 într-o fază de stagnare economică sau chiar de recesiune tehnică ușoară. Comisia Europeană estimează, în prognoza de primăvară, o creștere a PIB de doar 0,1% pentru 2026 (după un avans de 0,7% în 2025), cu revenire la 2,3% abia în 2027, în timp ce datoria publică este proiectată să crească de la sub 55% din PIB (2024) la aproximativ 63% în 2027. Analistii BCR au revizuit prognoza de creștere la -0,3%, iar echipa RoEM-UBB FSEGA estimează o contracție de 0,5%, ambele instituții menționând al treilea trimestru consecutiv de scădere a PIB în primul trimestru din 2026 și impactul instabilității politice interne.

Inflația s-a menținut la cote ridicate pe parcursul anului, România rămânând țara cu cea mai mare rată a inflației din Uniunea Europeană (9,5% în aprilie 2026, cu estimări BNR de peste 10% și un vârf raportat de 10,71%), de aproape trei ori peste media UE. Banca Națională a României a menținut dobânda de politică monetară la 6,50%, rata Lombard la 7,50% și facilitatea de depozit la 5,50%, iar analistii BCR anticipează menținerea acestui nivel până cel puțin în mai 2027. Prima jumătate a anului 2026 s-a derulat, de asemenea, pe fondul unei crize politice interne și al unui guvern interimar, cu un deficit bugetar redus față de 2025, dar cu o economie oficial în recesiune, monedă slăbită și dobânzi apăsătoare pentru companii și populație.

Costul creditării — prin ratele ROBOR și dobânda-cheie menținute ridicat — afectează direct capacitatea de finanțare a achizițiilor de terenuri și, indirect, cererea pentru dezvoltări imobiliare noi, un factor esențial pentru interpretarea evoluției pieței terenurilor construibile în perioada analizată.

2.3. Evoluția numărului de tranzacții imobiliare la nivel național (2026)

Datele ANCPI arată o piață imobiliară națională fluctuantă și, per ansamblu, în ușoară

contractie față de 2025. Ianuarie 2026 a debutat cu o scădere abruptă (24.598 tranzacții, -20,2% față de ianuarie 2025 și cu 31.605 mai puține față de decembrie 2025), urmată de o revenire graduală, cu un vârf de 53.375 tranzacții în martie. În primele cinci luni ale anului s-au înregistrat peste 61.700 de tranzacții cu unități individuale (-12% față de aceeași perioadă din 2025), iar în primele șase luni, volumul cumulat a ajuns la 272.657 imobile tranzacționate, cu 16.229 mai puține decât în perioada similară a anului 2025.

Perioadă 2026	Tranzacții la nivel național	Variație față de perioada similară 2025	Observații
Ianuarie	24.598	-20,2% (-6.236)	Cel mai slab nivel lunar din 2026
Martie	53.375	—	Cea mai activă lună a anului
Ian.–Mai (cumulat)	peste 61.700*	-12%	*unități individuale, date Storia.ro pe baza ANCPI/INS
Mai	50.314	-420 (aprox. -0,8%)	Creștere lunară (+2.179 față de aprilie)
Ian.–Iun. (cumulat)	272.657	-16.229	Cea mai completă imagine semestrială disponibilă

Sursă: ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), prelucrări INS, Storia.ro, presă economică (Newsweek, Gândul, Mediafax, Forbes, Adevărul).

La nivel de piață de investiții imobiliare (tranzacții corporative, nu segmentul rezidențial/teren de mică amploare), volumul tranzacționat în România a fost de 211 milioane euro în primul semestru 2026, în scădere cu 46% față de aceeași perioadă din 2025, potrivit raportului Cushman & Wakefield Echinox — un indicator al prudenței sporite a investitorilor instituționali în actualul ciclu economic.

Pe segmentul specific al terenurilor, datele ANCPI pe luna martie 2026 indică 12.977 tranzacții cu terenuri agricole la nivel național (+34% față de februarie, ușor peste nivelul din martie 2025), cu cele mai multe tranzacții în Dolj, Timiș, Buzău și Brăila — o dinamică ce confirmă interesul crescut pentru terenuri în general, chiar dacă piața rezidențială per ansamblu s-a temperat.

3. Context local economic, forța de muncă, nivel venituri, proiecte în derulare, trend, riscuri, oportunități

3.1. Piața muncii și nivelul veniturilor în județul Hunedoara

Piața muncii din județul Hunedoara a început anul 2026 în contracție: la finalul lunii ianuarie, numărul total de salariați era de 106.734 persoane, în scădere cu peste 700 de locuri de muncă față de aceeași perioadă a anului anterior. Câștigul salarial nominal mediu brut s-a situat la 6.970 lei (loc 38 în ierarhia națională), iar în termeni neti la 4.173 lei, o scădere de 8,5% față de decembrie 2025.

Rata șomajului a urmat un trend ușor ascendent pe parcursul anului: 5,0% în ianuarie, 5,04% în februarie, 5,12% în mai și 5,14% în iunie 2026 — nivel constant peste media națională (3,3% în perioada similară), plasând Hunedoara pe locul 28 în topul județelor cu cele mai afectate piețe ale muncii. **Această combinație de venituri modeste și șomaj peste medie limitează, structural, puterea de cumpărare a populației locale pentru achiziții imobiliare, inclusiv de terenuri.**

3.2. Proiecte de investiții în derulare

Municipiul Deva administrează, potrivit declarațiilor autorităților locale, peste 60 de proiecte de investiții, dintre care 18 finanțate prin PNRR, alături de proiecte susținute prin Ministerul Mediului, Ministerul Dezvoltării, Programul Operațional Regional și Programul de Tranziție Justă (PTJ). Bugetul local pentru 2026 a fost stabilit la aproximativ 447,9 milioane lei (venituri) și 480,4 milioane lei (cheltuieli estimate).

- Parc industrial Cristur — primul de acest tip din Deva, pe un teren de 62.750 mp, cu acces direct din DJ 687 Deva–Hunedoara; finanțare vizată prin Programul de Tranziție Justă (program de finanțare, în care județul Hunedoara beneficiază de o alocare de peste 525 milioane euro pentru reconversia economică dinspre industriile poluante — cărbune și metalurgie);
- Modernizarea cartierului Micro 15 — investiție estimată la 13,5 milioane euro;
- Reabilitarea Corpului C al Palatului Administrativ — peste 7 milioane euro;
- Modernizarea Pieței Cetății și reabilitarea sistemului de iluminat public la nivelul municipiului;
- Proiecte de reabilitare a infrastructurii educaționale și sociale (unități de învățământ, sedii ale serviciilor sociale).

Aceste proiecte, în special parcul industrial din Cristur, susținut prin fonduri europene dedicate tranziției juste, reprezintă principalul factor structural cu potențial de a influența pozitiv, pe termen mediu, cererea și valoarea terenurilor din zonele adiacente (Cristur, culoarul DJ 687).

3.3. Trend, riscuri și oportunități

- **Trend:** economie locală în tranziție dinspre profilul industrial tradițional (minerit, metalurgie) către servicii, logistică și industrie ușoară, susținută de fonduri de Tranziție Justă; populație stabilă, dar cu emigrație a forței de muncă tinere către centre regionale mai atractive salarial;
- **Riscuri:** recesiune/stagnare economică națională, inflație ridicată, dobânzi ridicate la creditul ipotecar, șomaj peste media națională, venituri sub media națională, instabilitate politică și fiscală, care pot amâna deciziile de investiție ale populației și ale micilor dezvoltatori;

- **Oportunități:** finanțare europeană masivă pentru întregul județ prin Programul de Tranziție Justă (peste 525 milioane euro), proiectul parcului industrial din Cristur, poziția strategică pe axa A1/DN7, statutul de reședință de județ (concentrează instituții publice și servicii), precum și prețurile încă accesibile ale terenurilor față de alte reședințe de județ, care pot atrage cumpărători din afara zonei.

4. Situația cererii, factorii ce influențează cererea, cumpărătorii, evoluție, prognoză pe termen scurt

4.1. Factori care influențează cererea

- Costul finanțării: dobânda de politică monetară menținută la 6,50% și ROBOR-ul la niveluri ridicate scumpesc creditul ipotecar și de investiții, descurajând achizițiile finanțate prin credit;
- Nivelul veniturilor locale: venitul salarial net mediu de 4.173 lei în Hunedoara, sub media națională, limitează bugetul disponibil pentru achiziția de terenuri, în special în zonele centrale, mai scumpe;
- Incertitudinea macroeconomică: recesiunea/stagnarea anticipată pentru 2026, inflația ridicată și instabilitatea politică amână deciziile de cumpărare, mai ales pentru cei care cumpără în scop investițional, nu de necesitate;
- Proiectele locale de infrastructură: anunțarea parcului industrial din Cristur și a altor investiții publice generează un interes crescut, dar încă prudent, pentru terenurile din zonele adiacente;
- Factori calitativi ai terenului: accesul la utilități (apă, gaz, curent, canalizare), frontul stradal, tipul drumului de acces (asfaltat/pietruit), existența documentațiilor de urbanism (PUZ/PUD) și priveliștea/poziția panoramică rămân criterii esențiale de decizie pentru cumpărătorii individuali.

4.2. Profilul cumpărătorilor

Cererea de terenuri intravilane construibile din Deva este dominată de persoane fizice locale sau din zona metropolitană (Hunedoara, Simeria, Șoimuș) care doresc construirea unei locuințe unifamiliale, adesea prima locuință a familiei. Un al doilea segment, mai restrâns, este format din investitori mici (persoane fizice sau firme locale) care cumpără parcele pentru revânzare ulterioară sau dezvoltare de mici ansambluri rezidențiale. Un al treilea segment, incipient, este reprezentat de firme interesate de terenuri cu destinație industrială/logistică, în special în zonele cu acces facil la drumurile județene și la viitorul parc industrial.

Cererea din partea investitorilor instituționali sau a dezvoltatorilor mari este practic nesemnificativă la nivelul pieței locale a terenurilor, aceasta fiind o piață tipică de cerere "organică", generată de nevoia locală de locuire, nu de fluxuri investiționale externe.

4.3. Evoluție și decalaj cerere–tranzacții

Un indicator relevant al dinamicii cererii la nivel județean este raportul dintre numărul cererilor de informare privind proprietățile și numărul efectiv de tranzacții finalizate. Potrivit unei analize la nivel de iunie 2026, județul Hunedoara a înregistrat un profil atipic: 8.073 de cereri de informare (mai multe decât în Cluj, Timiș sau Iași), dar doar 682 de tranzacții finalizate și 161 de ipoteci înscrise — un decalaj considerabil între interesul manifestat și materializarea efectivă a tranzacțiilor.

Acest decalaj sugerează existența unei cereri latente semnificative (interes ridicat pentru informații despre proprietăți, cadastru, evaluări), dar cu o rată de conversie scăzută în tranzacții efective, explicabilă prin costul ridicat al finanțării, precauția cumpărătorilor în contextul economic actual și, posibil, un proces de negociere mai îndelungat decât în piețele mai lichide.

4.4. Prognoză pe termen scurt

Pe termen scurt (următoarele 6–12 luni), cererea pentru terenuri intravilane construibile în Deva este de așteptat să rămână moderată spre stagnantă, în linie cu tendința națională de temperare a pieței imobiliare descrisă la secțiunea 2. Elementele care ar putea susține o revigorare punctuală a cererii sunt avansul proiectului parcului industrial din Cristur și posibila stabilizare a dobânzilor către finalul anului 2026 / începutul lui 2027, condiționată însă de evoluția inflației și de rezolvarea instabilității politice interne.

5. Situația ofertei, factorii ce influențează, vânzătorii, evoluția ofertei, prognoze pe termen scurt și mediu

5.1. Factori care influențează oferta

- Fragmentarea proprietății: terenurile intravilane din Deva sunt, în marea majoritate, în proprietatea unor persoane fizice, adesea moștenite, ceea ce generează o ofertă dispersată, cu suprafețe și condiții eterogene;
- Trecerea terenurilor din extravilan în intravilan: o parte a ofertei provine din foste terenuri agricole aflate la periferia orașului, trecute sau în curs de trecere în intravilan prin documentații de urbanism, fenomen accentuat de extinderea limitelor construibile ale orașului;
- Nevoia de lichiditate a proprietarilor: în contextul economic dificil (inflație, venituri reale în scădere), unii proprietari pot opta pentru vânzarea unor terenuri neexploatate pentru a genera lichidități;
- Proiectele publice de infrastructură: anunțarea parcului industrial din Cristur poate determina proprietarii din zonele adiacente fie să rețină terenurile în așteptarea unei creșteri de valoare, fie să le scoată la vânzare pentru a profita de creșterea interesului.

5.2. Profilul vânzătorilor

Vânzătorii sunt, în cvasi-totalitate, persoane fizice — proprietari individuali sau moștenitori — care valorifică terenuri prin intermediul unor mici agenții imobiliare locale (ex. Coral Imobiliare, Mimason) sau prin anunțuri directe pe platforme online (publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, storia.ro, romimo.ro). Vânzările directe realizate de dezvoltatori sau de entități publice sunt marginale pe acest segment, spre deosebire de segmentul terenurilor destinate parcului industrial, unde vânzătorul/inițiatorul proiectului este autoritatea publică locală.

5.3. Evoluția ofertei

La momentul analizei, oferta activă de terenuri de vânzare în Deva cuprindea aproximativ 90 de anunțuri active doar pe platforma Blitz.ro, la care se adaugă zeci de anunțuri suplimentare pe Publi24, CaseDeva și Romimo — un volum de ofertă considerat generos în raport cu dimensiunea pieței locale și cu numărul redus de tranzacții efective raportate de ANCPI la nivel județean (682 în iunie 2026). Suprafețele oferite variază larg, de la loturi mici de 325–950 mp, potrivite pentru o singură locuință, până la parcele de 3.000–15.000 mp, unele cu destinație mixtă (rezidențial/industrial dezafectat).

Zonele cu cea mai activă ofertă identificate în cercetare includ: Zăvoi, Sântuhalm, Archia, Cetății, Coziei, Nucilor, Brândușei, Viile Noi, Prelungirea Vulcan, Prelungirea Prunilor/Aleea Minei, precum și periferia dinspre Șoimuș .

5.4. Prognoză pe termen scurt și mediu

Pe termen scurt, oferta de terenuri intravilane construibile este estimată să rămână stabilă sau să crească ușor, susținută de continuarea proceselor de trecere din extravilan în intravilan la periferia orașului și de o eventuală creștere a numărului de proprietari care doresc să lichidizeze active neproductive într-un context economic incert. Pe termen mediu (1-3 ani), avansul proiectului parcului industrial din Cristur poate stimula apariția unei oferte suplimentare de terenuri cu destinație industrială/logistică în zona de sud-est a orașului (Sântuhalm, Cristur), în timp ce oferta rezidențială va continua să fie dominată de proprietari individuali, fără presiune semnificativă din partea unor dezvoltatori majori.

6. Echilibrul pieței, prețuri medii pe zone, factori de influență a prețurilor, negociere, timp de expunere

6.1. Prețuri de ofertă pe zone (terenuri intravilane construibile, Deva)

Analiza anunțurilor active de vânzare terenuri intravilane construibile în municipiul Deva relevă o plajă largă de prețuri, cuprinsă, în general, între 30 și 90 euro/mp, (excepție 160 euro/mp. – cartier Gojdu) în funcție de zonă, acces la utilități și poziționare.

Zonă / stradă	Preț ofertă (€/mp)	Suprafață tipică (mp)	Observații
Zăvoi	≈ 52	7.694	Utilități în apropiere; zonă în dezvoltare
Viile Noi	≈ 52	581	Utilități la stradă, drum asfaltat
Str. Nucilor	≈ 38	7.487	Front stradal 88 m, negociabil
Prelungire Prunilor / Aleea Minei	≈ 43	360 – 600	Cu PUZ/PUD, panoramă asupra orașului
Prelungirea Vulcan (zona Vulcan)	≈ 90	820 – 856	Utilități la limita terenului

Sursă: anunțuri active culese din publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, romimo.ro (iulie–septembrie 2026); prețuri de ofertă, nu de tranzacție efectivă — prețurile finale de tranzacționare sunt, de regulă, mai mici, ca urmare a negocierii.

Terenurile situate pe culoarul industrial (str. Traian Vuia – 14700 mp., zona destinată viitorului parc industrial din Cristur) urmează o logică de preț diferită, dictată de destinația economică (producție/logistică) și de valoarea construcțiilor existente (hale dezafectate), nefiind direct comparabile cu segmentul rezidențial.

6.2. Factorii cu cea mai mare influență asupra prețurilor

- Accesul la utilități la limita/în apropierea terenului (apă, curent, gaz, canalizare) — factorul cu impactul cel mai direct asupra prețului de ofertă, dublând practic valoarea unor parcele lipsite de utilități;
- Frontul stradal și tipul drumului de acces (asfaltat vs. pietruit/neamenajat);
- Existența documentațiilor de urbanism (PUZ/PUD aprobate), care reduc riscul și timpul necesar obținerii autorizației de construire;
- Poziția și priveliștea (zonele cu panoramă asupra orașului sau a văii Mureșului obțin prime de preț);
- Proximitatea față de drumurile de mare capacitate (DN7, A1) și față de proiectele publice de infrastructură (ex. viitorul parc industrial din Cristur);
- Contextul macroeconomic general — costul creditării, nivelul veniturilor locale și încrederea generală a cumpărătorilor, așa cum sunt descrise la secțiunile 2–4.

6.3. Nivelul negocierii

Majoritatea anunțurilor analizate menționează explicit marja de negociere ("ușor negociabil", "negociabil", "deschidere la variante"), sugerând o marjă tipică de negociere estimată între 5% și 15% față de prețul afișat, mai extinsă în cazul parcelelor fără utilități, cu vechime mare pe piață sau al vânzătorilor cu nevoie de lichiditate. Într-o piață cu cerere moderată și ofertă relativ generoasă, precum cea descrisă la secțiunile 4 și 5, puterea de negociere favorizează, în prezent, cumpărătorul.

6.4. Timpii de expunere pe piață

Deși nu există o statistică oficială dedicată exclusiv timpului mediu de expunere a terenurilor pe piața din Deva, decalajul semnificativ observat la nivel județean între cererile de informare și tranzacțiile efective (8.073 cereri față de doar 682 tranzacții finalizate în iunie 2026, la nivelul întregului județ Hunedoara) **indică timpi de expunere relativ îndelungați pentru segmentul de terenuri, comparativ cu piața locuințelor finalizate.** Anunțurile analizate — multe republicate sau actualizate periodic pe parcursul mai multor luni — susțin această observație: terenurile bine poziționate, cu utilități complete și documentație de urbanism, se tranzacționează într-un interval estimat de câteva luni, în timp ce parcelele fără utilități, cu acces dificil sau situate în zone periferice pot rămâne expuse pe piață 6–12 luni sau mai mult, până la găsirea unui cumpărător dispus să accepte condițiile sau până la ajustarea prețului de ofertă.

7. Concluzii

- Piața terenurilor intravilane construibile din Deva este o piață locală, de dimensiune redusă, dominată de tranzacții între persoane fizice, cu prețuri modeste (în general 30–90 €/mp) comparativ cu alte reședințe de județ din România;
- Contextul macroeconomic național și internațional din 2026 — stagnare/recesiune ușoară a economiei românești, inflație ridicată, dobânzi de politică monetară menținute la 6,50% și instabilitate politică — exercită un efect de temperare asupra cererii, vizibil în scăderea la nivel național a numărului de tranzacții imobiliare față de 2025;
- La nivel local, veniturile salariale sub media națională și rata șomajului peste medie (5,1%-5,14% în Hunedoara față de aproximativ 3,3% media națională) limitează suplimentar puterea de cumpărare a populației pentru achiziții de terenuri;
- Cel mai important factor pozitiv identificat este proiectul parcului industrial din Cristur, susținut prin Programul de Tranziție Justă (peste 525 milioane euro alocați județului), care poate genera, pe termen mediu, o creștere a cererii și a valorii terenurilor din zonele adiacente acestuia;
- Decalajul semnificativ dintre cererile de informare și numărul efectiv de tranzacții finalizate la nivel județean sugerează o cerere latentă importantă, dar cu o rată de conversie scăzută, explicabilă prin costul ridicat al finanțării și prudența cumpărătorilor în contextul economic actual;
- **Echilibrul actual al pieței favorizează cumpărătorul:** ofertă relativ generoasă, marje de negociere estimate între 5% și 15%, și timpi de expunere pe piață care pot depăși, pentru parcelele fără utilități complete sau documentație de urbanism, 6-12 luni;
- **Pe termen scurt (6–12 luni), se anticipează menținerea unei cereri moderate spre stagnante, condiționată de evoluția dobânzilor și a inflației la nivel național, cu un potențial de revigorare punctuală generat de avansul proiectelor publice de investiții locale.**

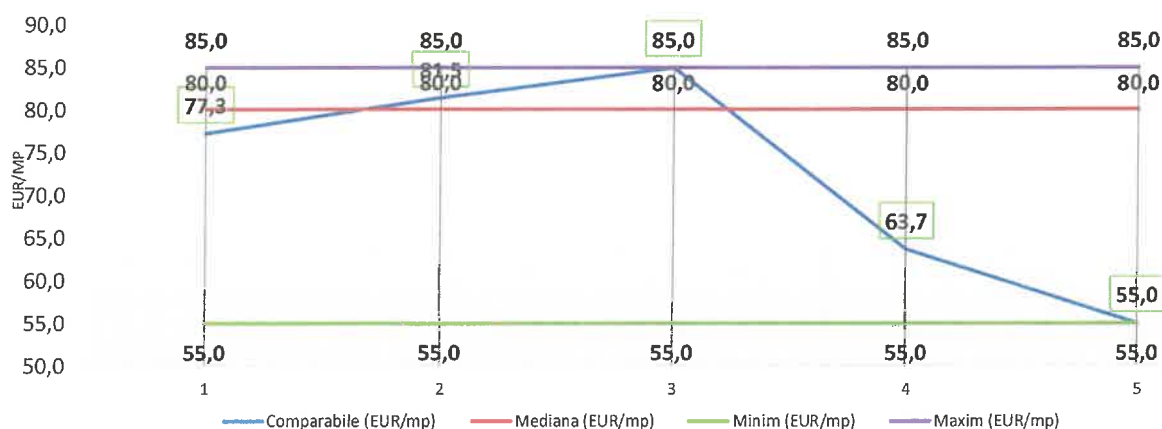
Surse principale

- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) — comunicate lunare privind volumul tranzacțiilor imobiliare;
- Institutul Național de Statistică (INS); Banca Națională a României (BNR);
- Comisia Europeană — prognoza economică de primăvară 2026; Fondul Monetar Internațional — World Economic Outlook, ianuarie și aprilie 2026;
- Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Hunedoara — statistici lunare privind șomajul;
- Direcția Județeană de Statistică Hunedoara — date privind efectivul de salariați și câștigul salarial;
- Primăria și Consiliul Local al Municipiului Deva — hotărâri de consiliu local, buget local 2026, comunicate privind proiectele de investiții;
- Presă economică: Newsweek România, Gândul, Mediafax, Forbes România, Adevărul, Economidia, BankingNews, Bursa, AGERPRES, News Alert HD, G4Media, Business24, Capital.ro;
- Platforme de anunțuri imobiliare: publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, romimo.ro (anunțuri active, iulie–septembrie 2026).

Terenurile libere intravilane identificate de evaluator situate în zona analizată C se află în intervalul valoric de 55-85 eur/mp (sub mențiunea că anumite situații particulare pot diminua, sau depăși acest interval):

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA C"

Nr. C	Localitate	Strada	Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrice	Gaze naturale	Retea de apă	Canalizare	Valoare (eur)	Valoare (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Deva	Bejan	C	550	16	da	da	da	da	42.500	77,3	80,0	55,0	85,0
2	Deva	Granitului	C	480	15	da	da	da	da	39.100	81,5	80,0	55,0	85,0
3	Deva	I.Vulcan	C	1.400	26	da	da	da	da	119.000	85,0	80,0	55,0	85,0
4	Deva	Topaz	C	864	25	da	nu	da	da	55.000	63,7	80,0	55,0	85,0
5	Deva	Depozitelor	C	13.000	50	da	da	da	da	715.000	55,0	80,0	55,0	85,0



Incertitudinea pieței:

În contextul economic și geopolitic actual, marcat de tensiuni internaționale persistente, reforme fiscale interne, incertitudini privind accesul la finanțare și tranziția energetică la nivel european, piața imobiliară națională și locală din municipiul Deva resimte un grad crescut de volatilitate, cu perspective influențate de evoluția dobânzilor, absorbția fondurilor europene și dinamica investițiilor publice și private preconizate pentru perioada 2025–2027.

În consecință, un grad mai mare de prudență trebuie preconizat în viitor; astfel, se recomandă reevaluarea periodică a bunurilor privind valorile de piață.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI BUNURI IMOBILE

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare – este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a terenului liber se bazează pe observații privind actele urbanistice, proprietăți din zona amplasamentului de evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară, din care se desprind aspectele că utilizarea — după caz — pentru scopuri locative, comerciale, industriale și conexe acestora este probabilă, în mod rezonabil. Observarea vecinătăților, de obicei, nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea scopurilor particulare ale bunurilor analizate.

Utilizarea curentă la data evaluării se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Data fiind situația proprietății în fapt, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se conturează alternativa care îndeplinește toate testele de mai jos ca fiind cea adecvată. Acestea sunt:

- Permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- Fizic posibilă: în cazul utilizării (utilizarea actuală sau după caz), posibilitatea fizică este evidentă.
- Fezabilitate financiară și productivitate maximă: pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății analizate, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea parcare autoturisme. Se analizează dacă, pe termen mediu și lung, există probabilitatea schimbării utilizării actuale. Se analizează segmentul cel mai probabil de cumpărători — persoane juridice, persoane fizice — și se parcurge metodologia de evaluare.

V. EVALUARE

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

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 în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate, utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin costuri

Pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările de bază sunt:

- **Comparația directă**
- **Tehnici alternative:**
 - Extracția
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizării venitului – tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării — tehnici aplicate în cadrul prezentei analize.

Abordarea prin piață:

Descriere metodologică:

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere–ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea unitară pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Abordarea prin piață este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror prețuri se cunosc. Proprietatea subiect este comparată cu proprietăți fie tranzacționate recent, fie oferite spre vânzare, având la bază o analiză prealabilă a relevanței acestor informații.

Analiza comparativă poate avea în vedere ajustări cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar și ajustări calitative.

Datorită specificului imobilului analizat, respectiv teren cu utilizare paracare autoturisme această metodă nu s-a putut aplica.

Tehnicile capitalizării venitului. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare se determină prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru, câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create. Se analizează dacă sunt necesare cheltuieli care trebuie efectuate pentru o exploatare bună a spațiului, pentru ca acesta să funcționeze în condiții optime.

- **Venitul brut potențial (VBP)** – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.
- **Venitul brut efectiv (VBE)** – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.
- **Venitul net efectiv (VNE)** – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, pază, curățenie etc.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

Pentru faptul că pe piață lipsesc informațiile credibile și relevante pentru a estima valoarea de piață pentru terenuri similare , in suprafață mică, neconstruibile, cu destinație actuală și viitoare de parcare autoturisme, o valoare de piață pentru terenul analizat este dificil de estimat in mod credibil.

Redevența anuală aferentă unui teren supus concesiunii sau închirierii estimată ca redevență de incepere a licitației pentru concesiune a fost determinată prin metoda capitalizării directe, utilizată în cadrul abordării prin venit, corelată cu necesitatea acoperirii costului de oportunitate, utilizând o rată a redevenței minime.

Această metodă presupune conversia unui flux anual de venituri într-un indicator de valoare, reflectând capacitatea proprietății de a genera câștiguri reproductibile în timp.

Fundamente teoretice

Metoda derivă din teoria utilității economice, conform căreia valoarea unui bun este dată de satisfacția (beneficiul) anticipat de către investitor. În cazul terenurilor, această satisfacție se materializează prin venitul anual disponibil obținut din exploatarea economică a bunului (ex. prin închiriere, concesiune, dezvoltare).

Conform Standardele internaționale IVS și SEV / ANEVAR, aceasta se aplică ca Income Capitalization Approach – Finite Term.

În cazul concesiunii de terenuri, metoda poate fi folosită pentru a determina:

- Valoarea terenului concesiionat, pe baza redevenței anuale, din care se extrage
- Redevența minimă justificabilă, inversând formula:

$$\text{Redevența anuală} = \frac{\text{Valoarea terenului} \times r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

unde:

- Valoarea terenului = valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării
- r = rata de actualizare (capitalizare), exprimată în procente
- n = durata contractuală (număr de ani pentru care se stabilește redevența)

Etapele metodologice

1. Determinarea valorii de piață a terenului
 - Se realizează prin abordarea comparativă sau prin capitalizare directă, în funcție de disponibilitatea datelor
2. Stabilirea ratei de actualizare (r)
 - Se fundamentează pe tranzacții de piață similare (vânzări, închirieri)
 - În lipsa acestora, se utilizează o rată de bază ajustată cu prime de risc (localizare, utilizare, regim juridic)
3. Definirea duratei contractuale (n)
 - Se stabilește conform legislației aplicabile sau prevederilor contractuale (ex. 10–49 ani pentru concesiuni publice)
4. Aplicarea formulei
 - Se obține o valoare anuală constantă, care reflectă echivalentul economic al utilizării terenului

Avantajele metodei:

- Transparentă și justificabilă
- Permite integrarea duratei concesiunii și a riscului
- Este compatibilă cu OG 54/2006, Legea 50/1991 și standardele ANEVAR

///////

Tip activitate	Rată redevență (Rr) orientativă	Observație
Garaje	7,0 %	risc scăzut, venituri modeste
Spații comerciale (alimentar / birouri / servicii)	10,0 %	risc mediu, activitate urbană

Tip activitate	Rată redevență (Rr) orientativă	Observație
Industrial / depozite / hale	11,0 %	risc mai ridicat, lichiditate redusă
Locuințe (teren concesionat)	6,0 %	risc scăzut, regim rezidențial
Active destinate pentru utilități publice	4-5%	Rată minimă de fructificare

Observații practice

1. Acești coeficienți sunt utilizați de **evaluatori ANEVAR / IVS** pentru a ajusta redevențele în funcție de caracteristicile concrete ale activului.
2. Coeficienții pot fi determinați pe baza:
 - o analizei pieței locale,
 - o standardelor din sector,
 - o experienței evaluatorului.
3. Aplicarea lor permite o **estimare realistă a redevenței**, corelată cu riscul, tipul activității și suprafața efectivă exploatată.
poate fi ajustată cu coeficienți corectori pentru a reflecta **suprafața și tipul activității**.

◆ 1. Aplicarea coeficienților corectori

a) Coeficient de suprafață (k_s)

- Se aplică pentru a ajusta redevența în funcție de dimensiunea activului: terenuri mai mici sau mai mari decât referința.
- Exemplu:

$$R_{corectata} = R \cdot k_s$$

- $k_s < 1$ dacă suprafața este sub dimensiunea standard; $k_s > 1$ dacă suprafața este mai mare sau beneficiază de scală.

b) Coeficient de tip activitate (k_a)

- Reflectă randamentul diferit în funcție de sectorul economic / tipul activității: industrial, comercial, rezidențial.
- Exemplu:

$$R_{final} = R \cdot k_s \cdot k_a$$

- Dacă activitatea este mai profitabilă sau mai stabilă, $k_a > 1$; dacă riscantă sau cu venituri mai mici, $k_a < 1$.

◆ 2. Formula completă cu coeficienti

$$R_{final} = \frac{V \cdot r}{1 - (1 + r)^{-n}} \cdot k_s \cdot k_a$$

unde:

- V = valoarea activului
- r = rata de capitalizare
- n = numărul de ani
- k_s = coeficient corector suprafață
- k_a = coeficient corector tip activitate / domeniu economic/zonă

Pentru determinarea ratei de capitalizare s-a utilizat metoda sumării, luând ca bază rata activelor fără risc reflectată de titlurile de stat. Având în vedere destinația tehnico-edilitară fixă, riscul de neocupare nul pe perioada concesiunii și specificul de utilitate publică (deservirea unei unități M.A.I.), s-au aplicat corecții negative pentru risc de piață și management, fundamentând o rată de capitalizare finală a terenului de:

$$R = 5,5\% - 0,5\% = 5\%.$$

Pentru a determina un flux de venit relevant se consideră ca maxim venit realizabil de proprietar, contravaloarea abonamentului anual pentru închirierea locului de parcare, pe suprafața de 21 mp., respectiv 1,68 locuri de parcare.

Se consideră ca un loc de parcare autoturism standard are suprafața de 12,5 mp.

La data evaluării abonamentul standard pentru parcare autoturisme, cu proprietari persoane fizice (personal MAI) este 170 lei/an, fără TVA – persoane fizice

Ca atare Venit anual = $170 \cdot 1,68 = 285,6$ lei/an

Costul de oportunitate = $285,6 \text{ lei} / 21 \text{ mp.} = 13,6$ lei/mp./an

Ca atare pentru estimarea redevenței minime se aplică rata direct pe costul de oportunitate, considerat venitul anual obținabil :

Redevența minimă = $13,6 \text{ lei} \cdot 1,05 = 14,28$ lei/mp./an, rotunjit 14,3 lei/mp./an

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor de evaluare pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulează întreg procesul de evaluare și se asigură că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt:

- **Adecvarea** fiecărei abordări la tipul de proprietate și scopul evaluării
- **Precizia** rezultatelor obținute prin fiecare metodă aplicată
- **Cantitatea și calitatea informațiilor** disponibile pentru fiecare abordare

Justificarea abordării prin Metoda Costului de Oportunitate bazat pe Tarife de Referință:

Deși în prezent suprafața de 21 mp este utilizată cu titlu gratuit ca parcare pentru angajații unității publice (fără a genera venituri directe la buget), ocuparea definitivă a terenului de către postul trafo elimină o utilitate publică existentă.

Pentru a cuantifica economic această pierdere fără a apela la o valoare de piață speculativă a terenului gol (activ care nu are piață liberă și are destinația blocată), s-a apelat la **Metoda Costului de Oportunitate prin Asimilare**.

Ca bază de calcul s-a utilizat un tarif de referință obiectiv, respectiv **tariful standard pentru abonamentele anuale de parcare** (considerat pentru persoane fizice) ce se va aplica de UAT în localitate (170 lei/an/loc).

- **Suprafața afectată:** 21 mp, echivalentul a 1,68 locuri de parcare standard.
- **Valoarea utilității pierdute (simulată):** 1,68 locuri $\times$ 170 lei/loc = **285,60 lei/an**.

Această abordare oferă o fundamentare matematică certă, bazată pe actele normative ale UAT-ului, stabilind o redevență minimă de pornire de **14,3 lei/mp/an**. Metoda asigură o reparație economică echitabilă pentru spațiul retras din uzul curent al instituției.”

Recomandare privind adaptabilitatea și sustenabilitatea redevenței:

Având în vedere perioada lungă a concesiunii (49 de ani), pentru ca redevența să nu devină nesustenabilă pentru concesionar prin indexări anuale mecanice cu inflația, se recomandă ca valoarea redevenței să fie reevaluată periodic în interval de 3-5 ani, funcție de situația pieții imobiliare și/sau taxele și tarifele locale.

Valoarea prezentată nu conține TVA.

Cu stimă,

PLESA MARINEL,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.15275)
finasdeva@gmail.com

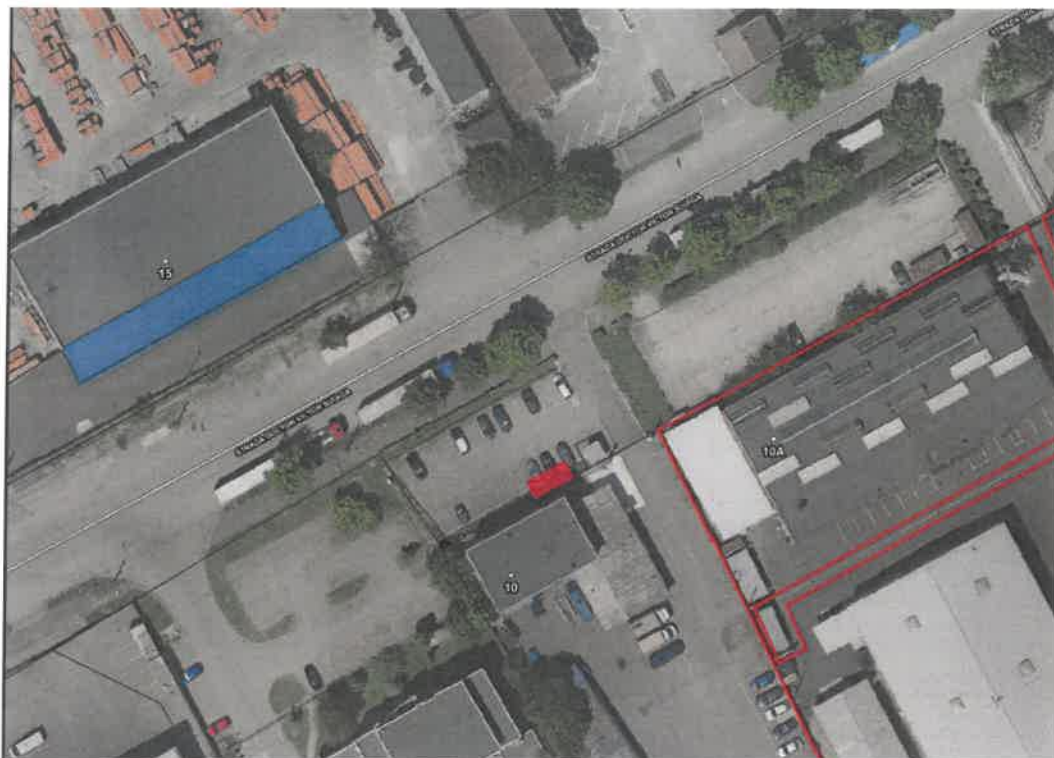


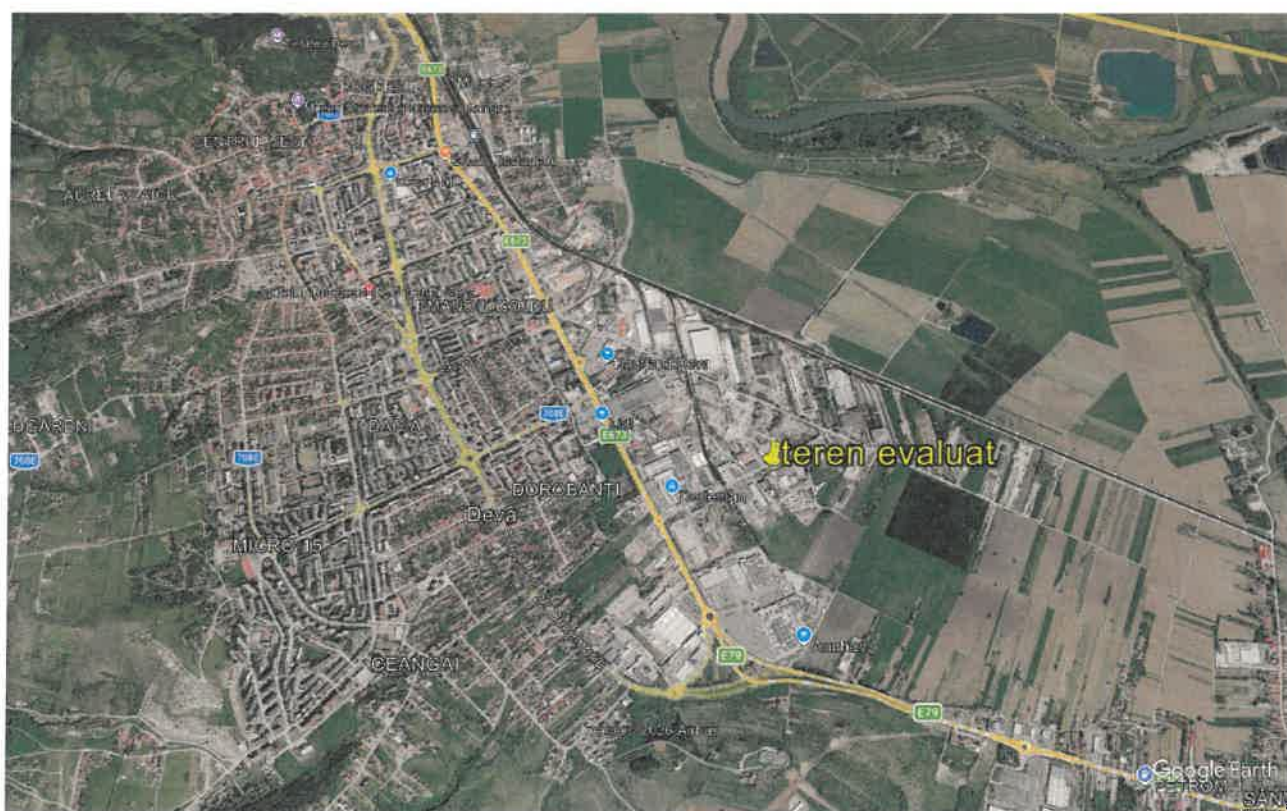
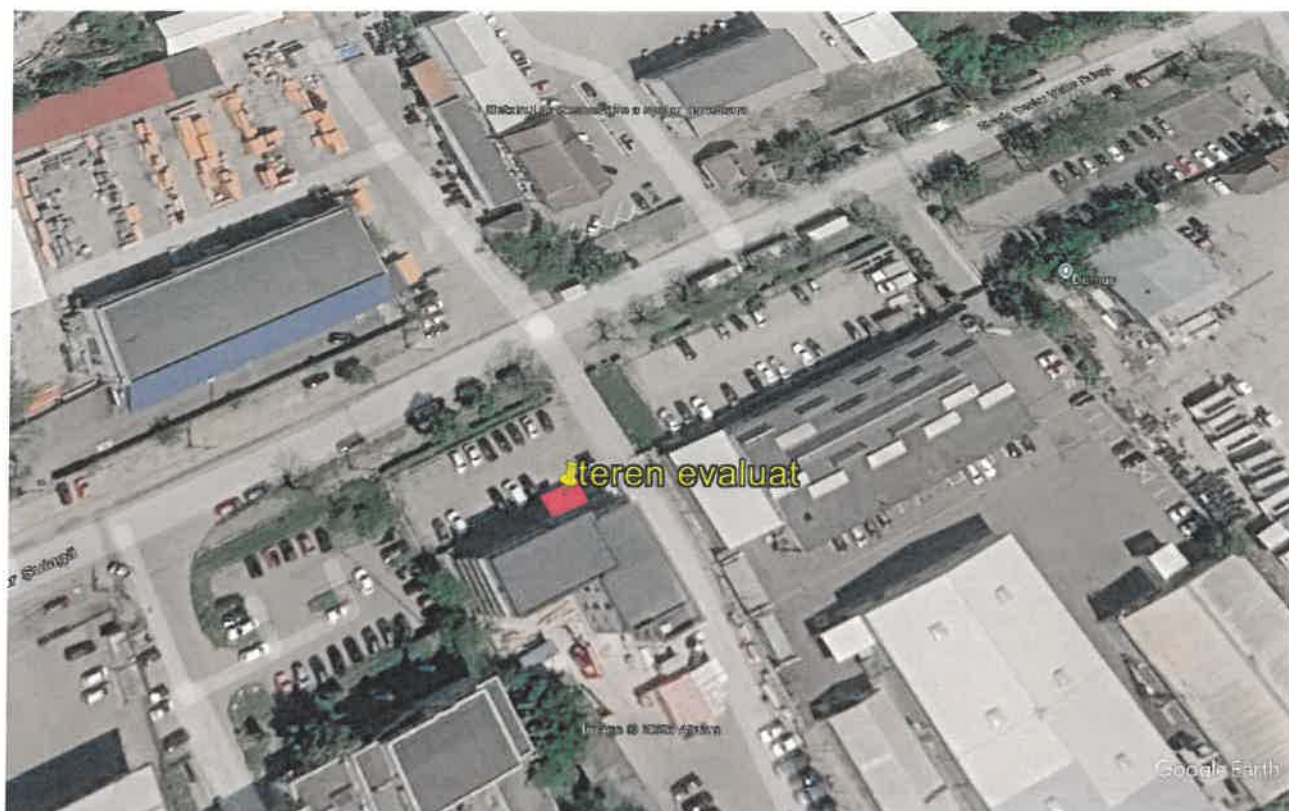
VII. ANEXE

Localizare

Documentele de proprietate si cadastru

Localizare.





ZONA B

NOMENCLATOR STRADAL						
Nr. Crt.	Tip (alee, strada, bulevard)	Denumire actuală	Denumire veche/Nr. HCL atribuire denumire	Numere administrative cuprinse (stânga/dreapta)		Zona fiscala actuala
				Numere vechi	Numere noi	
1	Aleea	Armatei		1A,-	1-19, 2	B
2	Aleea	Begoniei	HCL 44/2000	26A-9,-	1-9,-	B
3	Aleea	Castanilor		1-9, 2-6	1-9, 2-6	B
4	Aleea	Flamingo	HCL 44/2000	1-15, 2-12	1-15, 2-12	B
5	Aleea	Iasomieii		1-11, -	1-11, -	B
6	Aleea	Jiului		-	1-3	B
7	Aleea	Jupiter	B-dul Dorobanților	-	1-3, 2-12	B
8	Aleea	Luceafărului		1B-5, 2-10	1A-5, 2-10	B
9	Aleea	Moșilor		-	1-7, 2A-12	B
10	Aleea	Panseluțelor	B-dul Dorobanților	-4-8	1-7, 2-16	B
11	Aleea	Petuniei	HCL 304/2001		nu sunt imobile	B
12	Aleea	Plopilor		-	1-11, 2-6	B
13	Aleea	Romanilor		1-25, 2-16	1-25, 2-16	B
14	Aleea	Rozelor		1A-3,4	1A-3, 2	B
15	Aleea	Salcânilor		-	1, 2-12	B
16	Aleea	Saturn		-	1-11, 2-6	B
17	Aleea	Topaz	HCL 311/2014	-	1	B
18	Aleea	Violetelor		-	1-31, 2-4	B
19	Aleea	Zambilei		5-4-	1-9, 2-6	B
20	Strada	Ady Endre	E. Varga	17A-53, 16A-46A	17A-53, 16A-46A	B
21	Strada	Alexandru Vlahuță		1B-33, 2A-28	1B-33, 2A-28	B
22	Strada	Ana Ipătescu		1-19, 2-16	1-19, 2-16	B
23	Strada	Arh.Liviu Oros	Aleea Mihail Sadoveanu/ HCL 188/2006	3-13, 2A-14	1-15, 2A-14	B
24	Strada	Aurel Vlaicu		1-141, 2-198	1-155, 2-202	A=1-47,2-60; B=49-115,62-170; C=117,172-192; D=119-155,194-202
25	Strada	Barbu Lăutaru		1-49, 2-40	1-49, 2-40	B
26	Strada	Barbu Ștefănescu Delavrancea		1-13A, 2A-22	1-13A, 2A-22	B
27	Strada	Bălata		1-5, 2-16	1-5, 2-16	B
28	Strada	Béla Bartók	Str.I.Fonagy	1-3, 2-16	1-3, 2-16	B
29	Strada	Brândușei	HCL 44/2000	1D-13, 2-18	1D-33, 2-18	B
30	Strada	Bucegi		1-13, 2-8	1-13, 2-8	B
31	Strada	Constantin A. Rosetti	HCL 220/2002	1-21, 2-16	1-23, 2-16	B
32	Strada	Călugăreni		1-137, 2-116	1-141, 2-116	A=1-37,2-24; B=39-77,26-72; C=79-141,74-116
33	Strada	Cetății		1-41, 2-8B	1-41, 2-8B	B
34	Strada	Cioclovina		-	1-7, 2-8	B
35	Strada	Coziei	HCL 304/2001	-	1-193, 2-166	B=1-17,2-20; D=19-1,74-116

Raport evaluare

36	Strada	Crângului		1-29, 2-42	1-41, 2-52	B
37	Strada	Dr.Victor Babeș		1-45, 2A-42	1-45, 2A-42	B
38	Strada	Dr.Victor Șulagă	Str. C.A.Rosetti/ 220/2002	1-9, 2-22	1-17, 2-16	B
39	Strada	Dorobanților		-, 2-10	1-3, 2-10	B
40	Strada	Eroilor		1A-21, 2-16	1A-21, 2-16	B
41	Strada	16 Februarie		1-23, 2-6	1-23, 2-6A	B
42	Strada	Gheorghe Doja		7-33, 20-54	7-33, 20-54	B
43	Strada	Gheorghe Lazăr		1-29D, 2-29C	1-37, 2-30	B
44	Strada	Griviței		1-49, 2-34	1-49, 2-38	A=1-13,2-14; B=15-49,18-38;
45	Strada	Horea		1-243A, 18-212	1-245, 2-212	A=1-19,2-16; B=19A-165,18- 176; C=167- 245,178-212
46	Strada	Inocențiu Micu Klein	Str. N. Balcescu /Decizia 26/1994	1A-23, 2A-42	1A-23, 2A-42	B
47	Strada	Ioan Corvin	Decizia 26/1994	-, 4	1-11, 2-10	B
48	Strada	Ioan Slavici		1A-13, 2-22	1A-17, 2-26	B=1-3,2-6; C=5- 17,8-26
49	Strada	Ion Budai Deleanu		1-21, 2-20	1-21, 2-20	B
50	Strada	Ion Buteanu	Str.30 Decembrie	1-13, 2-20	1-13, 2-20	B=1-3,2; C=5A- 13,2A-20
51	Strada	Iosif Vulcan	HCL 304/2001	1-135, 2-146	1-147, 2-164	A=1-39,2-44; B=41-63,46-78; C=65- 69,80-82; D=71-147,84- 164
52	Strada	Lăstun	HCL 304/2001	-, 7-74	-, 2-74	B
53	Strada	Livezilor		1-23, 2-38	1-23, 2-38	B
54	Strada	Luncii		1-11, 2-8	1-11, 2-8	B
55	Strada	1 Mai		1-25, 2A-24	1-27, 2A-24	B
56	Strada	Matei Corvin		1-65B, 2-24	1-65B, 2-24	B
57	Strada	Mărășești		1-43, 6-42	1-43, 6-42	B
58	Strada	Merilor		1A-19A, 2-24	1A-25, 2-24	B
59	Strada	Mihai Eminescu		1-85, 2-176	1-125, 2-186	A=1-BL. H1,2- 118; B=63- 87,118- BL.35; C=BL.35-186,87- 125
60	Strada	Mihail Sadoveanu	HCL 304/2001	1-59, 2-56	1-51, 2-68	B
61	Strada	Minerului		-	1-15, 2-14	B
62	Strada	Minerva		1-9, 2-12	1-9, 2-12	B
63	Strada	Nicolae Grigorescu		1A-61, 2A-62	1A-55, 2A-62	B
64	Strada	Nicolae Tonitza	HCL 304/2001	1-7, 2-26	1-11, 2-26	B
65	Strada	Nucilor		1, 2-36	1, 2-36	B
66	Strada	Oituz		1-37, 2-50	1-43, 2-46	A=1-29,2-44; B=31-43,46-;
67	Strada	Olarilor		1-25, 2-36	1-27, 2-38	B
68	Strada	Orhideelor		1-9, 2-8	1-9, 2-8	B
69	Strada	Parângului		1-25, 2-18	1-25, 2-18	B
70	Strada	Pescărușului		1-33, 2-40	1A-33, 2-40	B
71	Strada	Petre Ispirescu	HCL 458/2006	1-15, 2-4	1-17, 2-4	B
72	Strada	Petru Maior		1-27, 2	1-27, 2	B
73	Strada	Piersicilor		-, 2-8	-, 2-8	B
74	Strada	Pietroasa		1-21, 2A-32A	1-25, 2A-32A	B
75	Strada	Piscului		-, 2	-, 2-4	B
76	Strada	Plevnei		1A-7, 2-28	1A-13, 2-28	B

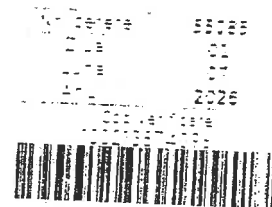
Raport evaluare

77	Strada	Portului		1, 2	1-11, 2-6	B
78	Strada	Privighetorilor		1-15, 2B-8	1-19, 2B-20	B
79	Strada	Prunilor		1-27, 10	1A-27A, 2-16	B
80	Strada	Râului		2-12, 1-7	2A-12, 1-7	B
81	Strada	Retezat	HCL 44/2000	1-7C, 2-20	1-11, 2-40	B
82	Strada	Scărișoara		-	1-3, 2-4	B
83	Strada	Scoruș		-, 8-24	-, 2-24	B
84	Strada	Silviu Dragomir	Str. Fr. Engels	1-17, 2-20	1-17, 2-20	B
85	Strada	Soarelui		-, 2A-8	1-7, 2A-8	B
86	Strada	Socului		-, 2-18	-, 2-18	B
87	Strada	Stadion	HCL 30/2005	-, 4	1, 2-6	B
88	Strada	Ștefan cel Mare		1-7, 2-26	1-7, 2-26	B
89	Strada	Ștefan Octavian Iosif		1A-9, 2-34	1A-9, 2-34	B
90	Strada	Titu Maiorescu	Str. Minerului	1A-19, 2-16	1A-43, 2-36	A=1-15,2-16; B=17-43,18-36;
91	Strada	Vânătorilor		1A-33, 2-34	1A-33, 2-34	B
92	Strada	Veronica Micle	HCL 246/1999	1-7, 2-10	1-7, 2-10	B
93	Strada	Viilor		1-43, 2-58	1-43, 2-46	B
94	Strada	Zăvoi	HCL 284/2007 prelungită până la Archia cu HCL 375/2010	1-89, 2-96	1-107, 2-96	B=1-7,2-12A; C=9-107,14-96
95	B-dul	Dacia		-	1-11, 2-8	B
96	B-dul	22 Decembrie	B-dul. 23 August	37A-265, 58-244	1-135, 2-146	A=1-21,2-28; B=23-135,30- 146;
97	B-dul	Nicolae Bălcescu		-	1-55, 2-52	B
98	Calea	Zarandului		1A-87, 20-258	1A-101, 2-172	A=1A-1B,2- 28; B=23- 135,30- 146;
99	Piața	Cetății	HCL 499/2004	-	1 – 2	B



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 82450 Deva



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva, Str Dr.Victor Suiaga

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	82450	21	Teren neîmprejmuit; strada Dr. Victor Suiaga; Se identifica in CF 1481 Deva. LOT 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52870 / 18/06/2026		
Act Administrativ nr. hotărârea nr.202, din 28/05/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;		
B1	Se înființează cartea funciara 82450 a imobilului cu numărul cadastral 82450 / UAT Deva, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 82265 înscris în cartea funciara 82265;	A1
Act Normativ nr. 1352, din 28/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 14661, din 22/12/2017 emis de Consiliul Local Deva; Act Administrativ nr. 11580, din 18/09/2017 emis de Consiliul Local Deva;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DEVA , domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82265/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 19109 din 03/04/2026; pozitie transcrisa din CF 75536/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 49140 din 21/11/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

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

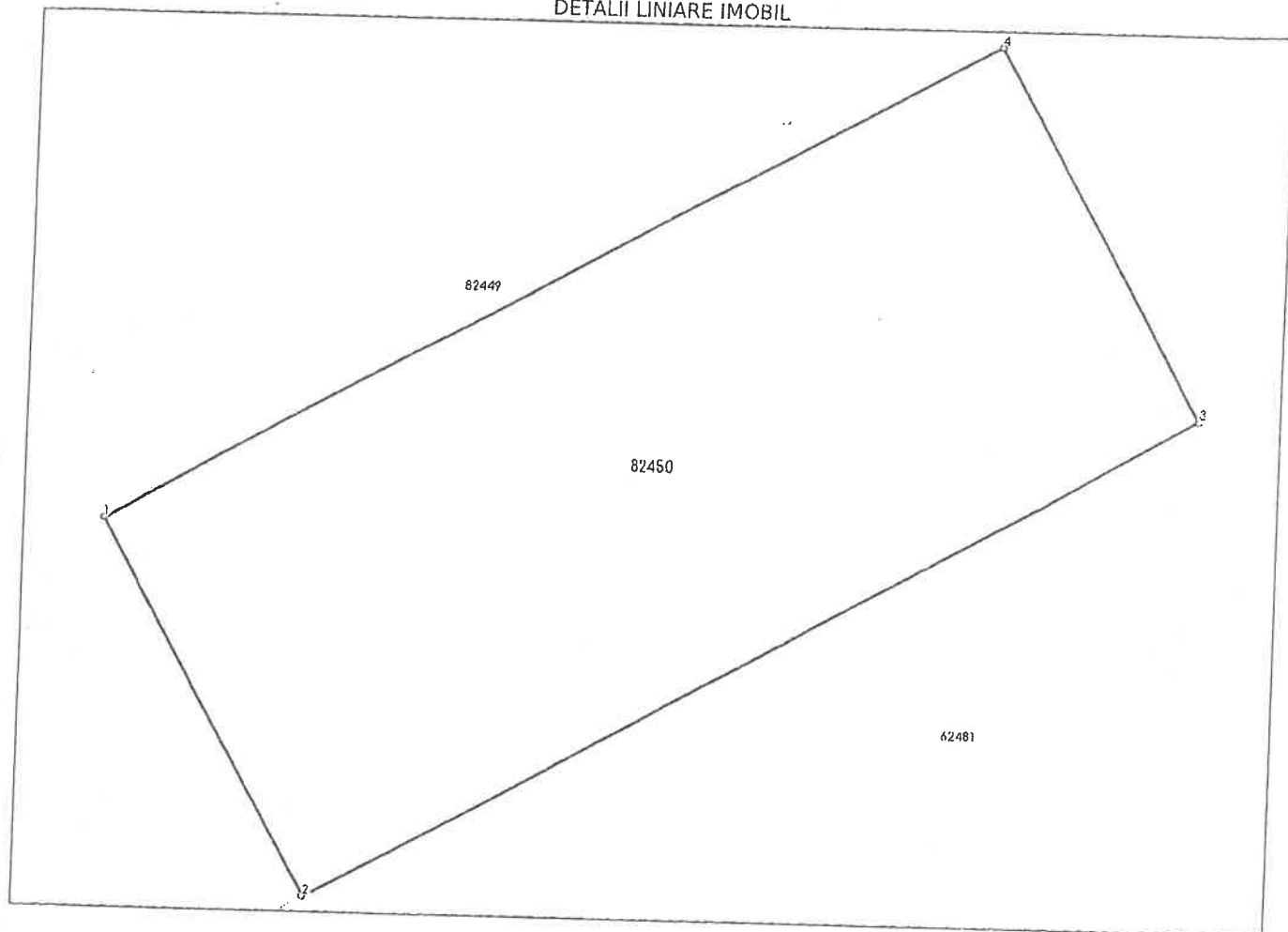
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
82450	21	strada Dr. Victor Suiaga; Se identifica în CF 1481 Deva. LOT 2

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	21	-	-	-	LOT 2

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.0
2	3	7.0
3	4	3.0
4	1	7.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte funciară nr. 02/12/2011

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. 241.

Data soluționării,

02-07-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

JENICA LAPUGEAN

(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.ancpl.ro>