

Nr. raport 169, data 17.01.2023

Primăria Municipiului Deva
Nr. 5229
Ziua 17 Luna 01 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE CHIRII DE PIAȚĂ PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE ȘI AUTOMATE DIN COMPLEX AQUALAND

*Deva, Strada Axente Sever,
Jud. Hunedoara*



Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: Municipiul Deva

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: Șendroni Mihai nr. legitimație



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	5
3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	5
3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	5
3.5. MONEDA EVALUĂRII	6
3.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	6
3.8. DATA EVALUĂRII.....	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	9
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	13
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	15
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	15
5.3. ANALIZA CERERII	16
5.4. ANALIZA OFERTEI	17
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	17
5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	18
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	19
7.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	19
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
9. ANEXE	23

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Spații comerciale aflate în incinta Complex AquaLand

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Strada Axente Sever, Județul Hunedoara

Data inspecției: 12.01.2023

Data evaluării: 12.01.2023

Scopul evaluării: Informarea clientului asupra chiriilor de piață.

Tipul valorii estimate: Chiria de piață.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 66965 Deva, nr. cadastral 66965 din 27.10.2022.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

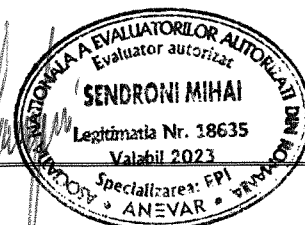
Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață a chiriilor (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață este:

**VALOAREA CHIRIILOR PENTRU SPAȚIILE DIN INCINTA COMPLEX
AQUALAND - 49,35 lei/mp/lună**

**Pentru automate de sucuri, cafele, sandwich-uri – 400
lei/mp/automat/lună**

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membru titular ANEVAR
12.01.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – Spații comerciale aflate în incinta Complex AquaLand, înscris în Cartea Funciară nr. 66965 Deva din 27.10.2022 certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

12.01.2023



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Șendroni Mihai, membru titular ANEVAR nr. legitimație 18635. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv Spații comerciale aflate în incinta Complex AquaLand, localizat în Municipiului Deva, Strada Axente Sever, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 66965, CF nr. 66965 Deva.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv Primăria Municipiului Deva în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare Primăria Municipiului Deva prin reprezentanții legali.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la stabilirea chiriei de piață pentru spațiile comerciale aflate în incinta Complex AquaLand, situat în Municipiului Deva, Strada Axente Sever, județul Hunedoara, având număr cadastral 66965, întabulat în Cartea funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

➤ Extras de carte funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva din 27.10.2022.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9359 lei, valabil pentru data de 12.01.2023. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a chiriilor pentru spațiile comerciale aflate în incinta Complex AquaLand.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare SEV 104 – „Chiria de piață” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a chiriilor pentru spațiile comerciale aflate în incinta Complex AquaLand.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 40.1 definiția chiriilor de piață este următoarea: „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”.

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 12.01.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea imobiliară.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 12.01.2023.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv chiria de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 12.01.2023 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografiile, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral dar și cu ajutorul planului extras din geoportala ANCP. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva din 27.10.2022.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra chiriilor de piață.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Reviste de profil.

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Chiria de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, chiria estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Chiria opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, chiria estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se

bazează estimările valorii din cadrul raportului;

- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra chiriei de piață raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului Primăria Municipiului Deva și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

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

Chiria estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și informare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 „Abordari si metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Deva și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

DEVA este municipiul de reședință al județului Hunedoara, format din localitățile componente Deva (reședință) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului. Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice. Vârful Pietra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m.

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani.

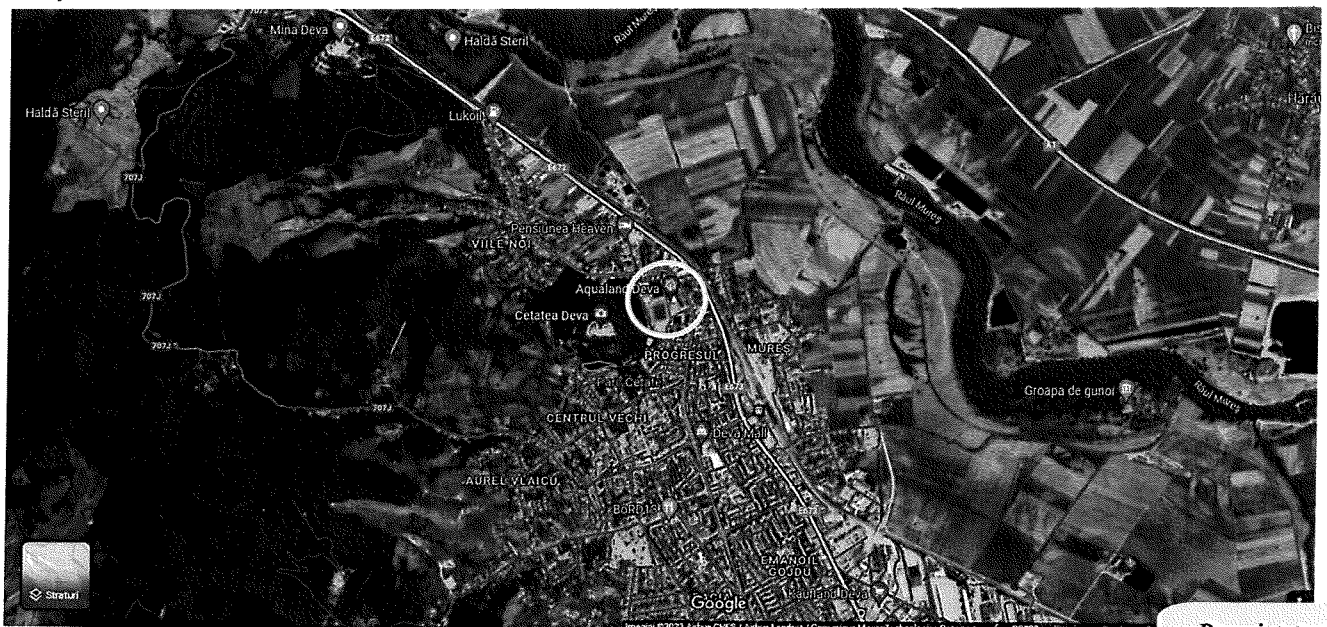
Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), bapțiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan.

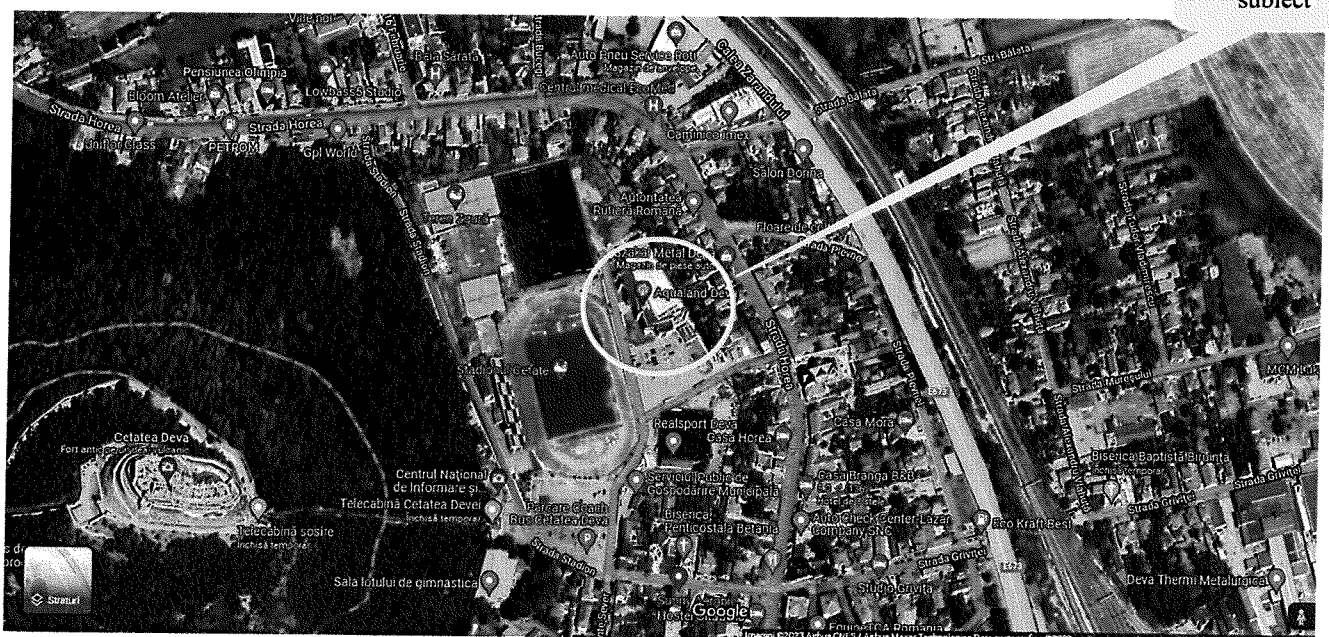
Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui terse în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva).

Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de la Hunedoara. La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a parcului se află casa lui Dr. Petru Groza. În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul Magna Curia, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva.

Amplasament imobil



Proprietatea
subiect



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiul Deva, Strada Axente Sever, jud. Hunedoara constând în Complex AquaLand – bazine de înot și agrement, înscris în CF nr. 66965 Deva.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 27.10.2022, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate deplin și nu este afectat de sarcini.

Plan ANCP



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Strada Axente Sever, Jud. Hunedoara și reprezintă Complex AquaLand – bazine de înot și agrement.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială/comercială a Municipiului Deva.

Proprietatea are ieșire la strada Strada Axente Sever domeniu public, fiind poziționat între clădiri rezidențiale și Stadionul Cetate. Accesul la imobil este facil, se efectuează direct din Strada Axente Sever, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar proprietatea are toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona B;

Suprafață: 7.770 mp teren curți construcții;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente (apă-canal, energie electrică, gaz).

Acces: accesul se realizează către proprietate din drumul public de acces (drum asfaltat) strada Axente Sever.

4.4 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul a intrat în proprietatea Municipiului Deva prin act administrativ nr. 5696 din 22.11.2010 emis de Primăria Deva, dobândit prin Lege, iar construcțiile edificate pe acesta au fost realizate în baza autorizației de construire nr. 522/2006 și au fost finalizate în anul 2010 în baza proceselor verbale la terminarea lucrărilor.

4.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Deva. Terenul se află în categoria terenurilor intravilane de impozitare, fiind situat în subzona B.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1. ANALIZA PRODUCTIVĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona mediană a Municipiului Deva, zona Cetate.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (case de locuit) și comerciale. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 66965 a localității Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a spațiilor comerciale oferite spre închiriere. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Oferta de astfel de proprietăți este medie, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a spațiilor comerciale, situate în Municipiului Deva, zona mediană, dar și alte zone din oraș.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată reprezintă spații comerciale situate în incinta Complex AquaLand, situate în Municipiul Deva. Accesul la proprietate se realizează din strada Strada Axente Sever, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Axente Sever, a Municipiului Deva și este amplasată în zona mediană a orașului, zona cunoscută sub denumirea de zona Cetate.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de chirii de spații comerciale, pornește de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. În urma analizei efectuate la nivelul Municipiului Deva, pentru spații comerciale cu proprietatea subiect, chiriile pot începe de la 9,3 euro/mp până la 10,2 euro/mp cu suprafețe cuprinse între 12 – 40 mp. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă medie prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de proprietăți se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața utilă, finisaje, dotări, etc. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect.

5.3. ANALIZA CERERII

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global, însă există o cerere pentru proprietăți comerciale oferite spre închiriere.

Disponibilitatea facilităților din această zonă, accesul facil și serviciile oferite de Complex AquaLand (bazine, spații de recreere, etc.) reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pentru astfel de spații aflate în incintă, care pot aduce un plus valoare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze.

Tipul acesta de proprietăți (spații comerciale oferite spre închiriere) are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința

utilizatorilor de pe piață.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluzia că oferte de închiriere se află în ușoară creștere la nivelul municipiului.

5.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre închiriere care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Ofertele pentru închirierea spațiilor comerciale este la un nivel mediu, sunt mai numeroase decât oferta spre vânzare, fapt care deteremină o piață a închirierilor.

5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru spații comerciale.

5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară creștere, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă, zonă accesibilă, dotări, finisaje, etc. Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietății subiect.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „*cea mai bună 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.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața spațiilor comerciale, din Municipiul Deva.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării reprezintă spații comerciale situate în incinta Complex AquaLand, situate în zonă mediană din Municipiul Deva, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Având în vedere autorizația de construire nr. 522/2006 privind edificarea Complex AquaLand, putem concluzia că terenul și construcțiile au CMBU destinat spațiilor comerciale.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a proprietății este de tip comercial;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
- c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin venit în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este în cele mai multe cazuri deținerea de către proprietar ca și investiție și fructificarea prin închiriere sau utilizare pentru activități economice. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin piață să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 20.1.** – „*Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.*”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **comparație directă** sau **comparația vânzarilor** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;

- localizarea;
- caracteristici fizice

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative, dar și analiza clasamentului.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este o proprietate de tip comercială aflată în incinta Complex AquaLand, unde toate spațiile comerciale analizate au suprafațe utile cuprinse în intervalul 10-15 mp.

Elemente de comparație specifice proprietății	Proprietatea evaluată	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Chirie (€/mp)	-	400 €/lună	120 €/lună	300€/lună	250€/lună
Localizare	Deva – str. A. Sever (Aqualand)	Deva – Ultracentral	Deva – str. I.L. Caragiale	Deva – Calea Zarandului - gară	Deva – cartier Dacia
Comparabilitate		Superioară	Superioară	Similară	Inferioară
Suprafață utilă (mp)	10-15	39	12	32	27
Comparabilitate		Superioară	Similară	Superioară	Superioară
Vechime imobil	mai nou	vechi	vechi	vechi	vechi
Comparabilitate		Inferioară	Inferioară	Inferioară	Inferioară
Finisaje	superioare	superioare	superioare	superioare	medii
Comparabilitate		Similară	Similară	Similară	Inferioară
Stare fizică	bună	bună	bună	bună	bună
Comparabilitate		Inferioară	Similară	Similară	Similară
Similară		1	3	3	1
Inferioară		2	1	1	3
Superioară		2	1	1	1
Comparabilitate globală		Superioară	Similară	Superioară	Inferioară

Din punctul de vedere al elementelor specifice tranzacționării (condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și condițiile pieței) toate proprietățile sunt similare, motiv pentru care nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile prezentate într-un clasament relativ cu proprietatea imobiliară subiect.

Proprietate comparabilă	Chirie (euro/lună)	Chirie (euro/mp)	Comparabilitate totală
Comparabila 1	400	10,2	Superioară
Comparabila 3	300	9,4	Superioară
Comparabila 2	120	10	Similară
Proprietate subiect 10 euro mp/lună, respectiv 49,35 lei/mp/lună			
Comparabila 5	250	9,3	Inferioară

Chiria optenabilă proprietăților subiect se află între comparabila 2 și comparabila 5. În concluzie, chiria proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață prin metoda comparației relative este de **49,35 lei/mp/lună**. Chiria stabilită este cea dată de comparabila 2, deoarece suprafață și caracteristicile acesteia sunt cele mai asemănătoare cu proprietățile subiect.

Pentru automatele de suc, cafea și sandwich-uri propunem un preț pe metrul pătrat/automat pe lună de 400 lei. Stabilirea prețului s-a făcut pe baza unor informații primite de la diferiți comercianți care dețin astfel de automate, care sunt în exploatare în diferite instituții publice și private. În urma discuțiilor purtate cu aceștia (Indprodcom SRL, Art RO SRL, Nordexim SRL) prețurile fluctuează în funcție de zona de amplasare și vadul comercial, astfel că prețul propus este de **400 lei/mp/automat/ lună** reprezentând o valoare justificată prin pricina faptului că nu există o piață propriu-zisă cu oferte pe site-urile de specialitate, presă, reviste de profil, ci un schimb de negociere (licitație) între comerciant și beneficiar la momentul încheierii unui contract de închiriere pentru un astfel de segment.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o chirie de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, metoda comparației relative pentru stabilirea chiriei spațiilor comerciale din incinta Complex AquaLand. În cadrul datelor de intrare au fost utilizat oferte de închiriere din aria specifică. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra chiriei de piață.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodelor din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordările în evaluare utilizate, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de proprietăți de tip comerciale care se oferă spre închiriere. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-au găsit proprietăți comparabile. Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) este:

**VALOAREA CHIRIILOR PENTRU SPAȚIILE DIN INCINTA COMPLEX
AQUALAND - 49,35 lei/mp/lună**

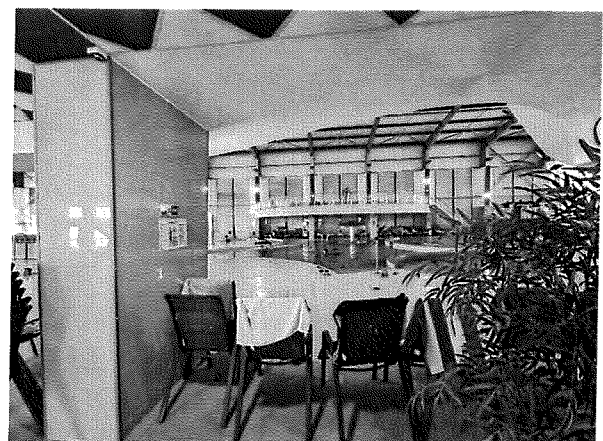
**Pentru automate de sucuri, cafele, sandwich-uri – 400
lei/mp/automat/lună**

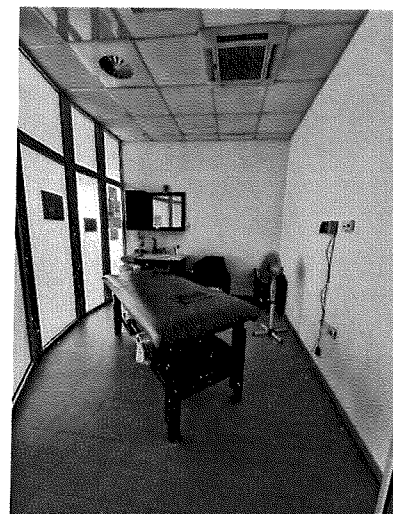
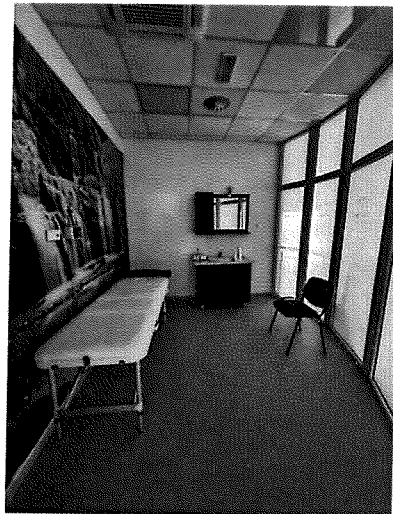
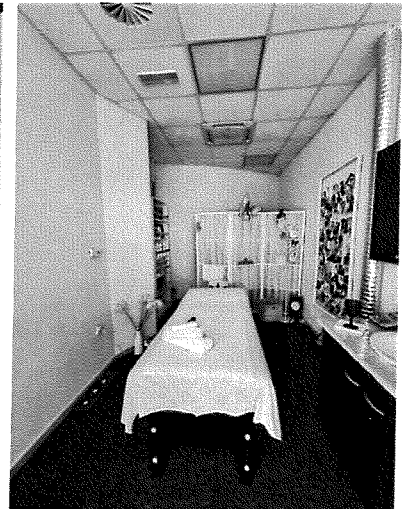
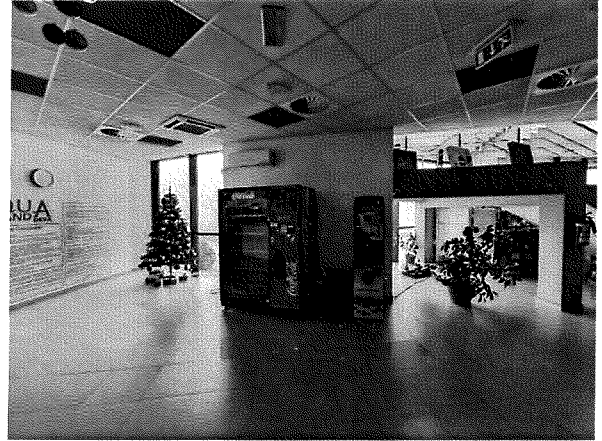
Evaluator autorizat ANEVAR,
Șendroni Mihai nr. legitimație 18635



9. ANEXE

**TEREN INTRAVILAN
DEVA, STRADA AXENTE SEVER, JUD. HUNEDOARA**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66965 Deva

Cod verificare
 100120402649



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66965	7.770	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	66965-C1	Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:3100 mp; Complex AQUALAND-bazine de inot si agrement
A1.2	66965-C2	Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:167 mp; spatii servicii
A1.3	66965-C3	Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:15 mp; spatii servicii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35482 / 13/12/2011		
Act Administrativ nr. 5696, din 22/11/2010 emis de PRIMARIA DEVA (adeverinta nr 5842/2010 eliberata de Primaria Deva);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 31261 din 22/11/2010; pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 31261 din 22/11/2010;</i>	A1
Act Administrativ nr. 374, din 23/12/2010 emis de PRIMARIA DEVA (proces verbal la terminarea lucrarilor nr. 43638/24-12-2010 emis de PRIMARIA DEVA; proces verbal la terminarea lucrarilor nr. 43761/27-12-2010 emis de PRIMARIA DEVA; autorizatie de construire nr 522/2006 si nr 64/2010 emisa de Primaria Deva);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 29775 din 14/10/2011; pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 29775 din 14/10/2011;</i>	A1.1, A1.2, A1.3
9669 / 05/03/2019		
Act Administrativ nr. 331, din 10/09/2018 emis de MUNICIPIUL DEVA;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SPIGM DEVA, CIF:39870438	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

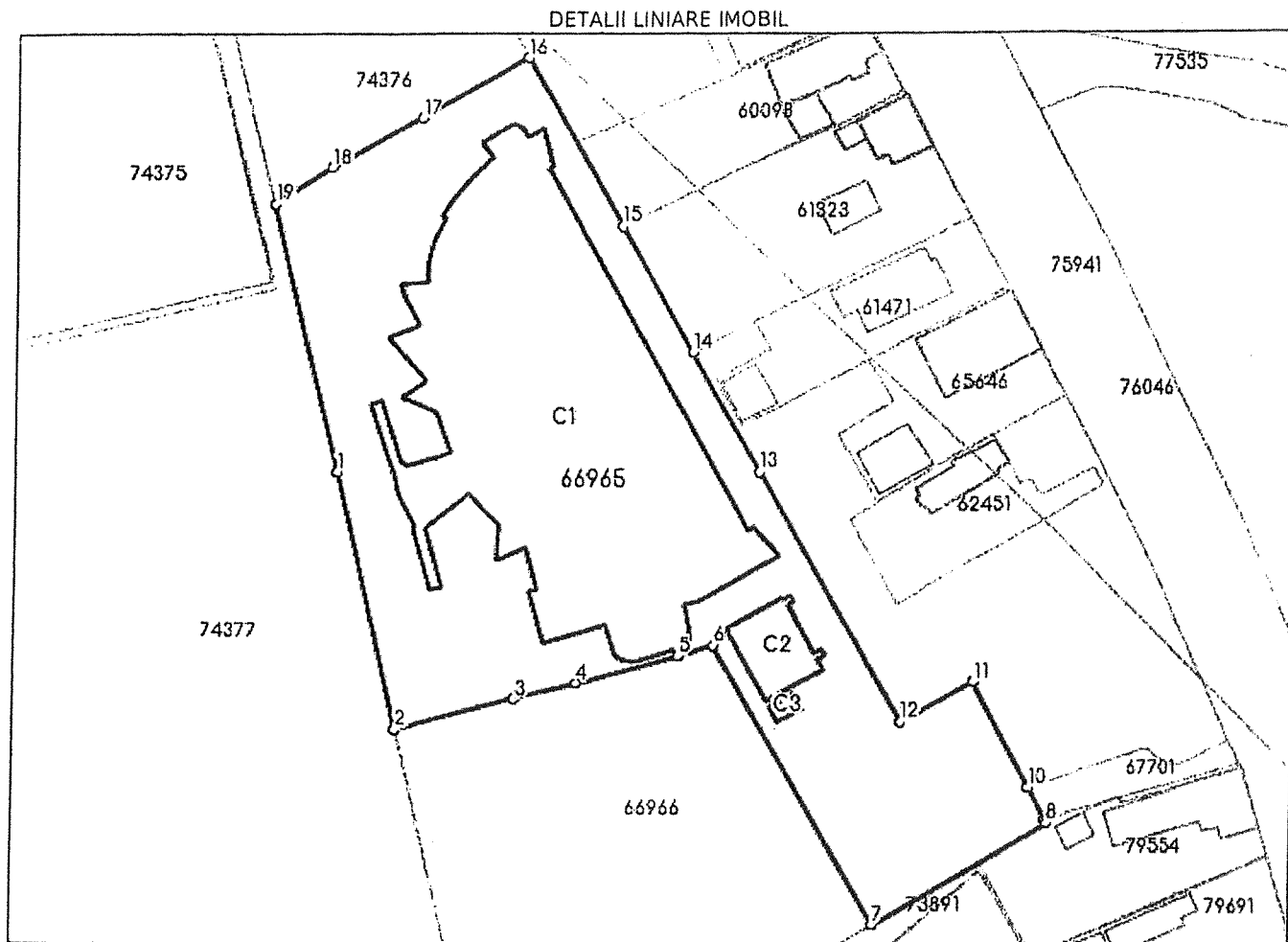
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66965	7.770	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.770	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	66965-C1	construcții administrative și social culturale	3.100	Cu acte	S. construită la sol: 3100 mp; Complex AQUALAND-bazine de înot și agrement
A1.2	66965-C2	construcții anexa	167	Cu acte	S. construită la sol: 167 mp; spații servicii
A1.3	66965-C3	construcții anexa	15	Cu acte	S. construită la sol: 15 mp; spații servicii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.502

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	20.403
3	4	10.685
4	5	18.169
5	6	6.296
6	7	55.412
7	8	33.49
8	9	0.697
9	10	6.265
10	11	20.454
11	12	13.807
12	13	49.365
13	14	23.833
14	15	24.837
15	16	33.347
16	17	20.326
17	18	17.314
18	19	11.452
19	1	47.65

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

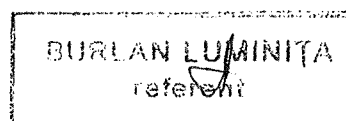
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/10/2022, 12:53



Inchiriez spatiu comercial

Deva, zona Dacia

9,26 € / mp / lună **250,26 € / lună**

LILI DANAILA
AG IMOBILIAR
LILI IMOB

0744 vezi telefonul

Trimite mesaj

Open House (i) Data: Orar:

Adaugă în calendar



Specificații

ID Anunt: XB0404017

Actualizat în 09.01.2025

Tip imobil:	Casa/Vila	Suprafață totală disponibilă:	27 mp
Denumire imobil:	spatiu comercial	Suprafață totală proprietate:	100 mp

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Ofer spre inchiriere spatiu comercial su=27 mp,compus dintr-o incapere,grup sanitar si magazie.

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

Subspații

Spatiu comercial

Suprafață comercială:	27 mp
Chirie / mp / lună:	9,26 EUR/mp (total: 250,26 EUR/lună)
Disponibil:	imediat

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Deva, Mihai Eminescu
92 mp Spatiu stradal



Deva, Central
50 mp Bloc de apartamente

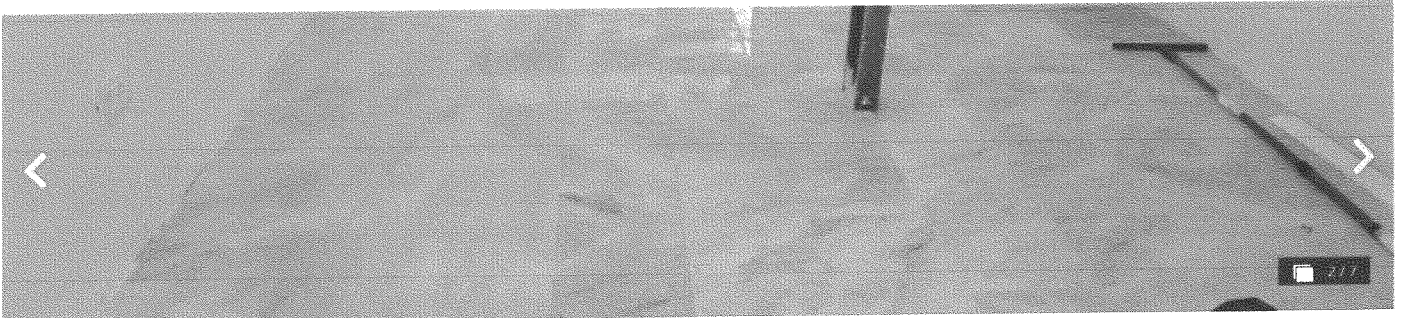
Detalii de contact

LILI DANAILA
AG IMOBILIAR
LILI IMOB

0744

vezi telefonul

Trimite mesaj

[← Înapoi la listă](#)[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comuna\)](#) > [Deva](#) > [Inchiriez spat](#)

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Garii, suprafata utila 32 mp

📍 Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

300 €

9 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generala

📏 Suprafata utila	32 m²
📏 Suprafata construita	32 m²
🏠 Tip proprietate	showroom
📏 Suprafata teren (m ²)	Cere informații
➤ Stare	renovat
👤 Tip vanzator	agentie
🚗 Numar locuri de parcare	Cere informații
📅 Anul constructiei	Cere informații
📺 Vizionare la distanta	Cere informații
📍 Orientare	Cere informații

Descriere

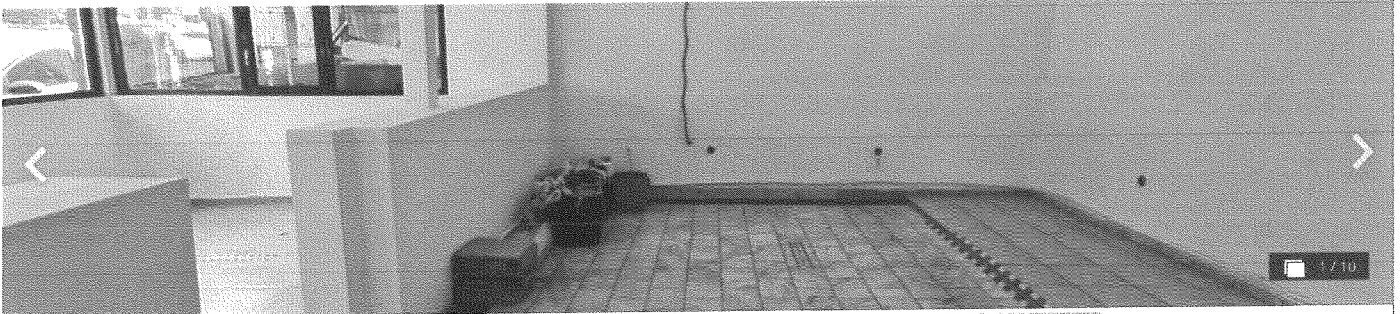
Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Garii, suprafata utila aproximativ 32 mp, baie proprie, vitrina la stada de 3 metri, apa, curent, canalizare, centrala termica pe gaz in curs de montare. Pret: 1500 lei/luna + garantie usor neg + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias. Posibilitate de inchiriere pe PERSOANA FIZICA SAU PE FIRMA CU TVA. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe [.apartamentedeva.ro](#) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Particularitati

Imprejurimi	zone comerciale, farmacii, scoli, transport public
Securitate	fara informatii
Comoditati	conducta de gaze naturale, baie privata

[← Înapoi la listă](#)

[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comuna\)](#) > [Deva](#) > [Spatiu comer](#)



Spatiu comercial zona str. M. Eminescu-C. Porumbescu, sup. utila

30mp

[Hunedoara \(judet\)](#), [Deva](#), [Hunedoara \(judet\)](#), [Deva](#), [Hunedoara \(judet\)](#)

300 €

10 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generala

Suprafata utila	30 m²	Cere informații
Suprafata construita	30 m²	Cere informații
Tip proprietate		Cere informații
Suprafata teren (m ²)		Cere informații
Stare	renovat	Cere informații
Tip vanzator	agentie	Cere informații
Numar locuri de parcare		Cere informații
Anul constructiei		Cere informații
Vizionare la distanta		Cere informații
Orientare		Cere informații

Descriere

Spatiu comercial zona str. M. Eminescu-C. Porumbescu, suprafata utila 50mp, cu acces direct din strada pretabil pentru diverse activitati comerciale:alimentatie publica, salon cosmetica, cabinet medical, birou, etc...Spatiul face parte dintr-o cladire privata, are baie proprie si contorizari individuale.

Pret: 300 euro/luna+avans+comision agentie

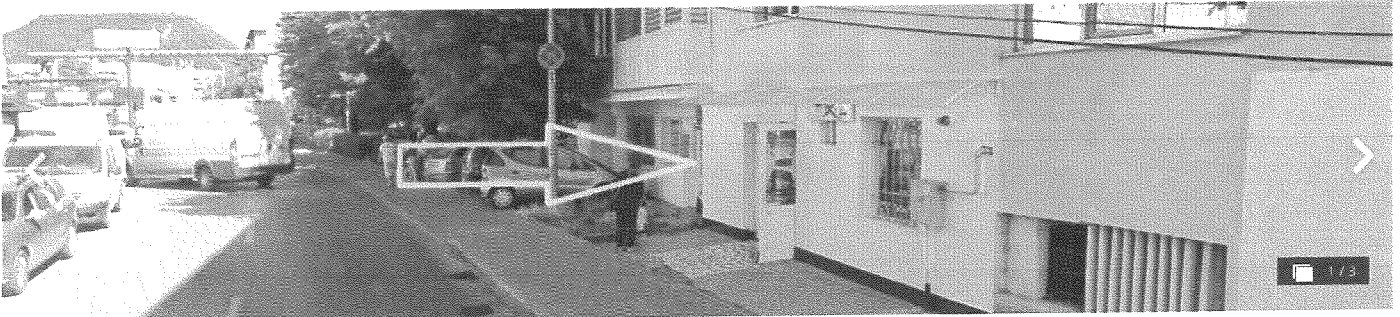
Coral Imobiliare

Sediu agentie: Deva, B-dul Decebal, bl. 15, parter


Telefon: 0723 698241, 0729 034836

[← Înapoi la listă](#)

[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comuna\)](#) > [Deva](#) > [Emanoil Gojd](#)



Spațiu 12mp acces din i.L.Caragiale zona spatele pieței











 Hunedoara (judet), Emanoil Gojdu, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

120 €

10 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generala

 Suprafata utila	12 m²
 Suprafata construita	12 m²
 Tip proprietate	Cere informații
 Suprafata teren (m ²)	Cere informații
 Stare	Cere informații
 Tip vanzator	agentie
 Numar locuri de parcare	Cere informații
 Anul constructiei	Cere informații
 Vizionare la distanta	Cere informații
 Orientare	Cere informații

Descriere

Spațiu comercial de închiriat cu acces direct din trotuar zona spatele pieței în suprafață de aprox 12mp. Imobilul este compus din o cameră, baie cu utilități Curent, Apă, Canal, internet, alarmă. Ideal pentru saloane de înfrumusețare, birou, magazie, sediu firmă etc... Ocupabil imediat.

Particularitati

Imprejurimi	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli
Securitate	sistem de alarma