

Nr. raport 206, data 22.05.2023

RAPORT DE EVALUARE – STUDIU DE PIAȚĂ CHIRII APARATE DE TIP VENDING

Deva, Piața Unirii, nr. 4,
Jud. Hunedoara

Primăria Municipiului Deva

Nr.

54814

Ziua

22

Luna

05

Anul

2023



Client: Primăria Municipiului Deva

23-54814-PDV Primaria Deva 22.05.2023

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului D

Proprietar: Municipiul Deva

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

Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI	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	7
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	8
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	8
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
4. PREZENTAREA DATELOR	10
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE	10
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	12
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	12
5. PIAȚA APARATELOR DE TIP VENDING (AUTOMATE)	13
6. ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ PRIVIND APARATELE DE TIP VENDING	15
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	16
8. ANEXE.....	17

1. SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul raportului: Chiria pentru aparatele tip vending (automate de sucuri, cafea, sandwich-uri, etc.) poziționate în incinta Primăria Municipiului Deva.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Piața Unirii, nr. 4, Județul Hunedoara

Data inspecției: 19.05.2023

Data evaluării: 19.05.2023

Scopul raportului: Informarea clientului asupra chiriei de piață pentru aparatele de tip vending.

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 studiului de piață, valoare chiriei (fără TVA) este:

VALOAREA CHIRIEI PENTRU APARATELE DE TIP VENDING

600 lei/mp/automat/lună

Întocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

19.05.2023



2. CERTIFICARE

Referitor la studiul de piață 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 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

19.05.2023



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 stabilirea chiriei de piață asupra aparatelor de tip vending care vor fi amplasate în Municipiului Deva, Piața Unirii, nr. 4, Județul Hunedoara, în instituția publică, Primăria Municipiul Deva, având nr. cadastral 64944, CF nr. 64944 Deva.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv Primăria Municipiului Deva în calitate de client. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul/studiul 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, Primăria Municipiului Deva prin reprezentanții legali. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport/studiu sau care poate avea acces la acesta nu poate fi considerat ca utilizator desemnat în sensul acestuia.

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

3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la stabilirea chiriei de piață pentru aparatele de tip vending (automate de sucuri, cafea, sandwich-uri, etc.) ce vor fi poziționate în incinta Primăria Municipiului Deva.

Pentru imobilul unde vor fi amplasate aparatele de tip vending, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate asupra construcției:

- Extras de carte funciară nr. 64944 a localității Municipiului Deva.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a chiriilor pentru aparatele de tip vending. 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 aparatele de tip vending ce vor fi poziționate în incinta sediul Primăria Municipiul Deva.

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 19.05.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea imobiliară unde vor fi amplasate aparatele de tip vending.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 19.05.2023.

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 19.05.2023 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la amplasarea aparatelor.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport/studiu, în vederea documentării și colectării datelor despre stabilirea chiriei de piață a aparatelor de tip vending, 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. 64944 a localității Municipiului Deva.
- Informații referitoare la amplasarea și poziționarea acestora, în incinta imobilului Primăria Municipiul Deva.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ Inspectia proprietății și zona în care vor fi amplasate aparatele de tip vending;
- ✓ cercetarea pieței specifice;

Documentarea realizată pentru efectuarea studiului 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 specifică;
- 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;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către firme specializate în aparatele de vending;
- 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/studiu 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.
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății unde vor fi amplasate aparatele, 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 unde vor fi amplasate aparatele de tip vending 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;
 - 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/studiului;
 - 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 (studiu de piață) este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termeni 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. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport/studiu 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/studiul de piață, 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/studiul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea valorilor 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/studiului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul/studiul 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/studiul 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 „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

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, VECINĂȚĂȚI 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 Piatra 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 reformati, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani.

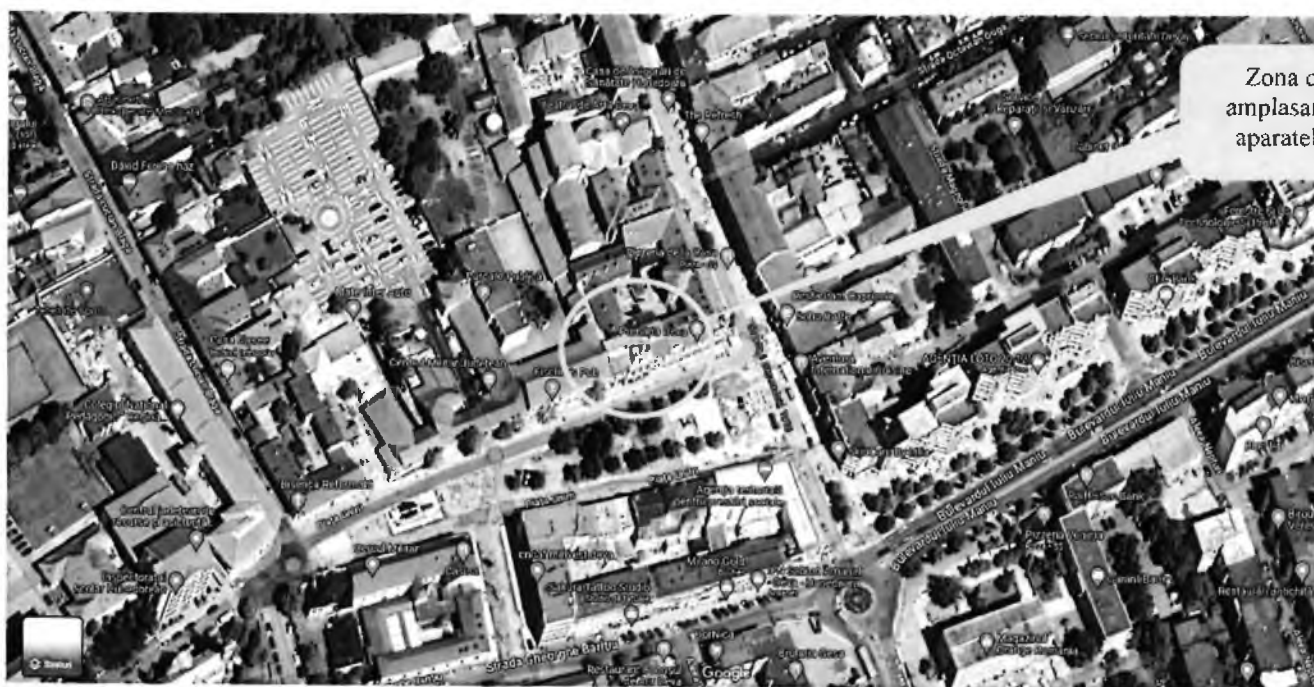
Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și 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%), reformati (2,34%), baptiști (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



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 (...)”.

PRIMĂRIA MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Deva, Piața Unirii, nr. 4, jud. Hunedoara înscris în CF nr. 64944 Deva, unde vor fi amplasate aparatele de tip vending.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară, 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.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietatea imobiliară unde vor fi amplasate aparatele de tip vending, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Piața Unirii, nr. 4, Jud. Hunedoara și reprezintă sediul primăriei.

Proprietatea este amplasată într-o zonă administrativă/comercială a Municipiului Deva. Proprietatea are ieșire la strada Piața Unirii, domeniu public, fiind poziționat între clădiri administrative și comerciale. Accesul la imobil este facil, se efectuează direct din Piața Unirii, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar proprietatea are toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

5. PIAȚA APARATELOR DE TIP VENDING (AUTOMATE)

Asociația Europeană de Vending (EVA) a dat publicității Raportul său privind Piața Europeană de Vending pentru anul 2019 unde se află și o analiză foarte interesantă a pieței de vending din România. Veniturile pieței românești de vending au fost de 1.190.000.000 RON în 2019 (cca 245 milioane de euro), în scădere cu 11,2% față de 2018. Această scădere s-a datorat mai cu seamă interpretării diferitelor reglementări care au interzis efectiv automatele de vending în exterior și au dus la o reducere cu 15% a numărului total de aparate. Cota românească din totalul pieței de vending din Europa este de aproximativ 2% (98.600 de automate), ceea ce face ca România să fie în top 15 după numărul de mașini din cele 22 de țări acoperite de acest raport de piață, cea mai mare fiind Italia cu aproape 800.000 de aparate.

Gradul de penetrare a aparatelor de vending în România este de un automat pentru aproximativ 235 de persoane, comparativ cu media europeană de 190 de persoane per automat, în creștere față de anul 2018 când era de 200 de automate la o persoană. Cel mai înalt nivel de penetrare a vendingului în Europa raportat la mărimea populației este în Olanda, cu 60 de persoane pentru fiecare aparat de vending aflat pe piață.

Aproximativ 55% din automatele din România se află la locul de muncă, semnificativ sub media europeană de 80%, dar în creștere cu 5% față de anul precedent, când reprezenta doar o cotă de 50% din totalul aparatelor operate pe piață.

În 2019, reglementările privind protecția consumatorilor au fost reinterpretate în ceea ce privește automatele care au afectat aparatele amplasate în aer liber și, de asemenea, vendomatele de băuturi calde conectate la rețeaua de apă. Rezultatul final a fost interzicerea mașinilor exterioare (și un anumit impact și asupra aparatelor instalate în interior) și acest lucru a determinat o reducere semnificativă a numărului total de automate, în special pentru băuturile calde.

Reglementările privind fiscalizarea pieței de vending au fost convenite la sfârșitul anului 2019 și urmează să intre în vigoare în 2021. Așa cum s-a întâmplat deja în alte câteva țări, acest lucru va impune distribuitorilor automate atașarea de „cutii negre” care vor trimite date în mod regulat autorităților fiscale. Acest lucru va reduce probabil baza de automate de vending, deoarece costurile aferente achiziționării de către operatori a cutiilor negre vor face ca vendomatele cu un consum redus de produse să nu fie rentabile.

Segmentul Băuturile Calde domină piața de vending, iar influența furnizorilor cheie de marcă de cafea este semnificativă. Proprietarii de mărci colaborează cu grupuri de operatori parteneri pentru a stimula penetrarea mărcilor lor. Tendința achizițiilor a continuat: Gruppo Orasesta a cumpărat o participație majoritară la Nova Prompt, iar DAIR, o altă companie italiană de vending, a cumpărat o participație de 50% în Eurcomtur și alți operatori mai mici. Vending Zone a achiziționat divizia de operare a lui Alcor și alți 2 operatori mai mici.

Raportul EVA a efectuat o analiză a mediului economic general la nivelul Europei și se arată că industria de vending a înregistrat o redresare a consumului mediu în comparație cu 2020, dar nivelurile

rămân mult sub cele din 2019.

Acolo unde contractele nu mai erau sustenabile din punct de vedere financiar, operatorii au fost proactivi în efectuarea de modificări. Covid a perturbat grav lanțul de aprovizionare la nivel global. Industria de vending fiind cea mai afectată în ceea ce privește aprovizionarea cu aparate și pahare de hârtie, însă majoritatea produselor au fost afectate într-o măsură sau alta.

Raportul Asociației Europene de Vending mai menționează că munca hibridă pare să devină o obișnuință la nivelul Europei, cel puțin pentru companiile mari. Acset lucru înseamnă că în mod obișnuit, aproximativ 2 zile pe săptămână se va lucra de acasă, ceea ce va conduce la o reducere a consumului cu aproximativ 40%. În raport se mai arată că există oportunități semnificative pentru micro-marketuri și alte opțiuni de alimente proaspete, cum ar fi frigiderele inteligente.

De asemenea, până la jumătatea anului 2022, majoritatea operatorilor au introdus cel puțin o creștere semnificativă a prețurilor, iar mulți dintre ei plănuiau și altele. Una peste alta, documentul EVA conchide că în ciuda tuturor provocărilor considerabile din ultimii 2 ani, industria de vending s-a dovedit a fi remarcabil de robustă și adaptabilă și, până în prezent, majoritatea companiilor au supraviețuit.

Intrând în analiza pieței de vending din România putem spune că:

- Veniturile pieței românești de vending au fost de 1,04 miliarde de RON în 2021, în creștere cu 9% față de anul precedent.
- În 2021 automatele au vândut 1,59 milioane de produse alimentare și băuturi în fiecare zi.
- Băuturile calde reprezintă 91% din totalul pieței din punct de vedere al numărului de vânzări, iar băuturile reci 4%, gustările 3% și produsele alimentare 2%.
- Aproximativ 40% din automatele din România se află la locul de muncă, semnificativ sub media europeană de 80%.

Totalul numărului de aparate este de 86.800 (cu 0,7% mai multe automate ca în 2020) care au vândut 582 de milioane de produse de vending (cu 2,4% mai multe ca în 2020), înregistrând venituri de 1.038.000.000 lei (inclus TVA), cu 9,1% mai mari ca în anul precedent raportării.

Băuturile calde domină piața, iar influența principalilor furnizori de mărci de cafea este semnificativă. Proprietarii de mărci lucrează cu grupuri de operatori parteneri pentru a impulsiona penetrarea mărcilor lor. Nu au existat achiziții semnificative de către operatori sau furnizori în 2021.

Piața globală a aparatelor de vending este posibil să ajunga la 130 de miliarde de dolari în 2023, în timp ce se va extinde cu un CAGR de 9%. Creșterea cererii de cafea și băuturi energizante în diverse verticale se anticipează că va extinde utilizarea aparatelor de vending cu amănuntul. Jucătorii de pe piață iau diverse inițiative care pot stimula creșterea pieței în perioada de prognoză. De exemplu, în iulie 2022, Coca-Cola a anunțat lansarea unui nou aparat de cafea revoluționar. Compania se va concentra pe aparatele sale de vending de cafea numite "Costa Smart Cafes". Astfel de factori sunt susceptibili să stimuleze piața aparatelor de vending în perioada următoare.

6. ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ PRIVIND APARATELE DE TIP VENDING

Pentru aparatele de tip vending (automatele de suc, cafea și sandwich-uri, etc.) propunem un preț pe metrul pătrat/automat pe lună de 600 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, pentru amplasarea aparatelor de tip vending în diferite zone din instituțiile publice, zone cu flux mare de persoane, prețul de pornire de la care aceștia au început negocierea (licitația) în cele mai multe cazuri a fost situat între 400 - 600 lei/mp/automat/lună.

În cele mai multe cazuri din discuțiile cu aceștia, această sumă a fost depășită în urma negocierilor, datorită faptului că există un interes mare din partea acestor societăți să amplaseze aparatele în instituții publice și zone cu un vad comercial mare, zone care aduc profit de pe urma amplasării aparatelor.

Din 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, care se perfectează cu un contract de închiriere pentru un astfel de segment, evaluatorul concluzionează că prețul de pornire pentru amplasarea aparatelor de tip vending în incinta sediul Primăria Municipiul Deva, să fie de **600 lei/mp/automat/lună**, motivat de faptul că zona și amplasarea acestora este una foarte bună din punct de vedere al vadului comercial.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul raportului/studiului, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o chirie de piață estimată pe baza unor informații culese din piață. Având în vedere scopul raportului/studiului, 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.

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

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei estimări. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de informațiile culese din piață.

Concluzia asupra valorii: în urma studiului de piață, valoare chiriei (fără TVA) este:

VALOAREA CHIRIEI PENTRU APARATELE DE TIP VENDING

600 lei/mp/automat/lună

Evaluator autorizat ANEVAR,
Șendroni Mihai nr. legitimație 18635



8. ANEXE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deva

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64944 Deva

Nr. cerere 43235
Ziua 08
Luna 09
Anul 2021

Cod verificare
100107567726



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:2631N
Nr. cadastral vechi:5576

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Piata Unirii, Nr. 2-4, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	64944	1.031	Teren imprejmuit; Teren delimitat de ziduri de cladiri. Proprietar Municipiul Deva-Domeniul Public.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	64944-C1	Loc. Deva, Str Piata Unirii, Nr. 2-4, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:806 mp; S. construita desfasurata:1612 mp; Sediul Primarie, P+1, Sc=806 mp, Sd=1612 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43235 / 08/09/2021		
Act Administrativ nr. 103905-ADRESA SI MONITORUL OFICIAL, din 08/10/2021 emis de PRIMARIA DEVA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1.32-Declaratie, din 07/09/2021 emis de CIPLEU VICTOR; Act Administrativ nr. PAD vechi, din 21/12/2007 emis de CIOBANU VASILE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1.31-Cerere de receptie si inscriere, din 07/09/2021 emis de CIPLEU VICTOR; Act Administrativ nr. 88576-Adresa, din 30/08/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Calculul suprafetelor, din 07/09/2021 emis de CIPLEU VICTOR; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1.35-PAD, din 07/09/2021 emis de CIPLEU VICTOR; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1.33-Memoriu, din 07/09/2021 emis de CIPLEU VICTOR;		
B2	Intabuiare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL DEVA, CIF:39125506, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI

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

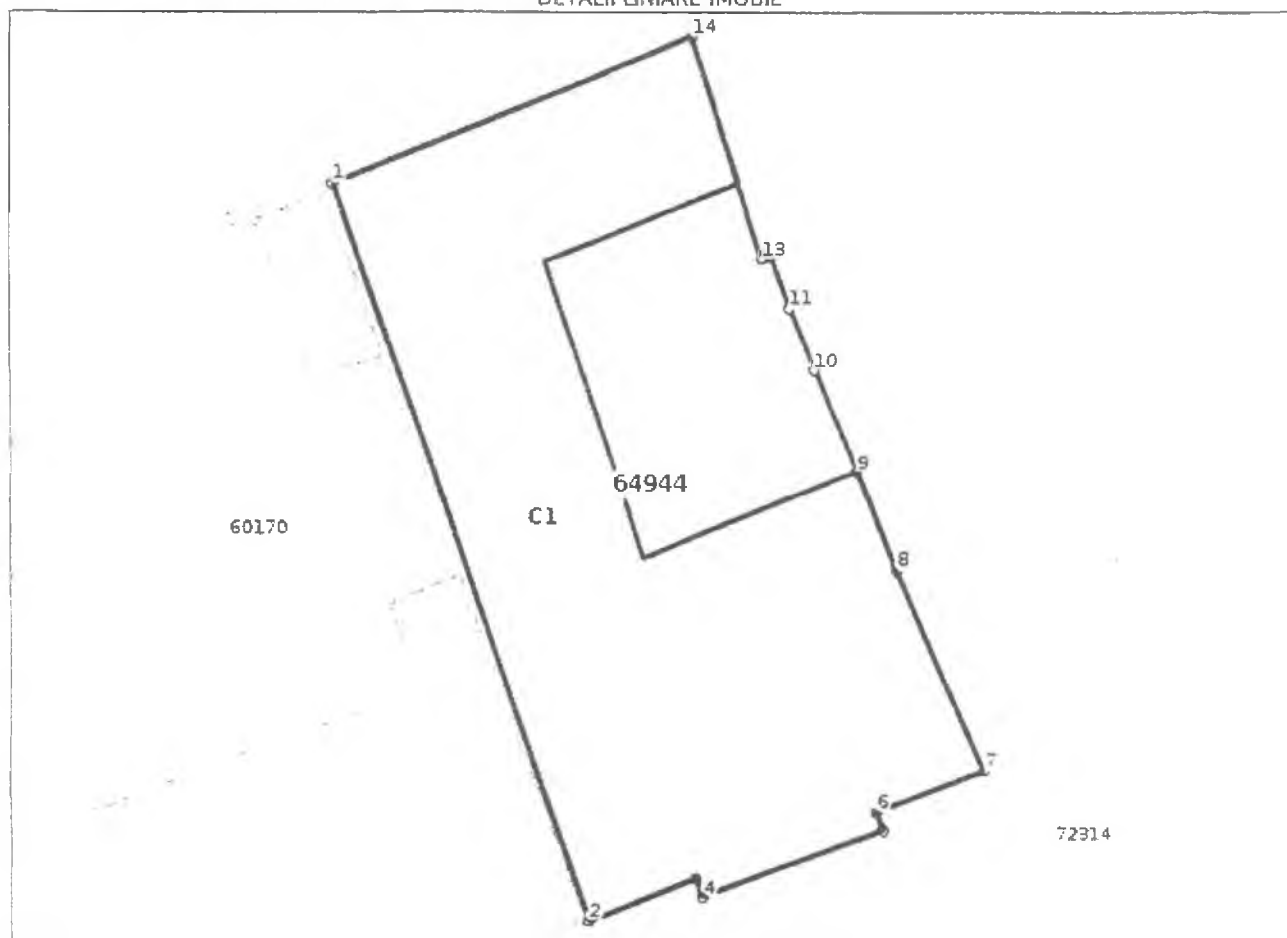
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64944	1.031	Teren delimitat de ziduri de clădiri. Proprietar Municipiul Deva-Domeniul Public.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.031	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64944-C1	construcții industriale și edilitare	806	Cu acte	S. construită la sol: 806 mp; S. construită desfășurată: 1612 mp; Sediul Primăriei, P+1, Sc=806 mp, Sd=1612 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	44.796
2	3	6.62
3	4	1.15

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	10.89
5	6	1.15
6	7	6.66
7	8	12.402
8	9	5.953
9	10	6.432
10	11	3.897
11	12	3.184
12	13	0.531
13	14	13.019
14	1	22.114

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

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea 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. 263.

Data soluționării,

08-10-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

RAMONA STOICA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)