

Nr. raport 278, data 14.03.2024

29306
15 03 2024

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN – 38 mp CF 68326 DEVA

*Deva, Bulevardul Mihail Kogălniceanu, în spate la bloc 14,
Jud. Hunedoara*



24-29306-PDV Primaria Deva 15.03.2024

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 18635



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 AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	7
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. RESTRIȚII 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.....	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
7.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	21
7.2. ABORDAREA PRIN VENIT.....	22
7.3. ABORDAREA PRIN COST	25
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	28
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	28
9. ANEXE	29

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 38 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva – domeniul privat.

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Bulevardul Mihail Kogălniceanu, în spate la bloc 14, Județul Hunedoara.

Data inspecției: 16.02.2024

Data evaluării: 16.02.2024

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

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 terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 68326 Deva, nr. cadastral 68326 din 07.12.2023.

Sarcini înregistrate: Sunt.

Ipoteze speciale: Sunt.

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

Membrii corporativi ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2024.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2024.

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

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
43.856,94 lei (1.154,13 lei/mp)

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membrii titulari ANEVAR
16.02.2024



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – teren intravilan în suprafață de 38 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 68326 Deva din 07.12.2023 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

16.02.2024



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 teren intravilan localizat în Municipiului Deva, Bulevardul Mihail Kogălniceanu, în spate la bloc 14, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 68326, CF nr. 68326 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 o proprietate imobiliară de tip teren intravilan - curți construcții, situat în Municipiului Deva, Bulevardul Mihail Kogălniceanu, în spate la bloc 14, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 38 mp, având număr cadastral 68326, intabulat în Cartea funciară nr. 68326 a localității Municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.

A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte

funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă „dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”(Codul Civil Român, art.555(1)).

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

- Extras de carte funciară nr. 68326 a localității Municipiului Deva din 07.12.2023.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9770 lei, valabil pentru data de 16.02.2024.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan în suprafață totală de 38 mp, având categoria de folosință curți construcții.

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 GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” 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 proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în LEI. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 16.02.2024 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 16.02.2024.

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 valoarea de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 16.02.2024 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 cadastral, a adresei poștale, dar și cu ajutorul planului extras din geoportul 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. 68326 a localității Municipiului Deva din 07.12.2023.

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;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru 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 valorii. La data inspecției terenul era ocupat de un spațiu comercial cu regim de înălțime parter.

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;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea 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, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea 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, valoarea 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:

- Pe teren se află edificată două construcții reprezentând: spațiu comercial P+1 cu o suprafață construită la sol de 28 mp și scară de acces etaj cu o suprafață construită la sol de 10 mp, ce aparțin persoanelor fizice Turla Mihai Mircea și Turla Diana. În prezentul raport de evaluare a fost stabilită valoarea de piață doar pentru terenul aflat în proprietatea Municipiului Deva.

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 valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13. RESTRICȚII 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.

Valoarea 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 „Abordări și 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, 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 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



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, conform actelor juridice prezentate, asupra terenului există un drept de concesiune în favoarea persoanelor fizice Turla Mihai Mircea și Turla Diana.

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 (...)”.

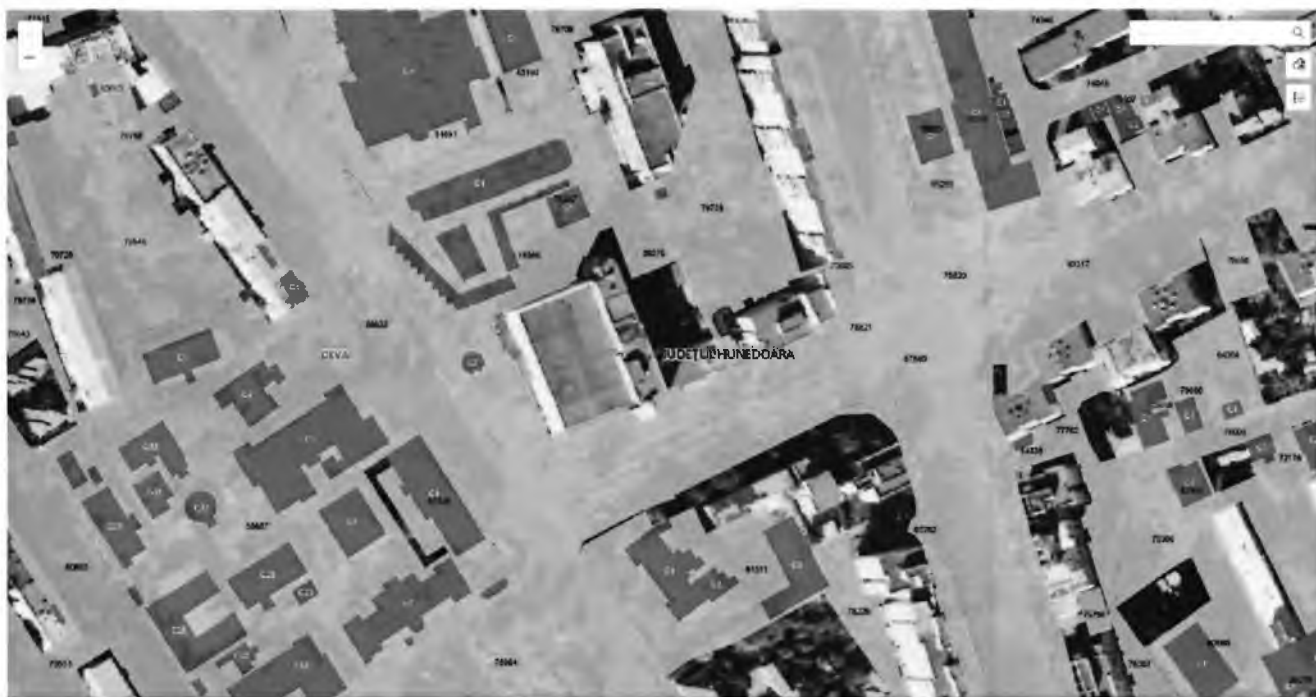
MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiul Deva, Bulevardul Mihail Kogălniceanu, în spate la bloc 14, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 38 mp, înscris în CF nr. 68326 Deva.

Există o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 07.12.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Plan ANCP



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Bulevardul Mihail Kogălniceanu, în spate la bloc 14, Jud. Hunedoara și reprezintă un

teren intravilan în suprafață de 38 mp, neîmprejmuit, pe care sunt edificate construcțiile: spațiu comercial P+1 cu o suprafață construită la sol de 28 mp și scară de acces etaj cu o suprafață construită la sol de 10 mp.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială și comercială a Municipiului Deva. Terenul are ieșire la Bulevardul Mihail Kogălniceanu domeniul public, fiind poziționat între clădiri rezidențiale (locuințe colective). Accesul la teren este facil, se efectuează direct din Bulevardul Mihail Kogălniceanu, 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 A;

Suprafață: 38 mp teren curți construcții;

Destinație: teren cu destinație comercială;

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) Bulevardul Mihail Kogălniceanu.

Situația actuală a terenului: pe teren se află edificate următoarele construcții spațiu comercial P+1 cu o suprafață construită la sol de 28 mp și scară de acces etaj cu o suprafață construită la sol de 10 mp, care sunt intabulate în cartea funciară nr. 68326 Deva.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona rezidențială și comercială a Municipiului Deva, având o poziție bună din punct de vedere al amplasamentului față de unele unități comerciale și administrative.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea Municipiul Deva, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea Municipiul Deva prin act normativ, nr. HG 1352/2001 din 28.08.2002 emis de Guvernul României, Act administrativ nr. 109290 din 07.11.2022 emis de Primăria Municipiului Deva.

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 A.

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 centrală a Municipiului Deva.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (locuințe colective) și comerciale la parter de bloc sau în spații independente. 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.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 38 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată 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 terenurilor intravilane din zonele preponderent rezidențiale. 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 – zona centrală, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți este limitată, 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, subpieța delimitată este cea a terenurilor intravilane, situate în Municipiului Deva, zona centrală, dar și alte zone din oraș.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 38 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din Bulevardul Mihail Kogălniceanu, 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 Bulevardul Mihail Kogălniceanu, în spate la bloc 14, a Municipiului Deva și este amplasată în zona centrală a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mare, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcărilor.

În zona centrală, nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise conform certificatului de urbanism, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Deva și au fost alese informații de piață având doar aceeași cea mai bună utilizare de teren cu destinație comercială.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este limitată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă foarte mică prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din zona analizată.

5.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. 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.

Disponibilitatea facilităților din această zonă și accesul facil reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții, care pot aduce un plus valoare proprietății subiect.

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.

Cererea este în stagnare datorită schimbării creditării și acordării de împrumuturi bancare, care au devenit mai greu de obținut și au crescut dobânzile la credite.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Tipul acesta de proprietăți (teren intravilan) are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu disponibil bănesc care pot investi în afaceri de tip comercial.

Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverși care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii și trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

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 prețurile terenurilor intravilane au fost în creștere în ultimii ani.

5.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în ușoară creștere. Ofertele pentru închirierea terenurilor libere chiar inexistente, sunt mai puține decât cererea, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Negocierea prețurilor la nivelul municipiului este cuprinsă între 3-5% din prețul de ofertă al proprietății. Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este între 6-12 luni, în funcție de condițiile de vânzare.

Având în vedere suprafața proprietății subiect de 38 mp, nu au fost găsite oferte care să fie comparate pentru a obține o valoare.

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 un număr mai mare de terenuri comerciale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe

piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

În revista "Valoarea, oriunde este ea" nr. 41 din decembrie 2023, sunt prezentate date cu privire la piața imobiliară, care pentru localitățile la care nu se face referire în conținutul tabelelor, unde foarte probabil volumul tranzacțiilor imobiliare este mai redus, evaluatorii vor avea în vedere informațiile locale și le vor corela cu datele de mai jos. Pentru astfel de localități, nivelul ratei de capitalizare se va situa în jurul nivelului superior, al intervalelor din tabelul mai jos.

Conform datelor oferite de cei mai importanți furnizori de informații din domeniul imobiliar, pentru orașe secundare sunt prezentate următoarele date:

	Segment de piață	Chirie medie (€)	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)
CRBE Romania	Spații birouri	7,00 – 12,00	10% - 14%	9% - 9,5%
Colliers International	Spații birouri	8,00 – 12,00	11%	n.a
Darian DRS	Spații birouri	7,00 – 10,00	10% - 15%	9% - 10%
Cushman&Wakefield Echinox	Spații birouri	9,00 – 13,00	n/a	9,15%-9,5%
iO Partners – JLL preferent partenr	Spații birouri	10,00 – 13,00	n/a	9% - 10,5%
Knight Frank	Spații birouri	8,00 – 12,00	n/a	9% - 10%

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța proprietăților comerciale**, piață a cărei arie geografică cuprinde Municipiul Deva și împrejurimile sale.

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 dezvoltare, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de tranzacții.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă centrală, zonă accesibilă, dar având în vedere suprafața mică de 38 mp putem concluziona că aceasta este destinată pentru scopul edificării construcției existente, respectiv spațiu comercial. 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 terenurilor intravilane, 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 identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea 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 este un teren cu suprafața de 38 mp, având formă regulată, situat în zonă centrală 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.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere (puține la număr) de pe Bulevardul Mihail Kogălniceanu și de pe străzile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de construcții de tip rezidențial (locuințe colective) și clădiri comerciale (la parter de bloc sau în clădiri independente) la mică distanță;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențial/comercial. De altfel, se apreciază că este puțin probabilă apariția unor proprietăți

industriale într-o astfel de zonă.

Având în vedere că pe terenul intravilan de 38 mp este edificată o construcție – spațiu comercial, putem concluzia că utilizarea terenului poate fi doar comercială.

Testul de permisivitate legală

Evaluatorul a dedus faptul că a fost permisă construirea unui spațiu comercial ce aparține unor persoane fizice, astfel că utilizarea terenului este permisă legal pentru acest tip construcții.

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială. Ca urmare, consider că dezvoltarea pentru construcție comercială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții comerciale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit de proprietari comerciale. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții de tip comercial.

Drept urmare, apreciez că dezvoltarea este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip comercial – spațiu comercial P+1 și scară acces etaj. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare, îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă activă iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții comerciale. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există doar o utilizare permisă legal, fizică posibilă, fezabil financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU teren intravilan comercial**.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate 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-nu a fost aplicată;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost;

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, para. 10.1. – „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor (GEV 630, para. 44) 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 (GEV 630, para. 43) 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.

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.

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; finisaje; vechimea; zonarea.

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, categoria acestuia, calitatea și cantitatea datelor necesare evaluării, abordarea prin piață este limitată, în acest caz nu a fost aplicată.

7.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 40.1.** – „*Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.*”

Valoarea proprietății imobiliare analizate a fost determinată prin **metoda capitalizării**. Capitalizarea este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare netă pentru spațiile de birouri conform Revestei Valoarea nr. 41 din dec. 2023, în orașe secundare se situează în jurul nivelului de 9-10,5%. În cadrul prezentului raport de evaluare, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietățile imobiliare precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, a fost selectată o rată de capitalizare de 9,5%.

	Segment de piață	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)
CRBE Romania	Spații birouri	10 % - 14%	9% - 9,5%
Colliers International	Spații birouri	11%	n.a
Darian DRS	Spații birouri	10% - 15%	9% - 10%
Cushman&Wakefield Echinox	Spații birouri	n/a	9,15%-9,5%
iO Partners – JLL preferent partenr	Spații birouri	n/a	9% - 10,5%
Knight Frank	Spații birouri	n/a	9% - 10%

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- se estimează o chirie lunară obținabilă din închirierea imobilului analizat, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valoarea de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară din zona de interes a evaluării sau zone similare. Pentru a putea fi identificată o chirie obținabilă pentru imobilul analizat, s-au realizat prospecțiuni pe piața imobiliară specifică. Ofertele de închiriere pentru imobile similare variază în funcție de condițiile contractuale, perioada de închiriere, finisaje, dotări, suprafață, gradul de confort, dacă este mobilat sau nu, etc.
- se calculează venitul brut potențial (**VB**P) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integral), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul.
- se estimează un grad de neocupare rezultat din neocuparea în anumite perioade, neplata chiriei de către locatar. Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, chirie percepută, condiții contractuale.
- se calculează venitul brut efectiv (**V**BE) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
- se estimează cheltuielile din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri.
- se calculează venitul net din exploatare (**V**NE) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din venitul brut efectiv.

Gradul de neocupare

În urma discuțiilor purtate cu agenții imobiliari, reprezintă 1-2 luni dintr-un an, perioada în care se poate schimba clientul. Deci, gradul de neocupare este de $1/12 = 10\%$.

S-au identificat în municipiului Deva un număr de 3 comparabile pentru închirieri de spații comerciale, la preturi de ofertă cuprinse în intervalul de 10 – 13,50 euro/mp Au, în funcție de suprafață, localizare, acces și nivelul finisajelor și dotărilor. Chiria de 10,3 euro/mp a fost obținută pe baza

informațiilor din piață și a ofertelor ajustate prezentate (comparabilele 1,2 și 3).

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chirie (euro/mp)		13.50 €/mp	10.00 €/mp	10.00 €/mp
Ajustare(%)		-2%	-2%	-2%
Chirie negociată		13.23 €/mp	9.80 €/mp	9.80 €/mp
Suprafață(mp)	40.60 mp	48.00 mp	65.00 mp	100.00 mp
Localizarea	Deva zona ultracentrala Ulpia retras	Deva b-dul Iuliu Maniu la strada	Deva b-dul Iuliu Maniu la strada	Deva zona Primarie
		superioara	superioara	inferioara
Ajustare(%)		-5.00%	-5.00%	5.00%
Ajustare (euro/mp)		-0.66 €	-0.49 €	0.49 €
Tip acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
		similara	similara	similara
Ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (euro/mp)		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Stare / Finisaje	superioare	superioare	medii	superioare
Ajustare(%)		0.00%	20.00%	0.00%
Ajustare (euro/mp)		0.00 €	1.96 €	0.00 €
Suprafata (mp)	40.60 mp	48.00 mp	65.00 mp	100.00 mp
		similara	inferioara	inferioara
Ajustarea (%)		0.00%	0.38%	0.59%
Ajustarea (euro/mp)		0.00 €	0.04 €	0.06 €
Pret ajustat		12.6 €	11.3 €	10.3 €
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		0.66	2.45	0.49
Ajustare totală procentuală absolută(%)		4.90%	24.50%	4.90%
Nr. ajustări		1	2	1

Pentru obținerea valorii proprietății se divide venitul net din exploatare la rata de capitalizare specifică pieței imobiliare corespunzătoare rezultând valoarea de piață a proprietății.

A. Venituri				B. Costuri și cheltuieli		
Spatiu / utilizare	Suprafata	Chirie (€)		Procentual %	Valoare €	
		lunara	anuala			
1 SPATIU COMERCIAL P+1E	40.60 mp	10.3 €	5,042 €	Rata de neocupare	10.00%	504 €
				Impozit pe proprietate	1.30%	412 €
				Asigurare cladire	0.40%	127 €
				Cheltuieli aferente proprietarului	3.00%	151.25 €
				Costuri cumulate		1,194 €
				B. Costuri totale		1,194 €
Venituri din chirii		10 €	5,042 €			
A. Venit brut din inchiriere			5,042 €			
C. Venit net din inchiriere						3,848 €
D. Rata de capitalizare					9.5%	
E. Valoare de piata						40,500 €
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea						0 €
G. Valoare proprietate prin venit (construcți + teren)					201,570 lei	40,500 €
H. Valoare proprietate prin cost (construcție)					157,713 lei	31,688 €
I. Valoare de piață teren					43,856.94 lei	

7.3 ABORDAREA PRIN COST

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 60.1.** – „Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcției aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
2. **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea

costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.

3. metoda devizelor – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

1. metoda preluării de pe piață- presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;

2. metoda vârstă-durată de viață - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;

3. metoda segregării - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă:** temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a proprietății evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului

Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior prin metoda comparației.

Etapa 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire.

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale". În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pentru următoarele tipuri de construcții: structura (infrastructura și suprastructura), acoperișul, finisajele instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului III de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 5 km distanță față de punctul de lucru.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- Durata de viață consumată pentru structura de rezistență ;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări;

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a orientat după „Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii” - avizați de Consiliul Tehnico-Științific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, făcându-se ajustări în funcție de starea fizică a construcției.

Categorie de lucrări	Varsta efectivă	Durata de viața	Uzura fizică	Structura	Anevelopa	Finisaje	Instalatii
Infrastuctura	18 ani	100 ani	18%	18%	23%	33%	36%
Suprastructura	18 ani	100 ani	18%	Pondere în total (%)			
Finisaje	18 ani	55 ani	33%	40%	17%	25%	18%
Instalații electrice	18 ani	50 ani	36%				
Instalații sanitare	18 ani	50 ani	36%				
Instalații de încălzire și ventilații	18 ani	50 ani	36%				26%

Costul de înlocuire/reconstrucție brut diminuat cu uzura fizică rezultă un cost de înlocuire/reconstrucție net al construcției de:

ABORDAREA PRIN COST	
Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale, agricole și speciale - Autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2010 (a se vedea pagina următoare) - costuri actualizate	
Cost de înlocuire brut (VI) :	213,126
Uzura fizica reala (ku) (%) =	26.00
Valoare ramasa (VR) = VI x (1-ku/100)	157,713
Depreciere din cauze externe:	Cost de înlocuire net (CIN): 157,713

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 valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere. 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.

Pentru proprietățile comerciale care sunt generatoare de venituri, abordarea prin venit este recomandată ca fiind cea mai **adekvată**. Proprietățile subiect analizate din punct de vedere al abordării prin piață, fac parte dintr-o categorie unde nu se prea tranzacționează așa multe proprietăți, dar se închiriază mai mult. Astfel, participanții pe piață nu sunt interesați de câștigurile din tranzacții, sunt interesați de câștigurile din închiriere. Abordarea prin cost este mai puțin adecvată în cazul proprietății subiect și nu a fost aplicată. Abordarea prin piață – metoda comparației directe nu s-a aplicat deoarece nu se găsesc pe piața locală informații de vânzări de proprietăți similare.

În ceea ce privește **precizia** rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin venit am găsit proprietăți comparabile, în zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări decât celorlalte două abordări. În cazul abordării prin venit proprietățile închiriable prezintă încredere în prețul chiriei deoarece prețul nu prezintă fluctuații majore în funcție de cerințele de pe piață

Adekvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu **cantitatea informațiilor** despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin venit cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celorlalte abordări.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN
43.856,94 lei (1.154,13 lei/mp)



Evaluator autorizat ANEVAR,
Sendori Mihai nr. legitimație 18635

9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN
DEVA, BULEVARDUL MIHAIL KOGĂLNICEANU, ÎN SPATE LA BLOC 14, JUD. HUNEDOARA



RAPORT DE EVALUARE nr. 278

Beneficiar raport: PRIMARIA DEVA Destinatari: PRIMARIA DEVA
 Proprietate Evaluata: SPATIU COMERCIAL
 HUNEDOARA, DEVA, B-DUL M. KOGALNICEANU SPATE LA BL. 14

Data evaluarii: 16.02.2024 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - SPATIU COMERCIAL

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1		Elemente kost wizz		buc	FB	1	40.194,48	40.194,48	100,00	40.194	0		0
2	FINSPBD	Finisaje interioare cladire birouri clasa A - pereti zugraviti acrilic, faianta de import in grupurile sanitare; pardoseli din gresie si mochela; tamplarie: exteriora din aluminiu cu geam termopan, interioara usi sticla securizata si usi pline celulare. Fatada este din alucobond.		mp Ad	FB	19,61	2.583,80	50.668,32	100,00	50.668	0	2	127
3	FOBMAG	Finisaj obisnuit magazin		mp Ad	FB	28	2.059,06	57.653,68	100,00	57.654	0	2	109
4	ELMAG	Instalatii electrice magazin		mp Ad	FB	47,61	571,36	27.202,45	100,00	27.202	0	2	109
5	INMAG	Instalatii de incalzire magazin		mp Ad	FB	47,61	163,77	7.797,09	100,00	7.797	0	2	107
		TOTAL FISA						183.516		183.516	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

RAPORT DE EVALUARE nr. 278

Beneficiar raport: PRIMARIA DEVA Destinatari: PRIMARIA DEVA
 Proprietate Evaluata: SPATIU COMERCIAL
 HUNEDOARA, DEVA, B-DUL M. KOGALNICEANU SPATE LA BL. 14

Data evaluarii: 16.02.2024 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 2 - SCARA ACCES ETAJ

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1		SCARA ACCES ETAJ		BUC	FB	1	29.610,32	29.610,32	100,00	29.610	0		0
		TOTAL FISA						29.610		29.610	0		

Note:

- **Cost unitar de nou Indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

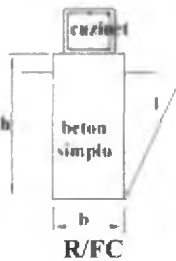
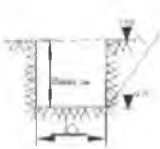
- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schlopu

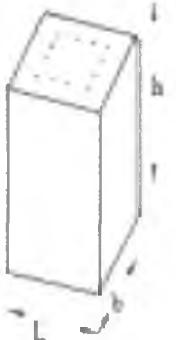


- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

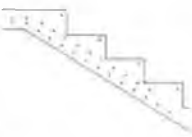
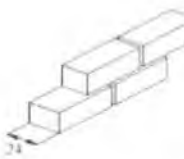
DEVIZ nr.14

SPATIU COMERCIAL P+1E și SCARA ACCES ETAJ

Adresa construcției: jud.HUNEDOARA, DEVA, B-DUL M. KOGALNICEANU SPATE LA BL. 14

Nr. crt.	Cod	Denumire	UM	Cantitate	Material (lei)		Manoperă (lei)		Utilaj (lei)		Total lucrări în regie proprie (lei)		
					Preț unitar cu TVA	Preț total cu TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA			
1		Fundatii din beton simplu si cuzinet armat b x h x L (cuprind: sapatura, beton simplu, beton armat, cofraje la elevatie beton simplu si cuzinet, umplutura, transport)	mc	1,57	629,63	988,52	515,50	809,34	147,80	232,05	2.029,90		
												Comentarii	
												Calcul	
2		Sapatura manuala cu adancime 0,0 m - 2,0 m b x h x L (cuprinde: sapatura pamant, transport cu roaba, incarcat in autovehicol, transport pamant la 10 km, plata acces la groapa, nivelarea cu buldozerul) Tipul terenului - tare	mc	1,57	0,00	0,00	227,86	357,74	5,12	8,04	365,78		
												Comentarii	
												Calcul	

Nr. crt.	Cod	Denumire	UM	Cantitate	Material (lei)		Manoperă (lei)		Utilaj (lei)		Total lucrări în regie proprie (lei)	
					Preț unitar cu TVA	Preț total cu TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA		
3	 R/SMON300	Stalpi din beton armat monolit b x h x L (cuprinde: armatura, cofraje, beton B300-C18/22,5, turnare și vibrare, decofrare, transport)	mc	2,45	1.397,89	3.424,84	1.167,70	2.860,87	140,09	343,22	6.628,92	
		Comentarii										
		Calcul										
4	 R/PM300	Plansee de beton armat monolit cu beton B300 - C18/22,5 b x L (cuprinde: cofraje mat. lemnos, armare cu plase STM tip PC 52, turnare beton și vibrare B300, transport)	mp	47,61	189,23	9.009,42	144,50	6.879,64	31,07	1.479,24	17.368,31	
		Comentarii										
		Calcul										
5	 Z/B35	Zidarie din BCA de 35 cm gros., blocuri cu dim. 35 x 29 x 24 cm b x L x h (blocuri din BCA, mortar M50Z, armare zidarie af. grad seismic 7,8,9, transport)	mc	20,50	559,87	11.477,36	273,13	5.599,17	34,18	700,69	17.777,21	
		Comentarii										
		Calcul										

Nr. crt.	Cod	Denumire	UM	Cantitate	Material (lei)		Manoperă (lei)		Utilaj (lei)		Total lucrări în regie proprie (lei)	
					Preț unitar cu TVA	Preț total cu TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA		
6	 XR/SCARAMON	Scara din beton armat monolit b x h x L (cuprinde: cofraje din material lemnos, armare cu oțel beton OB37, turnare + vibrare beton B200, transport)	mc	2,02	1.133,12	2.288,90	1.027,30	2.075,15	180,50	364,61	4.728,65	
		Comentarii										
		Calcul										
7	 Z/B24	Zidarie din BCA de 24 cm gros., 53 blocuri cu dim. 29 x 24 x 20 cm b x L x h (cuprinde: blocuri din beton celular autoclavizat (BCA), mortar M50Z, armare af. grad seismic 7,8,9, transport)	mc	3,06	525,41	1.607,75	198,68	607,96	37,84	115,79	2.331,50	
		Comentarii										
		Calcul										

Nr. crt.	Cod	Denumire	UM	Cantitate	Material (lei)		Manoperă (lei)		Utilaj (lei)		Total lucrări în regie proprie (lei)
					Preț unitar cu TVA	Preț total cu TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA	Preț unitar fără TVA	Preț total fără TVA	
10	XF/ALUCOBIZ	Fatade cu panouri de alucobond pe structura metalica (cuprinde: schele de fatada, structura metalica sustinere placi aluminiu tip Alucobond, termosistem la fatada, montare placi Alucobond, transport)	mp	12,76	190,11	2.425,86	176,81	2.256,10	50,16	640,04	5.322,00
		Comentarii									
		Calcul									
		TOTAL lucrări în regie proprie				50.707,73		23.168,11		4.041,96	77.917,81

Note:

1. Deviz întocmit pe baza costurilor din "Serii de prețuri pentru lucrări și elemente de construcții și de instalații" aferente datei devizului întocmite de ing.Corneliu Șchiopu pentru aplicația Kost Wizz
2. Creat cu aplicația Kost Wizz - www.kostwizz.ro - program înregistrat în Registrul Național al Programelor pentru Calculator
3. Recapitulația este calculată pe baza datelor furnizate de utilizator



ANCP
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere 55610
Ziua 07
Luna 12
Anul 2023

Cod verificare
10013124244

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68326 Deva

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5192/40/n
Nr. cadastral vechi: 4671
Nr. topografic: 1000/x./n

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68326	38	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	68326-C1	Loc. Deva, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 28 mp; S. construita desfasurata: 47.61 mp; spatiu comercial, cu regim de inaltime P si P+1
A1.2	68326-C2	Loc. Deva, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 10 mp; S. construita desfasurata: 10 mp; SCARA ACCES ETAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7318 / 02/05/2007	
Autorizație De Construcție Pentru Executari De Lucrari nr. 125/9086/1104/2006;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TURLA MIHAI MIRCEA 2) TURLA DIANA	A1.1
52142 / 14/11/2022	
Act Normativ nr. HG nr.1352/2001, din 28/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 109290, din 07/11/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA, domeniul privat	A1
55610 / 07/12/2023	
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 124852, din 27/11/2023 emis de PRIMARIA DEVA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR 128585, din 28/11/2023 emis de PRIMARIA DEVA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU - REFERAT COMPLETARE, din 10/01/2024 emis de Ciobanu Vasile;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TURLA MIHAI-MIRCEA 2) TURLA DIANA	A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9693 / 10/11/2005	
Contract De Concesiune nr. 27/2005;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) TURLA MIHAI MIRCEA 2) TURLA DIANA OBSERVAȚII: (provenița din conversia CF 5192/40/n)	A1

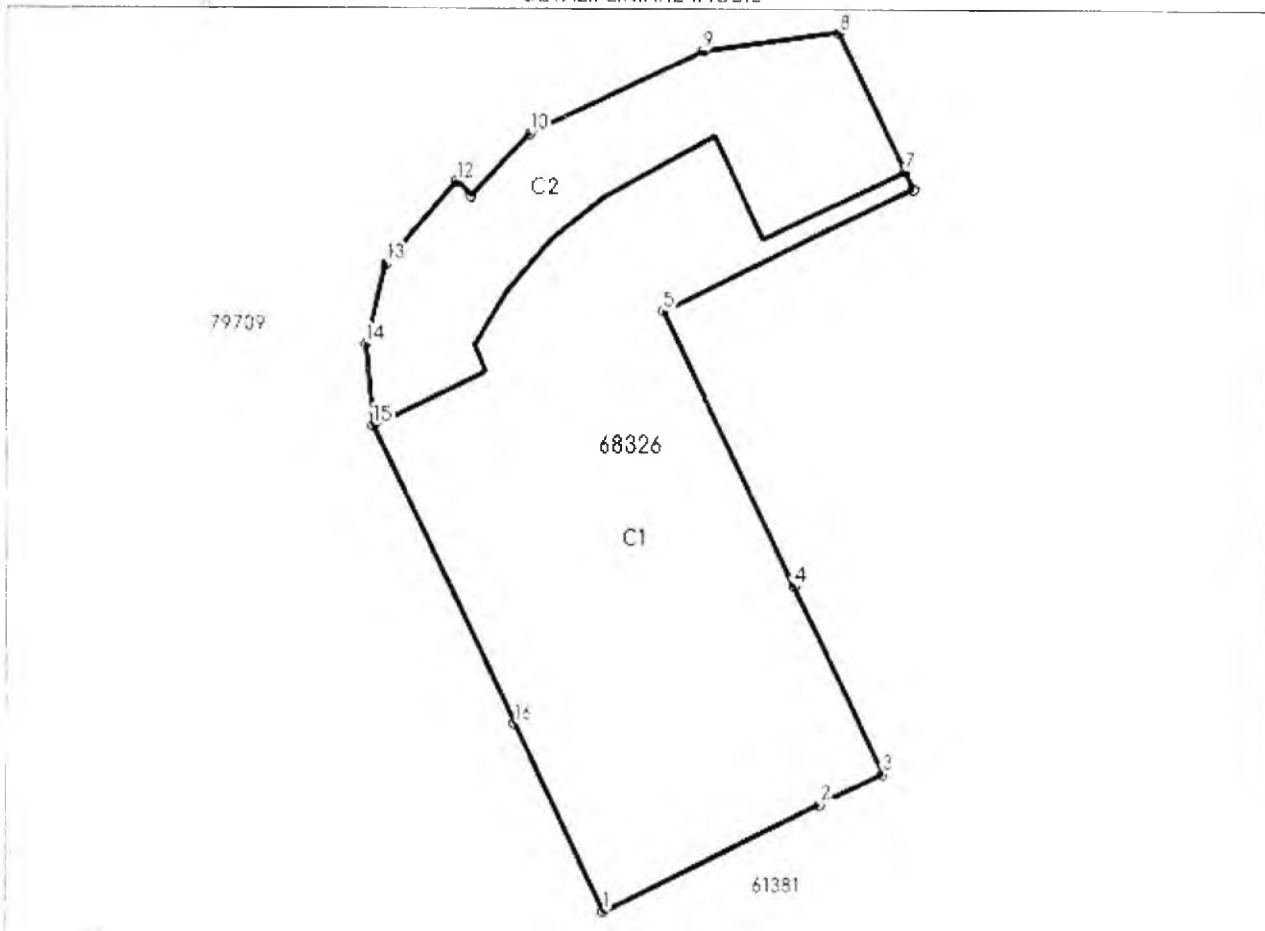
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68326	38	

* 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	38	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68326-C1	construcții industriale și edilitare	28	Cu acte	S. construită la sol: 28 mp; S. construită desfășurată: 47.61 mp; spațiu comercial, cu regim de înălțime P și P+1
A1.2	68326-C2	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfășurată: 10 mp; SCARA ACCES ETAL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	2.893
2	3	0.831
3	4	2.456
4	5	3.619
5	6	3.316
6	7	0.24
7	8	1.813
8	9	1.636
9	10	2.305
10	11	1.014
11	12	0.248
12	13	1.291
13	14	0.974
14	15	0.966
15	16	3.908
16	1	2.457

** 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 sâng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 142 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.30/05-12-2023 în suma de 142, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
11-01-2024

Asistent Registrator,
RAMONA STOICA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Publicitate

CALCUL

Inapoi

Pagina principala (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Birouri - Spatii comerciale (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/) / Birouri - Spatii comerciale - Hunedoara (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/hunedoara-udea/) / Birouri - Spatii comerciale - Deva (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/deva/)



PRIVAT



Mihai

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ pe 21 februarie 2024

[/oferte/user/kNuf/]

Trimite mesaj

Suna vanzatorului

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [/oferte/user/kNuf/]

LOCALITATE

Deva, Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se

Arată mai multe

Postat azi la 12:28

PROPRIETAR închiriez sau vând spațiu comercial bld Iuliu Maniu Deva

649 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=256412641&BS=ADPAGE_PROMOTE]

REACTUALIZEAZĂ [/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=256412641&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP]

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 48 m²

DESCRIERE

Inchiriez pe termen LUNG spațiu comercial în Deva, bld. Iuliu Maniu (fostul Atlasib). Toate actele la zi. Toate utilitățile, zonă bună. Se oferă contract pentru suma integrală. Se pot efectua anumite amenajări în funcție de dorințele noului chiriaș. Este și posibilitatea de vânzare la prețul FIX de 70000 €. CF curat, acte la zi.

ID: 256412641

Vizualizări: 1006

Raportează

Publicitate

Publicitate

[← Înapoi la listă](#)

[Spații comerciale de închiriat](#) > [Birouri de închiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva](#) > [Spatiu Comercial 65 mp Deva Bd](#)



Spatiu Comercial 65 mp Deva Bdul Iuliu Maniu

[Deva, Hunedoara](#)

650 €

10 €/m²

CALCUL (2)

[Propune un pret](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă

65 m²

Destinatia proprietatii

birouri, restaurant, magazin, servicii

Etaj

parter

Tip clădire

bloc

Stare

gata de utilizare

Tip vânzător

agenție

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Liber de la

[Cere informații](#)

Descriere

ImobiHunedoara are placerea de a va prezenta in vederea inchirierii un spatiu comercial de 65 mp, situat pe Bdul Iuliu Maniu, Deva

Spatiu este prevazut cu apa, canalizare, curent, centrala pe gaz, baie si spatiu de birou la etaj, 2 cal de acces in incinta spatiului.

Pretul chiriei este de 650 Euro + o chirie avans + 50% din prima luna comision pentru agetia imobiliara.

Statiul se va preda viitorului chiras in conditii optime de utilizare, in acest moment fiind la stadiul de reimprostatea!

Pentru detalii suplimentare si vizionare va stam la dispotie cu placere!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

 [Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Anul construcției

1971

Media

cablu tv, electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă

Siguranță

alarmă

Informații suplimentare

aer condiționat, acces asfaltat, mobilier, încălzire, vitrină

Harta

Anunțuri similare 



AGENTIA IMOBILIARA "OVIDIU" DEVA

Ovidiu Suna acum !
0724-293-226

- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
 - [Garsoniere](#)
 - [Apartamente 2 camere](#)
 - [Apartamente 3 camere](#)
 - [Apartamente 4 camere](#)
 - [Case Deva](#)
 - [Case imprejurimi](#)
 - [Terenuri Deva](#)
 - [Terenuri imprejurimi](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
 - [Garsoniere si apartamente](#)
 - [Case](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Schimburi](#)
- [Contacti](#)
- [Comisioane](#)



CALCUL (3)

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (aproape de Primarie), suprafata utila 100 mp,

Adauga la Favorite



Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (aproape de Primarie), suprafata utila 100 mp, compus din: sala, birou, doua bai si bucatarie. Este dotat cu vitrina din PVC cu geam termopan, centrala termica, instalatie de aer conditionat, gresie, faianta, parchet, amenajat modern. Pret: 1000 euro/ luna usor NEGOCIABIL + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias. Tel: 0724 293226. Mai multe detalii pe www.apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.



Folosim Cookies. Site-ul nostru foloseste cookies pentru a imbunatati experienta navigarii si a oferi servicii mai usor de utilizat. Mai multe informatii

Sunt de acord!



AGENTIA IMOBILIARA "OVIDIU" DEVA

Ovidiu Suna acum !
0724-293-226

- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
 - [Garsoniere](#)
 - [Apartamente 2 camere](#)
 - [Apartamente 3 camere](#)
 - [Apartamente 4 camere](#)
 - [Case Deva](#)
 - [Case imprejurimi](#)
 - [Terenuri Deva](#)
 - [Terenuri imprejurimi](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
 - [Garsoniere si apartamente](#)
 - [Case](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Schimburi](#)
- [Contact](#)
- [Comisioane](#)

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona 1 Decembrie (Ultracentral), suprafata utila 50 mp, vitrina de 3,2 metri liniari,

Adauga la Favorite



Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona 1 Decembrie (Ultracentral), suprafata utila 50 mp, vitrina de 3,2 metri liniari, compus din sala in forma de L (se poate imparti in 2 incaperi), magazie, baie de servicii si pod amenajat pentru depozitare de 20 mp. Utilitati: incalzire cu convector pe gaz, tamplarie PVC cu geam termopan, gresie, faianta, lavabil, amenajat. Pret: 4000 lei/luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe www.apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.



Folosim Cookies. Site-ul nostru foloseste cookies pentru a imbunatati experienta navigarii si a oferi servicii mai usor de utilizat. [Mai multe informatii](#)

Sunt de acord!

Publicitate

ING Ipotecar: dobândă fixă în primii 5 ani între 5,59%-6,59%, ulterior variabilă.

Fă-ți un calcul

ING Ipotecar

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Hunedoara](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Hunedoara](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Deva](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Deva](#)



PRIVAT

Mariana
Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 15 februarie 2024
[oferte/user/2rJX/]

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[oferte/user/2rJX/]

LOCALITATE

Deva, Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Arată mai multe

Postat: 03 martie 2024

Inchiriez spatiu comercial

450 €

PROMOVEAZĂ [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=258178147&BS=ADPAGE_PROMOTE] | REACTUALIZEAZĂ [PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=258178147&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP]

Persoana fizica | Suprafata utila: 50 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in Deva, ultracentral, pentru birouri sau alte activitati, suprafata 50mp. renovat, compus din hol, 2 birouri, grup sanitar, centrala termica.

ID: 258178147 | Vizualizări: 390 | Reportează | Publicitate



Publicitate

[← Înapoi la listă](#)

[Spații comerciale de închiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva](#) > [Închiriere Spațiu Comercial Destinatii Variate Deva-85n](#)



1 / 8



Închiriere Spațiu Comercial Destinatii Variate Deva-85mp

[Deva, Hunedoara](#)

7 000 RON

17 €/m²

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă

85 m²

Destinatia proprietatii

[Cere informații](#)

Etaj

[Cere informații](#)

Tip clădire

[Cere informații](#)

Stare

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Liber de la

[Cere informații](#)

Descriere

Spațiu situat în Deva, zona Miorița, potrivit pentru cabinet medical, stomatologic, veterinar, farmacie, kinetoterapie, birouri sau salon.

Caracteristici:

3 încăperi

Sală mare de așteptare

2 băi

Dressing

Dotat cu sistem de supraveghere video și alarmă

Aer condiționat

Tavane antifonate

Suprafața utilă: 85 mp

Pentru mai multe informații, vă rugăm să ne contactați.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

 [Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Anul construcției	fără informații
Media	fără informații
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	fără informații

Harta