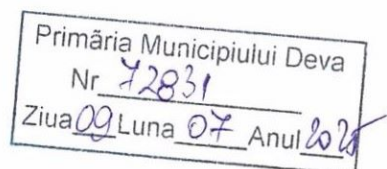


Nr. raport 376, data 07.07.2025



RAPORT DE EVALUARE
pentru
**STABILIREA CHIRIILOR DE PIAȚĂ A
SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI AUTOMATE
DIN COMPLEX AQUALAND**

Deva, Strada Axente Sever, Jud. Hunedoara



Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: Municipiul Deva

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

Evaluator: Sendroni 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 AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	6
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	8
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	9
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	9
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI 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	18
5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	19
5.7. PIAȚA APARATELOR DE TIP VENDING (AUTOMATE)	19
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	21
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	22
7.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	22
7.2. ABORDAREA PRIN VENIT.....	23
7.3. ABORDAREA PRIN COST	26
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	28
9. ANEXE	29

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: SPAȚII COMERCIALE și AUTOMATE, aflate în incinta Complex AquaLand.

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

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

Data inspecției: 30.06.2025

Data evaluării: 30.06.2025

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a chiriei.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață a chiriei.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 66965 Deva, nr. cadastral 66965 din 29.05.2025.

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 2025.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2025.

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

**VALOAREA CHIRIILOR PENTRU SPAȚIILE DIN INCINTA COMPLEX
AQUALAND - 53,32 lei/mp/lună**
**PENTRU AUTOMATE DE SUCURI, CAFELE, SANDWICH-URI
700 lei/mp/automat/lună**

Întocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

30.06.2025



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **SPAȚII COMERCIALE și AUTOMATE** aflate în incinta Complex AquaLand, înscris în Cartea Funciară nr. 66965 Deva din 29.05.2025 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

30.06.2025



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 (CLIEȚILOR)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv SPAȚII COMERCIALE aflate în incinta Complex AquaLand, localizat în Municipiului Deva, Strada Axente Sever, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 66965, CF nr. 66965 Deva, dar și a stabilirea chiriei pentru automatele din interiorul imobilului.

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

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

3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA prin reprezentanții legali.

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

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

3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

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

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul

clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva din 29.05.2025.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0777 lei, valabil pentru data de 30.06.2025.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA pentru estimarea valorii de piață a chiriilor pentru spațiile comerciale și automatele aflate în incinta Complex AquaLand.

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

3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

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

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

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 40.1 definiția chiriilor de piață este următoarea: „Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Activul subiect este expus pentru chirie 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 30.06.2025 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea imobiliară.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 30.06.2025.

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.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 30.06.2025 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 proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

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

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

- Extras de carte funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva din 29.05.2025.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

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

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

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

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

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

Sursele de informații au fost:

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

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

Ipoteze:

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

bazează estimările valorii din cadrul raportului;

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

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

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

3.13. 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.

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

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

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

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

3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

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

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

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

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

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

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 „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 *wikipedia* 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%), 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 teras 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 (...)”.**

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

Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 29.05.2025, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate deplin și nu este afectat de sarcini.

Plan ANCP



1:4000
Anul zborului ortofoto: 2022

Nr. carte funciară: 66965

Extras de carte funciară: ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofoto: ePayment

Powered by Esri

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

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

agrement.

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

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona B;

Suprafață: 7.770 mp teren curți construcții;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

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

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

4.4 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

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

4.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

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

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

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

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

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

5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

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

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

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

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

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

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Axente Sever, a Municipiului Deva și este amplasată în zona mediană a orașului, zona cunoscută sub denumirea de zona Cetate. Nu există activități industriale sau incinte de teren care să poată permite o astfel de utilizare. Gradul de ocupare al terenului este mare, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcurilor.

Deoarece, în această zonă nu au fost găsite suficiente comparabile oferite spre închiriere, aria de piață se poate extinde și către alte zone din Municipiul Deva, unde valoarea chiriilor este comparabilă cu cea a spațiilor din zona proprietății subiect. Proprietatea subiect concurează cu alte spații comerciale din aceste zone. Chiriile variază în funcție de localizare, suprafață și finisaje:

Elemente de comparație	Bunul de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Pret de închiriere euro/mp/lună	-	9,38	11,25	12,00	12,11	12,63	12,86
Zona	Deva str. A. Sever (Aqualand)	Deva calea Zarandului - Gară	Deva str. Horea	Deva b-dul 22 Decembrie - hotel Deva	Deva b-dul I. Maniu	Deva b-dul I. Maniu	Deva b-dul Decebal - Piața
Suprafață (mp)	10-15	80	40	50	95	95	70
Finisaje	superioare	medii	superioare	superioare	superioare	superioare	superioare
Stare fizică	bună	bună	bună	bună	bună	bună	bună

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de chirii de spații comerciale, pornește de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. În urma analizei efectuate la nivelul Municipiului Deva, pentru spații comerciale cu proprietatea subiect, chiriile pot începe de la 9 euro/mp până la 13 euro/mp cu suprafețe cuprinse între 40 – 95 mp. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă medie prin ofertele afișate.

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

5.3. ANALIZA CERERII

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

închiriere.

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

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

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

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

5.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre închiriere care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Pe parcursul anilor 2023-2025, pretențiile proprietarilor de spații comerciale și-au menținut o ușoară tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietățile imobiliare subiect, acestea sunt în stagnare.

Ofertanții de proprietăți de tip comercial pentru închiriere în Municipiul Deva se împart în 3 categorii:

- a) persoane fizice sau societăți comerciale private;
- b) societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- c) Societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip comercial sunt proprietarii ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revânzarea lor. În general, ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale spațiilor care le aduc un profit mai mult decât proporțional cu cheltuielile efectuate.

Oferta de proprietăți de tipul celor evaluate pentru închiriere în Municipiul Deva se manifestă din partea următorilor participanți pe piață:

- ✓ proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- ✓ proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile.

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chirilor practice pe piață, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații.

Ofertele sunt variate, iar prețul se diferențiază în primul rând în funcție de anul de construcție al clădirii, suprafața spațiului, forma acestuia, vadul comercial și localizare. Ofertele pentru închirierea spațiilor comerciale sunt mai puține decât cererea, fapt care determină o piață a vânzătorului.

Chiria la spațiile comerciale asemănătoare cu proprietatea evaluată diferă în funcție de mai multe variabile: aria utilă, amenajările interioare și exterioare, zona și vadul comercial.

Din analiza ofertelor de închiriere de pe site-urile de profil (Imobiliare.ro, OLX.ro, Storia.ro, publi24.ro), au fost identificate la data evaluării de spații comerciale oferite spre închiriere.

La data evaluării, proprietatea evaluată era utilizată. Din discuțiile cu alți proprietari de spații comerciale situate în Municipiul Deva a rezultat faptul că în aria analizată, chiriile sunt cuprinse între 9 – 13 euro/mp/lună.

În aria de piață analizată au fost identificate puține spații comerciale care sunt oferite spre închiriere. Totodată, se estimează că oferta în curs și cea viitoare este destul de limitată, deoarece aproape toate spațiile comerciale din aria de piață sunt ocupate, iar cele situate într-un vad comercial bun au aceeași chirie de peste 3 ani de zile, durata medie a unui contract de închiriere în zonă fiind de 3-5 ani de zile, cu posibilitate de prelungire.

De asemenea, stocul de spații este limitat, deoarece în aria de piață nu sunt proiecte imobiliare în curs sau viitoare cu spații nerezidențiale sau mixte. De aici rezultă un interes sporit asupra spațiilor existente în ceea ce privește cumpărarea sau închirierea lor.

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.

Segmentul spațiilor comerciale a cunoscut o creștere în ultimii ani, dovada fiind interesul tot mai mare al chiriașilor pentru acestea. Perioada necesară pentru închirierea acestora s-a diminuat, iar nivelul chiriilor a rămas relativ constant în ultimii ani. Practicarea unor chirii sustenabile raportate la capacitatea spațiului comercial de a genera un anumit nivel al vânzărilor a redus semnificativ rotația chirieșilor într-un anumit spațiu.

Din datele analizate se constată că la nivelul Municipiului Deva, putem vorbi despre o piață ușor activă a proprietăților imobiliare cu destinație nerezidențială tip „spațiu comercial”, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii spațiilor cu o bună localizare și un trend ușor ascendent al prețului de vânzare.

Proprietatea evaluată este vandabilă prin prisma caracteristicilor sale (dimensiune, localizare).

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc. Pentru spațiile de acest tip, rentabilitatea (cuantificată prin potențialul de închiriere coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor pe piață.

La data evaluării, ofertele de închiriere a spațiilor comerciale, se situau între 9 euro/mp/lună și 13 euro/mp/lună, conform site-urilor OLX.ro, Storia.ro, Imobiliare.ro, publi24.ro.

În concluzie, din datele prezentate de către site-ul imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, precum și din datele Institutului Național de Statistică se constată o tendință de încetinire a ritmului de creștere a prețurilor, ce a început să se resimtă pe piața imobiliară autohtonă încă din a

doua jumătate a anului trecut. Tendința, pe termen scurt și mediu, este de creștere foarte ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare, inclusiv a spațiilor comerciale.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților comerciale, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul Municipiului Deva.

5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

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

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

5.7. 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 16% 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 vedomatele 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. Acest 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 împulsiona 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 2032, 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. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „*cea mai bună utilizare*” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

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

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

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

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

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

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

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor

patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

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

Concluzii:

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

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

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

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

Abordarea prin venit este „procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare” (GEV 630, par. 58). Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (GEV 630, par. 59).

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei locuințe unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF - Discounted Cash Flow (engl.)), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

Valoarea proprietății (V_p) = Venit net din exploatare / Rata de capitalizare

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare / Preț (Valoarea proprietății)

Multiplicator (M_v) = Valoarea proprietății / Venit = 1 / Rata de capitalizare

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 90% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Pentru obținerea valorii proprietății subiect, în cadrul metodei prin capitalizarea venitului se determină venitul brut potențial (VBP) și rata de capitalizare totală în urma aplicării analizei comparațiilor relative a comparabilelor din punctul de vedere al veniturilor obținute de către acestea în cazul închirierii lor.

În calculul stabilirii valorii de piață a chiriei au fost luate în calcul 6 comparabile, situate în zona de interes a evaluării, astfel:

Elemente de comparatie	Bunul de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Pret de închiriere euro/mp/lună	-	9,38	11,25	12,00	12,11	12,63	12,86
Zona	Deva str. A. Sever (Aqualand)	Deva calea Zarandului - Gară	Deva str. Horea	Deva b-dul 22 Decembrie - hotel Deva	Deva b-dul I. Maniu	Deva b-dul I. Maniu	Deva b-dul Decebal - Piata
Ajustare		Inferioară	similară	superioară	superioară	superioară	superioară
Suprafață (mp)	10-15	80	40	50	95	95	70
Ajustare		superioară	superioară	superioară	superioară	superioară	superioară
Finisaje	superioare	medii	superioare	superioare	superioare	superioare	superioare
Ajustare		inferioară	similară	similară	similară	similară	similară
Stare fizică	bună	bună	bună	bună	bună	bună	bună
Ajustare		similară	similară	similară	similară	similară	similară
Similar		1	3	2	2	2	2
Inferior		2	0	0	0	0	0
Superior		1	1	2	2	2	2
Comparabilitate globala		Inferioară	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară

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

Bunurile evaluate	Pret (eur/mp/lună)	Comparabilitate globala
Comparabila 1	9,38	Inferioară
PROPRIETATEA SUBIECT		10,5
Comparabila 2	11,25	Superioară
Comparabila 3	12,00	Superioară
Comparabila 4	12,11	Superioară
Comparabila 5	12,63	Superioară
Comparabila 6	12,86	Superioară

Chiria optenabilă proprietății subiect se află între comparabila 1 și comparabila 2. În concluzie, chiria proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață prin metoda comparației relative este de 10,50 euro/mp/lună, respectiv **53,32 lei/mp/lună**. Chiria stabilită este data de media prețurilor comparabilelor 1 și 2.

Pentru aparatele de tip vending (automatele de suc, cafea și sandwich-uri, etc.) propunem un **preț pe metrul pătrat/automat pe lună de 700 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, Dallmayr Vending & Office) prețurile fluctuează în funcție de zona de amplasare și vadul comercial, astfel că prețul propus este de 700 lei/mp/automat/ lună reprezentând o valoare justificată prin pricina faptului că nu există o piață propriu-zisă cu oferte pe site-urile de specialitate, presă, reviste de profil, ci un schimb de negociere (licitație) între comerciant și beneficiar la momentul încheierii unui contract de închiriere pentru un astfel de segment.

7.3 ABORDAREA PRIN COST

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 construcțiilor 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. Însușirea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** („costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou” - *Glosarului 2022 din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*) 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 – depreciera fizică, depreciera funcțională și depreciera 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 clădirii evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului

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

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 (costul de nou al unei clădiri moderne).

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

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.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

8.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

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

**VALOAREA CHIRIILOR PENTRU SPAȚIILE DIN INCINTA COMPLEX
AQUALAND - 53,32 lei/mp/lună**

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

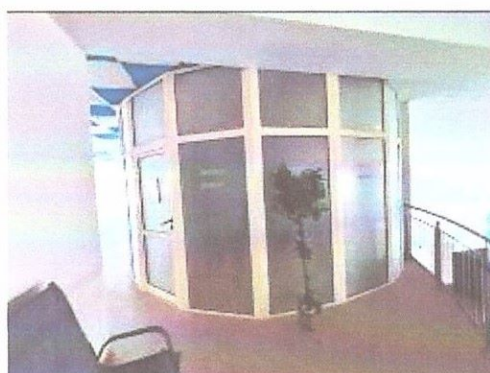
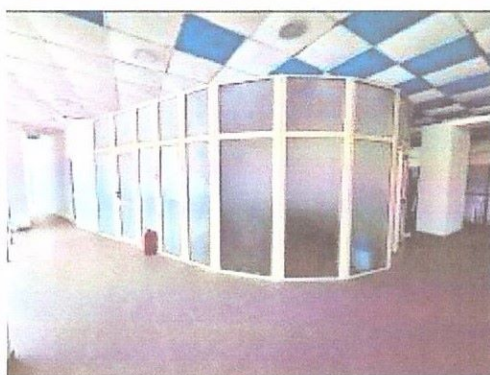
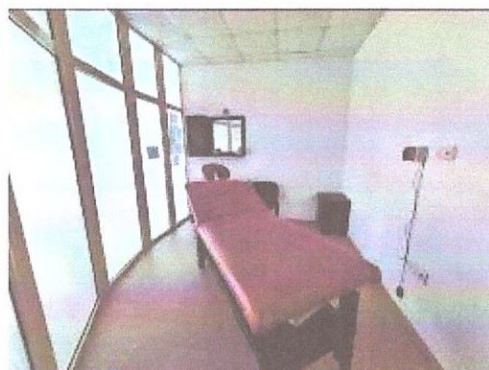
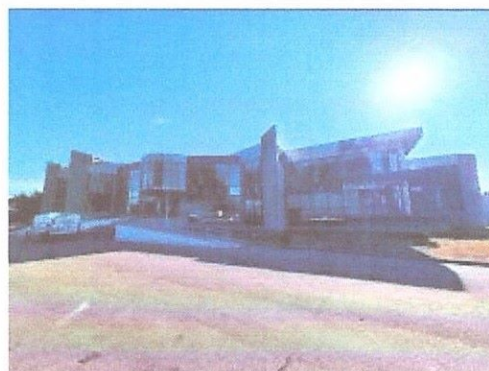
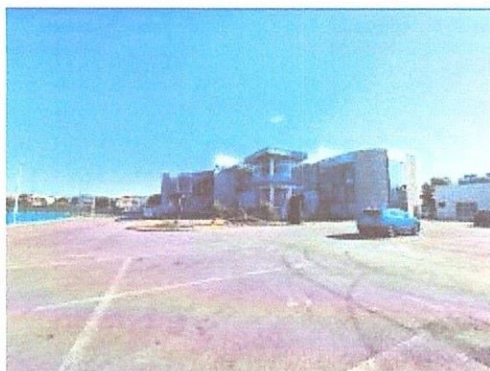
Evaluator autorizat ANEVAR,

Sendroni Mihai nr. legitimație 18635



9. ANEXE

**COMPLEX AQUALAND
DEVA, STRADA AXENTE SEVER, JUD. HUNEDOARA**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66965 Deva

Nr. cerere	26543
Ziua	29
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189887643



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva, Str AXENTE SEVER

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

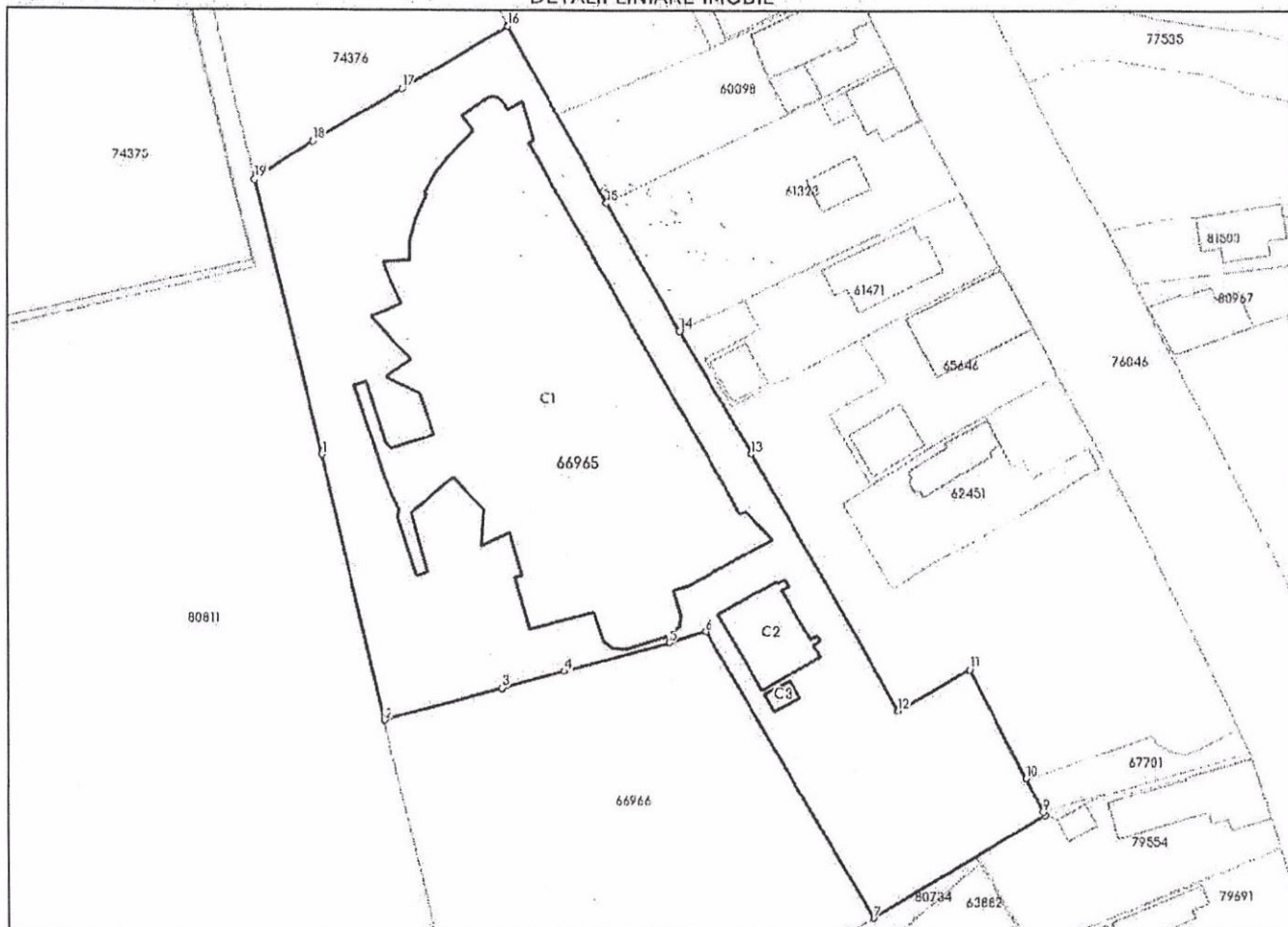
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

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	7.770	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

29/05/2025, 10:50

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

Inchiriez spatiu in Deva

750 EUR

📍 Hunedoara, Deva 📍 Vezi pe hartă
Valabil din 5/3/2025 10:14:15 PM



Specificații

Suprafata utila 80 m²

Descriere

Spațiu Comercial de Închiriat in zona Gării, Renovat, Ideal pentru Afacerea Ta!

Închiriez spațiu comercial recent renovat, situat într-o zonă vizibilă și accesibilă din oraș: in zona Garii, Calea Zarandului, ideal pentru activități precum: farmacie, showroom, birouri, magazin cu vânzare sau alte servicii.

Suprafață totală: 40 mp amprentă la sol + 40 mp la etaj

Spațiul este compartimentat astfel:

Parter + Etaj, ambele dotate cu grup sanitar propriu

Finisaje moderne, ideal pentru afaceri care pun accent pe imagine și confort.

Potrivit pentru diverse domenii de activitate comerciale sau de alte servicii

Prețul este avantajos raportat la calitate și poziționare : 750 euro.

Pentru mai multe detalii și programare vizionare, mă puteți contacta direct. Sunt persoana fizica
Nr. Tel

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 52](#)

🚩 [Raportează](#)

👉 Fă ofertă

Agentia Imobiliara Ovidiu Deva >

< Înapoi



Toate imaginile (12)

Inchiriez comercial in Deva, zona Horea, suprafata utila 40 mp,

450 € /lună

Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

40 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

- ☒ restaurant
- ☒ birouri
- ☒ magazin
- ☒ servicii

Tip clădire:

centru comercial

Liber de la:

Mesaj

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare: gata de utilizare

Informații suplimentare: vitrină

Caracteristici



Descriere

Inchiriez comercial in Deva, zona Horea, suprafata utila 40 mp, vitrina de aproximativ 7 metri liniari, compus din sala, magazie si baie proprie, pretabil pentru comert, birouri sau cabinet. Pret chirie: 450 euro/ luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chiras. Tel: [Contactează](#). Mai multe detalii pe . apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Mai puțin

ID: 8817348

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.06.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Publicitate

Inapoi

Page principală / Imobiliare / Birouri - Spații comerciale / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara / Birouri - Spații comerciale - Deva



PRIVAT

ioanvoinica
Pe OLX din martie 2025
Activ pe 18 iunie 2025
[/oferte/user/lwaaCd/]

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

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

LOCALITATE

Deva
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 19 iunie 2025

Pentru inchiriere spatiu comercial central in Deva de 50 mp.

600 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 51 m²

DESCRIERE

Situat in zona centrala , zona hotel Deva , la intersectia bul. 22 Decembrie cu str. Marasti , construit cu destinatia de spatiu comercial la parter de bloc in cadrul complexului Miorita.
Suprafata utila 50 mp din care 10 mo magazia cu toaleta iar 40 mp sala de expunere,cu vitrina la strada de 8 m, inaltime interioara de 3 m cu tavan casetat,pardoseala cu gresie , dotat cu centrala pe gaz si aer conditionat.
Chiria ceruta este 600 euro/luna plus garantie , proprietar persoana fizica.

ID: 288761075

Vizualizări: 37

Raportează

Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj



ioanvoinica
Pe OLX din martie 2025
Activ pe 18 iunie 2025
[/oferte/user/lwaaCd/]



Contul tău
[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fpentru-inchiriere-spatiu-comercial-central-in-deva-de-50-mp-IDjxBVH.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index]

Adaugă anunț nou



1/18

📷 Toate imaginile (18)

📺 Video

🏠 Plimbare virtuală

Inchiriez spatiu comercial Deva, Decebal colt cu Maniu), doua intrari

1 200 € /lună

📍 Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	95 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ servicii ☒ birouri ☒ magazin ☒ restaurant
Tip clădire:	centru comercial
Liber de la:	2025-06-24
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ vitrină ☒ acces asfaltat ☒ încălzire

Caracteristici

Mesaj



Descriere

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Bld Decebal colt cu I. Maniu), doua intrari (prin fata la bulevard si prin spate), suprafata utila aproximativ 95 mp, compus din 3 incaperi (se pot transforma intr-o sala mare de servire si una mai mica), 2 bai si magazie. Este dotat cu vitrina din PVC cu geam termopan de aproximativ 6 metri liniari, centrala termica pe gaz, pretabil pentru clinica medicala, cabinet, comert. Pret: 1200 euro/ luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias. Tel: [Contactează](#). Mai multe poze, VIDEO si detalii pe [ww. apartamentedeva.ro](#) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Mai puțin ^

ID: 9552456

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 24.06.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

 Deva, Hunedoara

SC CORAL TCM SRL >

< Înapoi



Toate imaginile (13)

Spatiu comercial zona b-dul Iuliu Maniu, blocul 4, parter, 94mp

1150 € /lună



Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

94 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

☒ magazin

☒ servicii

Tip clădire:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

Mesaj

gata de utilizare

Informații suplimentare:

- ✓ acces asfaltat
- ✓ încălzire
- ✓ parcare
- ✓ vitrină

Caracteristici



Descriere

Spatiu comercial zona b-dul Iuliu Maniu, blocul 4, parter, in suprafata utila de 94mp, vitrina mare, situat la bulevard.

Disponibil la inchiriere de la 01.06.2025.

Pret chirie: 1150 euro+luna+garantie+comision agentie

Coral Imobiliare

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

Telefon: [Contactează](#), [Contactează](#)

.casedeva.ro

Mai puțin ^

ID: 9398062

 **Raportează**



Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 20.06.2025

Data

Modificare

Preț



📷 Toate imaginile (18)

📺 Video

Inchiriez spatiu comercial in Deva, Bld Decebal colt cu Creanga, 70 mp

900 € /lună

📍 Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

70 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

- ☑ restaurant
- ☑ birouri
- ☑ magazin
- ☑ servicii

Tip clădire:

bloc

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

- ☑ acces asfaltat
- ☑ vitrină

Caracteristici



Mesaj

Descriere

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Bld Decebal colt cu I. Creanga), suprafata utila aproximativ 80 mp, compus din 2 sali, birou, baie, holuri si debara. Este dotat cu vitrina din PVC cu geam termopan, doua intrari (Prin fata la bulevard si prin spate), centrala termica, gresie, faianta, parchet, amenajat. Pret: 900 euro/ luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chiras. Tel: [Contactează](#). Mai multe poze, VIDEO si detalii pe [apartamentedevas.ro](#) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Mai mult 

ID: 9240635

 [Raportează](#)

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

[Vreau notificări](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.06.2025

Dată		Modificare	Pret
			
		vizualizări	salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

[Autentifică-te și verifică detaliile](#)

Harta