

G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.

Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Deva
 CUI:26512365, J20/115/2010
 EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
 ANALIZE de risc la efracție
 CONSULTANȚĂ personal
 0726 370 311, barnalucian@yahoo.com

Primăria Municipiului Deva		
Nr.	99996	
Ziua	Luna	Anul
11	09	2025

Nr. ⁴⁸...../10.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea chiriei de piață a spațiului situat în incinta sediului Primăriei Municipiului Deva (hol), în scopul amplasării unor aparate de cafea, automate de snacky (sucuri/ produse proaspete tip sandvis și patiserie) – *aparate de tip vending*

CLIENT: MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

DESTINATAR: MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimație numărul 10569/2025

DATA EVALUĂRII : 10.09.2025

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris în prealabil al evaluatorului și al clientului



25-99996-PDV Primaria Deva 11.09.2025

Către,

Municipiul Deva

Ca urmare a comenzii de evaluare numărul 33/AE/02.09.2025, am estimat **valoarea chiriei de piață** a spațiului situat în incinta sediului Primăriei Municipiului Deva (hol), în scopul amplasării unor aparate de cafea, automate de snacky (sucuri/ produse proaspete tip sandvis și patiserie) – *aparate de tip vending*.

Am evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Deva asupra spațiului descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2025, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoare de piață chiriei estimate prin la data de 10.09.2025, este:

700 lei/aparat/lună

Având în vedere valorile estimate, rezultă că:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **10.09.2025**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație numărul 10569)



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului evaluat
2. Descriere juridică și prezentarea Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva numărul 372/23.12.2024
3. Date despre amplasare
4. Istoric
5. Utilizarea prezentă

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieții specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței
5. Cea Mai Bună Utilizare (CMBU)

IV. Analiza datelor

4.1. Procedura de evaluare

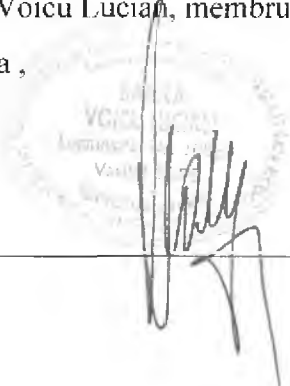
4.2. Metoda specifică de evaluare

4.2.1. Abordarea prin piață

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizație	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile evaluate	Spațiul situat în incinta sediului Primăriei Municipiului Deva (hol). în scopul amplasării unor aparate de cafea, automate de snacky (sucuri/ produse proaspete tip sandvis și patiserie)
Proprietar	MUNICIPIUL DEVA
Destinatar raport	MUNICIPIUL DEVA
Locația bunului la data evaluării	Municipiul Deva, Piața Unirii, nr. 4, județul Hunedoara
Data inspecției	09.09.,2025
Data evaluării	10.09.2025
Curs de schimb	1 EURO = 5,0733LEI, curs BNR la data de 10.09.2025
Scopul evaluării	Inchiriere spațiu pentru amplasarea de aparate tip vending
Tipul valorii	Valoarea chiriei de piață
Ipoteze sau condiții speciale	---
Valoare chiria de piata estimata	700 lei/aparat/lună
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569 Semnătura ,  Ștampila, 

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII *

1. Identificarea și competența evaluatorului

GLG EVAL COMPLEX S.R.L., în calitate de evaluator, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizație 0434, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Barna Voicu Lucian declar că am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 10569, valabilă la data evaluării.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării, declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, având totodată competența necesară exercitării activității de evaluare, evaluarea fiind efectuată în mod obiectiv și imparțial.

2. Certificarea. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Referitor la obiectul evaluării (conf. Cap. II.7), prin prezenta, declarăm următoarele:

- ✓ Nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul/activelor ce reprezintă subiectul prezentului raport de evaluare;
- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării;
- ✓ Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a bunurilor (2025) – colecție ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), patru standarde europene de evaluare (EVS) și Ghidurile de evaluare (GEV), strict necesare evaluării bunurilor.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.
- ✓ La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat

BARNA VOICU LUCIAN



Administrator

Barna Voicu Lucian

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, înseamnă și acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*

3. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 5.0733 Lei/€.

4. Data evaluării, data inspecției și data raportului

Data evaluării: 10.09.2025 – dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valoarea estimată (curs de schimb BNR, la data evaluării 1 EURO= 5.0733 lei.

Data întocmirii raportului: 10.09.2025

Data inspecției: 09.09.2025, realizată de către evaluator autorizat Barna Voicu Lucian, în prezența agentului de securitate din holul Primăriei, iar accesul în incintă a fost permis, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime. Nu au fost efectuate inspecții detaliate ale instalațiilor și/sau a posibilelor contaminări, aceste aspecte depășind sfera de activitate a evaluatorului.

Inspecția bunului evaluat s-a realizat de către evaluator autorizat Barna Voicu Lucian , în data de 09.09.2025, începând cu ora 10,25, cu participarea persoanei angajate, iar accesul în incintă a fost posibil, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime.

OBSERVATII: Conform inspecției, în spațiul analizat este amplasat un aparat de tip vending – aparat de cafea și alte bauturi specifice

LOCALIZAREA a fost realizată pe baza adresei poștale și datelor furnizate de către reprezentantul proprietarului. Documentele proprietății imobiliare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, fiind menționate în Capitolul II.10 (Natura și sursa informațiilor).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

5. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Deva în calitate de utilizator și în calitate de client. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizator.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt după cum urmează:

Client: Municipiul Deva, str. Piața Unirii, nr. 4, județ Hunedoara, compartimentele de specialitate și membrii Consiliului Local.

Utilizarea desemnata constă în estimarea valorii de piață a chiriei spațiului din holul Primăriei Municipiului Deva, în vederea încheierii în vederea amplasării unor aparate de tip vending.

6. Tipul valorii utilizate

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2025.

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Valoarea estimată în Raportul de evaluare este *valoarea chiriei de piață*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, standarde ce au caracter obligatoriu pentru

membrii ANEVAR începând cu data 01.07.2025. În conținutul Raportului de evaluare, orice referire la „valoarea sau indicația valorică obținută”, va fi înțeleasă și interpretată conform definiției și sensului dat în acest Capitol.

Chiria de piață (definită în SEV 102, A20, pg. 19) reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 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

7. Identificarea activului si/sau datoriei supuse evaluării

Obiectivul evaluate este reprezentat de dreptul de proprietate considerat deplin (absolut), asupra spațiului, amplasat în Deva, Piața Unirii, nr. 4, jud. Hunedoara.

8. Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este considerat ca fiind deplin (absolut), conform accepțiunii date de Standardele de evaluare a bunurilor, deoarece

DREPTUL DE PROPRIETATE: se consideră deplin

9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului

În cadrul documentării pentru efectuarea evaluării s-a ținut cont de următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare;
- Studii și date privind piața imobiliară din România ("Wall-Street", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.);
- Studii și analize de piață publicate de firme specializate (Revista Valoarea, Imobiliare.ro, FelxMLS, Colliers, DTZ etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la autorități publice și private, sau de la vânzători și cumpărători de pe piața imobiliară specifică;
- Informații transmise verbal de către agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația Proprietății Subiect și a zonei analizate.

10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluatorul

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor – Ed. 2025:
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS) A70.1
 - Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;

- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Documente puse la dispoziție de client și OCPI:

a) Comnada de evaluare si Contract de prestări servicii

11. Ipoteze și ipoteze speciale

Pentru întocmirea acestui raport am utilizat o serie de ipoteze și ipoteza specială:

- Raportul de evaluare se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează Proprietatea Subiect, sau dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Aspectele juridice au fost analizate doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție de client (enumerate la Cap. II.10), fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, conform mențiunilor punctuale existente în raportul de evaluare, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală și procesuală de pronunțare asupra acestui aspect;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de alte părți, el neavând calitatea legală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte;
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că este conform datelor estimate și utilizată corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este considerat deplin (integral), valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio altă sarcină;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnata prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății conform tipului valorii selectate;
- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, putând a varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau asistență de orice fel, legată de bunul evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri contractuale în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, sau identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului, iar intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acesteia;
- Orice valori estimate în raportul de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Funcționalitatea și starea completă a proprietății imobiliare sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecției și datelor disponibile până la data

evaluării, fără modificări sau disfuncționalități suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existența unor eventuale disfuncții, sau pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele și prevederile legale în vigoare și nu există alte condiții, sau disfuncționalități neaparente (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acționează direct, sau indirect, asupra proprietății subiect), care pot majora sau micșora valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții, sau pentru realizarea și obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, astfel de investigații depășind sfera de activitate a evaluatorului;

- Procesul evaluării presupune o serie de analize și calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiența evaluatorului, datele disponibile la data evaluării și de numeroși alți factori, ce nu pot fi enumerați în mod exhaustiv în raportul de evaluare. De asemenea, existența unei volatilități ridicate în piața specifică poate produce practicarea unor prețuri diferite pentru bunuri similare, în aceeași perioadă de referință, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri;
- Orice avize, autorizări, certificate etc, existente asupra Imobilului Subiect/Bunurilor și luate în considerare în cadrul raportului de evaluare, sunt considerate ca putând fi reînnoite fără restricții și/sau transferate, în aceleași condiții, nefiind luate în calcul orice fel de alte limitări suplimentare;
- Suprafețele utilizate sunt preluate din măsurătorile cadastrale și/sau actele de proprietate, sau pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de către instituția de credit. În cazul observării unor inadvertențe, sau erori în cadrul datelor și documentelor primite, acestea sunt menționate în cadrul Raportului de evaluare, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru niciun fel de diferențe sau inexactități. Orice schiță și estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, putând exista și alte date, sau parametri, ce nu sunt enumerați, aceștia neputând a fi prezentați în totalitate;

Ipoteze speciale: N/A

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

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 pot pierde valabilitatea;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza raportului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- Prezentarea datelor;
- Analiza pieței imobiliare;
- Evaluare (conține aplicarea metodelor de evaluare);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Anexele raportului de evaluare.

14. Specialist

Dacă evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți.

Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

15. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datoric. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu : **X** DA NU

Riscuri fizice						
Riscuri fizice care pot afecta proprietatea		Da	X Nu			
Factori dependenti climatic						
Risc	Nivel de risc	Este diminuat/atenuat riscul?	Motiv diminuare/atenuare risc	Detalii	S-a tinut cont in evaluare?	Detalii
Inundatie (rau)						
Inundatie de coasta (crestea nivelului marii)						
Stresul termic						
Seceta						
Incendiu						
Viitura						
Grindina						
Risc de precipitatii						
Furtuna						
Alunecare de teren						
Avalansa						
Eroziunea solului						
Degradarea solului						
Factori independenti climatic						
Cutremur						
Contaminare						
Poluarea aerului						
Poluare fonica						
Alte aspecte ESG		Biodiversitate				

16. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

(a) verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;

(b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea verficatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NUMĂRUL CR T.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Spatiul propus spre inchiriere	Spațiul propus spre inchiriere este amplasat la parter în holul de acces în clădirea principală a Primăriei Municipiului Deva. În spațiu este amplasat centrul de control acces, prin acest hol se face legătura între secretariat și restul birourilor din clădire. Aici se găsesc birourile primarului, a vice-primarilor, astfel că este o zonă intens folosită atât de către angajații primăriei, cât și de locuitorii municipiului Deva,



Proprietar: Municipiul Deva

2. Descriere juridică

Situația juridică actuală: nu au fost puse la dispoziție acte de proprietate, se consideră drept de proprietate deplin.

Sarcini de care este grevat: nu se cunosc informații.

3. Date despre amplasare si vecinătăți

În zona ultracentrală a municipiului Deva



4. Istoric

Descrierea zonei

” **Deva** (în maghiară *Déva*, în germană *Diemrich*) este municipiul de reședință al județului Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Deva (reședința) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

Geografie

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică, 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 metri.

Evoluție istorică

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiara 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.

Toponimie

Toponimul *Deva* provine din cuvântul slav *deva*, care înseamnă „fecioară”.

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*.

Clima

Așezat la o altitudine relativ joasă, într-o depresiune, orașul Deva beneficiază de cea mai temperată climă din întreg Ardealul, fiind ferit de curenți. Aerul vine dinspre vest și nord-vest. De-a lungul culoarului Mureșului se simt influențe submediteraneene, iar masele de aer atlantic încărcate cu umezeală nu afectează orașul, fiind protejat de Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Verile nu sunt excesiv de călduroase, iar iernile sunt blânde, lipsite de geruri puternice.

Istorie

Pe dealul cetății din Deva au fost găsite urme de locuire din epoca neolitică.

Cetatea Deva a fost construită în timpul regelui Béla al IV-lea al Ungariei la mijlocul secolului al XIII-lea. La sfârșitul secolului al XIII-lea cetatea devine reședința voievozilor Roland Borșa și Ladislau I Kán, de unde aceștia își exercitau autoritatea asupra voievodatului Transilvaniei. Alegerea cetății drept reședință voievodală dovedește că aceasta era puternică și dispunea de construcții suficiente pentru a satisface pretențiile curții. După 1315 cetatea reintră în stăpânirea autorității regale, sub regele Carol Robert de Anjou. Castelani cetății Deva au fost în secolul al XIV-lea și comiți ai comitatului Hunedoara.

În anul 1871 a fost înființat Liceul Real din Deva, în prezent Colegiul Național „Decebal” din Deva. Până în 1920 orașul a fost reședința comitatului Hunedoara, apoi a judetului Hunedoara (interbelic). Tribunalul din Deva s-a aflat sub jurisdicția Curtii de Apel Cluj, până la desființarea curților de apel în anul 1952. Din 1992 se află sub jurisdicția Curtii de Apel Alba Iulia.

Între 1952-1968 a fost reședința Regiunii Hunedoara, una din cele 18, apoi (din 1960) una din cele 16 regiuni ale României comuniste.

Cultură

Biblioteca Județeană „Ovid Densusianu” Hunedoara — Deva este o instituție cu profil enciclopedic pusă în slujba comunității județene și care permite accesul nelimitat și gratuit la colecții, baze de date și la alte surse proprii de informații.

Asociația Culturală "Casina Națională" din Deva. A fost înființată în anul 1842. Are ca scop promovarea culturii din orașul Deva, dar și din județul Hunedoara.

Teatrul de Artă Deva, renovat în 2009, este un alt reper al culturii devene, pe scena acestuia fiind prezentate celebre piese de teatru, cum ar fi "Oscar și tanti Roz", regia artistică Mihai Panaitescu, " Frida " regia artistică MC Ranin sau "Arta adulterului " regia artistică Marius Oltean iar în 2017 organizator al Festivalului Internațional de operă "Hunedoara lirică" cu ajutorul Consiliului Județean Hunedoara. De regie tehnica ocupându-se mulți ani Moraru Eugen.

Obiective turistice

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 unor terase 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 („casa fără acoperiș” cum îi spun locuitorii vârstnici), care se preconizează a fi transformată în muzeu memorial. În centrul parcului rezistă de decenii chioșcul orchestrei, aflat în paragină.

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 Renasterii, dar restaurările ulterioare (din timpul lui Gabriel Bethlen, în anul 1621, precum și cele din prima jumătate a secolului XVIII) au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva (secțiile de istorie și științe naturale).

La marginea de est a parcului se află Colegiul Național Sportiv „Cetate” din Deva, renumit pentru generațiile de gimnaste precum: Nadia Comăneci (sub îndrumarea antrenorului Bela Karolyi), Ecaterina Szabo (antrenori Octavian Belu și Mariana Bitang), Daniela Silivas ș.a. Olimpicele au fiecare câte o statuie-bust. După sala de sport se ascunde „Stadionul Cetate”, unde evoluează echipa de fotbal „Mureșul Deva”, terenul de antrenamente, terenuri de tenis de câmp și Complexul Aqualand (țara apci). Proiectul de amenajare a cetății a fost în final realizat cu plecarea cabinei din acest punct: parcare stadionului.

De-a lungul străzii pietonale a orașului și pe străzile adiacente, încă mai rezistă clădiri caracteristice ale altor epoci: Palatul Tribunalului, Judecătoria, Parchetul Județean, Colegiul Național „Decebal”

Deva, renovat în 2004, Teatrul de Artă Dramatică, fostul sediu al Băncii Naționale, Primăria, Biserica Reformată, restaurantul Casina (fostul Bachus și mai apoi cazarmă militară), Liceul Pedagogic „Sabin Drăgoi” și Școala Generală „Regina Maria”.

Mănăstirea Franciscană se află într-un cartier învecinat cu parcul orașului.

În Deva există o statuie a împăratului Traian, precum și mai multe statui ale lui Decebal. Casa de Cultură poartă numele interpretului Drăgan Muntean. Un alt obiectiv memorial este Cimitirul Eroilor Sovietici, situat pe strada Călugăreni, strada care urcă din spatele Casei de Cultură. Pe bulevardul Decebal funcționează o galerie de artă.

Foarte recent a fost construit un sens giratoriu care concurează cu cel din orașul Alba Iulia. Această lucrare este vizavi de Piața Arras sau "La Place Arras", simbolul înfrățirii Devei cu orașul Arras din Franta. Piața Arras este înfrumusețată cu un grup statuar al gimnastelor devene, iar acum este pusă în valoare de noul sens giratoriu.” *

5. Utilizarea prezentă

In spatiu este amplasat un aparat pentru cafea si alte bauturi specifice

* -sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Deva>

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.: în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzional.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața specifică bunului evaluat este piața spațiilor închiriate pentru aparate tip vending la nivel national, în incinte pazite.

2.Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cerere este reprezentată, în special de persoane juridice ce se ocupă cu amplasarea acestor aparate de tip vending, în spații intens circulate, pentru vânzarea de băuturi calde/rece, sau pentru produse alimentare tip sandwich, cornuri, s.a.

3.Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri este limitată pentru segmentul analizat deoarece cele mai bune spații destinate aparatelor de tip vending sunt acele spații intens circulate, dar și acele spații care asigură și paza aparatelor, implicit prin amplasarea lor în incinte păzite, cum este cazul spațiului analizat.

Comparabila	Localizare	Supra fata	Descriere	Pret de incepere a licitatiei	Sursa
		mp		Lei/aparat/luna a	
Comparabila nr. 1	Cluj	1 mp	USMV Cj	1274 lei / luna / aparat	<u>proiect de hotarare</u> <u>USAMV Cj –</u> <u>05.2025</u>
Comparabila nr. 2	Deva, Aqualand	1 mp	UAT Deva	700 lei / luna / aparat	<u>HCL 295/2025</u>

4.Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se reglează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o ofertă mai mică decât cererea.

5.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE(CMBU)

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizari posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: închiriere pentru amplasare aparate de tip vending.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, se constată faptul ca Cea Mai Buna Utilizare a holului, parțial, pentru: spatiu destinat inchirierii de aparate de tip vending.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui chiriei, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării abordării prin piață – în acest caz, deoarece o altă abordare nu se poate aplica, ținând cont de specificul evaluării.

4.2. Procedura specifică de evaluare

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii chiriei de piață* a fost aplicată următoarea Abordare:

Abordarea prin piață – metoda comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea chiriei de piață sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre bunuri similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru chirie. Valoarea chiriei este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- Amplasare și trafic de persoane zilnic;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- paza și accesul pentru alimentare și întreținere.

Pentru estimarea chiriei de piață, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Această metodă este recomandată pentru estimarea chiriei de piață, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la bunuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima chiria de piață s-au folosit un număr de 2 (doua) comparabile, așa cum au fost prezentate în analiza ofertei.

Abordarea prin piața

Spații destinate închiriere pentru
aparate tip vending

CURS EURO/LEI 10.09.2025

5.0733 lei/1 euro

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE			
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	COMPARABILE	
Comparabile		1	2
PRET (EURO)/ MP		1274.0	700.0
TIPUL TRANZACTIEI		propunere de incepere a licitatiei	propunere de incepere a licitatiei
Marja de negociere		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pentru faptul ca sunt propuneri de chirii pentru inceperea licitatie, conform Codului Administrativ – nu se poate negocia o valoare sub această chirie.			
Pret ajustat (EURO)		1274	700
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		1274	700
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata
Ajustare pentru finantare - %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		1274.00	700.00
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		1274	700
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restrictii legale %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		1.274	700
CONDITII DE PIATA		recent	recent
Ajustare pentru conditii de piata- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		1.274	700
LOCALIZAREA si trafic	Deva - sediu primariei – trafic intens	Cluj – I SMC – trafic intens	Deva – Aqualand – trafic intens
Ajustare pentru localizare- %		-45%	0%

Ajustare valorica		-573.3	0
Pret ajustat (EURO)		700.70	700.00
Ajustare realizată prin analiza pe perechi de date, între cele doua comparabile			
<i>Saptiu cu circulatie intensa</i>	DA	da	da
Ajustare %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		701	700
<i>Spatiu cu acces usor la utilitati</i>	DA	DA	DA
Ajustare (%)		0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0
Pret ajustat (EURO)		701	700
<i>Spatiu pazit</i>	DA	da	da
Ajustare %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		701	700
Ajustare totală netă (EURO)		-573	0
Ajustare totală netă (%)		-45%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		573,3	0.00
Ajustare totală brută (%)		24%	0%
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica Ajustare totala bruta			
Valoare chirie de piata estimata	700	lei/luna/aparat	

Valoarea chirie de piață estimată este:

700 lei/aparat/lună

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea chiriei de piață:

700 lei/lună/aparat

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin abordarea cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru Abordarea prin piață – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile/ajustările aduse prețurilor de vânzare/ofertelor a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează. Precizia mai mare este dată de abordarea prin piață, datorită faptului că utilizează date de pe piață.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la Abordarea prin piață.

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Abordarea prin piață
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Astfel că,
Valoarea chiriei de piață estimate este:

700 lei/aparat/lună.

Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR
(Legitimație numărul 10569)

VI. ANEXE

Anexa 1 Documente – Comparabile



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

HOTĂRÂREA

nr.295 din 31.07.2025

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara

Analizând temelurile juridice, respectiv:

Art.861, art.1777-1823 din Legea nr.287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.108 lit."c", art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."a", precum și art.332 – art.348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.324/2025. Referatul de aprobare nr.324/2025 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara,

Raportul Direcției baze agrement nr.79956/23.07.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.373/110815/30.07.2025, avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.263/110817/30.07.2025, precum și de avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.199/110818/30.07.2025,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.72831/09.07.2025, privind prețurile de pornire a licitației publice pentru închirierea spațiilor comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, întocmit de către societatea Gama Eval Invest S.R.L., prin expert evaluator Șendroni Mihai, membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara, prevăzute în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiilor comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, care cuprinde Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul de închiriere, formulare și modele de documente, prezentată în Anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - Durata contractelor de închiriere va fi de 2 ani de la data semnării contractelor de închiriere, iar cuantumul chiriei va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

Art.5. - Se împuternicește Primarul municipiului Deva să semneze contractele de închiriere.

Art.6. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția baze agrement.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara,
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Direcției administrarea domeniului public și privat;
- Direcției baze agrement Deva.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ferdinand-Zoltan POGOCSAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VISIRIN

DE ACORD
2/10/2025

CAIET DE SARCINI

PENTRU ÎNCHIRIEREA UNOR SPAȚII PENTRU AMPLASARE AUTOMAT DE CAFEA SITUATE ÎN INCINTA UNIVERSITĂȚII DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI MEDICINA VETERINARĂ CLUJ-NAPOCA

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea de spații pentru amplasarea unor automate de cafea în clădirile din incinta USAMV Cluj-Napoca, Calea Mănăstur nr. 3-5, respectiv Calea Florești nr.64.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică cu depunere de ofertă în plic.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **251 euro/spațiu necesar pentru un automat /lună**.
Prețul include chiria și contravaloarea energiei electrice consumate de aparat.

Prețul ofertei (tariful lunar) înscris în propunerea financiară (anexa nr.2) se va exprima în euro și se va calcula prin înmulțirea prețului unitar/aparat cu numărul total de aparate.

I.4. DESCRIEREA SPAȚIULUI

Automatele de cafea vor fi amplasate în următoarele locații:

- 1 automat – în incinta Clădire DSTSS - Mecanizare;
- 1 automat – în incinta Clădire Zootehnic și Biotehnologii (parter);
- 1 automat – în incinta Clădire Medicină Veterinară, hol Anatomie;
- 1 automat – în incinta Clădire ICHAT (parter);
- 1 automat – în incinta Clădire Horticultură (clădirea veche Horticultură)
- 1 automat – în incinta Clădire Aula
- 1 automat – în incinta Clădire ICAR- parter (Calea Florești nr.64)

Total = 7 locații pentru amplasare automate cafea

Aparatele vor fi dotate cu jetoaniere care să permită înmânarea restului.

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de **15.04.2025, ora 11:00**, la sediul USAMV Cluj-Napoca, Serviciul Achiziții și Aprovizionare.

Termenul limită de predare a ofertei este de **15.04.2025, ora 10:00**, la sediul USAMV Cluj-Napoca, Registratura.

Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de doi ani.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Chiria aferentă spațiului se va achita **lunar**, pentru luna în curs până la data de **5 ale lunii pentru luna în curs**.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

Neplata chiriei până la termenul stabilit (60 zile) atrage după sine rezilierea contractului de închiriere fără somație și pierderea garanției de bună execuție.