

GAMA Eval Invest

S.R.L.

Hunedoara

Peștișu Mare, nr. 203A

38750972 J20/107/2018

email: gamaevalinvest@gmail.com

Primăria Municipiului Deva

Nr. 77647

Ziua 18 Luna 07 Anul 2025

GAMA
EVAL INVEST

Nr. raport 378, data 18.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

pentru

SPAȚIU DE TIP BIROU

Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18, Jud. Hunedoara



Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Proprietar: MUNICIPIULUI DEVA

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

Evaluator: ȘENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635



25-77647-PDV Primaria Deva 18.07.2025



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
2. CERTIFICARE	3
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	4
3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	4
3.5. MONEDA EVALUĂRII	5
3.6. SCOPUL EVALUĂRII	5
3.7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	5
3.8. DATA EVALUĂRII	5
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	6
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	8
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	8
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
4. PREZENTAREA DATELOR	10
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	10
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	11
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	12
4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	13
4.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	13
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII	13
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)	14
5.3 ANALIZA CERERII	15
5.4 ANALIZA OFERTEI	16
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI	17
5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	21
7.2 ABORDAREA PRIN VENIT	22
7.3 ABORDAREA PRIN COST	24
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	27
8.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	27
9. ANEXE	28

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară BIROU, înscris în CF nr. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14.

Adresa: Municipiul Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18, Jud. Hunedoara.

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA.

Proprietar: MUNICIPIULUI DEVA.

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA.

Data inspecției: 03.07.2025

Data evaluării: 03.07.2025

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a imobilului.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA.

Sarcini înregistrate: Conform extrasului de carte funciară nu există sarcini asupra imobilului. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (03.07.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0603 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizatie nr. 0796 valabilă în anul 2025.

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

SPAȚIU DE TIP BIROU - 82.500 LEI

Evaluator autorizat:

ȘENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară **BIROU**, înscris în CF nr. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14, situat în Municipiul Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18, Jud. Hunedoara, 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 nesemnate 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

03.07.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR, evaluator ȘENDRONI MIHAI, având legitimația nr. 18635 din cadrul societății GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ, prin autorizația nr. 0796, cu sediul în Municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

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

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de către acesta, respectiv BIROU, cote părți comune: 14, cote teren: 17, părți comune: gang de trecere, casa scării, podul, instalațiile, acoperișul, fațada, înscris în CF nr. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14, situat în Municipiul Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18, Jud. Hunedoara.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului, 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. 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 proprietate imobiliară BIROU, cote părți comune: 14, cote teren: 17, părți comune: gang de trecere, casa scării, podul, instalațiile, acoperișul, fațada, înscris în CF nr. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14, situat în Municipiul Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18, Jud. Hunedoara. A fost evaluat dreptul de proprietate al PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară nr. 62913-C1-U14 Deva și situația identificată de

către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (*Codul Civil Român, art.555(1)*). Proprietarul imobilului este PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA cotă actuală 1/1 dobândit prin Lege.

Pentru proprietatea comercială ce face obiectul prezentului raport de evaluare, au fost prezentate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR=5,0603 lei, valabil pentru data de 03.07.2025.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA pentru estimarea valorii de piață a imobilului subiect.

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

3.7. TIPUL/TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață pentru chiria de piață.

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

Activul subiect este expus pentru 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

Inspekția a fost efectuată în data de 03.07.2025 de către evaluator ȘENDRONI MIHAI, în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 03.07.2025.

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 valoarea de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 03.07.2025 în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

În urma examinării extrasului de carte funciară și adresei poștale, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către proprietar sunt 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 bunurile imobiliare evaluate, 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. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14.

Responsabilitatea pentru suprafețele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apă, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății la exterior și interior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile;
- discuții telefonice cu persoane - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilelor și situația lor scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției, proprietatea era folosită.

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 (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;

- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro etc., convorbire cu agențiile imobiliare din Deva;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Municipiul Deva și din zona în care se situează imobilele supuse evaluării;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții/oferte 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, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze semnificative:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul lucrării și proprietarul imobilelor. 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 a 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 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 valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

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

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

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

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

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele prezentate în raportul de evaluare;
- 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 conformare (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, VECINATĂȚI 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 apreciat 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 română și 276 germană. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), bapțiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională. Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine *castro Dewa*. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan. Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui 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

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al persoanei juridice PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA asupra proprietății imobiliare evaluate.

În cazul acestei proprietăți, există următorul drept de proprietate în favoarea persoanei juridice PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA, în cotă actuală 1/1, care a fost dobândit prin Lege.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciară nr. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14.

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

Extras de Carte Funciară: conform extrasului de carte funciară nr. 62913-C1-U14 Deva, nr. CAD 62913-C1-U14 aferent imobilului, asupra acestuia nu existând sarcini înscrise în cartea funciară.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară reprezintă BIROU cu o suprafață utilă de 21 mp, conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului. La data evaluării imobilul subiect era folosit.

Caracteristici ale amplasamentului:

Descrierea terenului

- *amplasamentul general al terenului:*
 - clădire administrativă/comercială cu 2 niveluri (P și 1E);
 - accesul se realizează pietonal și auto din Strada 1 Decembrie 1918;
 - Părți comune: gang de trecere, casa scării, podul, instalațiile, acoperișul, fațada.

Descrierea construcției:

BIROU

- ✓ **Tipul construcției:** clădire comercial/administrativă;
- ✓ **Regim de înălțime:** P+1E;
- ✓ **CMBU:** BIROU;
- ✓ **Suprafață:** A_u (aria utilă)= 21 mp;
- ✓ **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – Fundații din piatră.
 - **Suprastructura** – zidărie portantă.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** închideri de cărămidă.
- ✓ **Acoperiș:** șarpantă din lemn cu acoperitoare din țiglă ceramică;
- ✓ **Finisajele interioare:** zugrăveli lavabile, pardoselile din parchet laminat, tâmplărie din lemn;
- ✓ **Finisajul exterior:** zugrăveli lavabile.
- **Instalația electrică:** de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip mediu aflate în tavan casetat. Branșamentul se face direct la rețea.
- **Instalația sanitară:** nu deține grup sanitar în încăpere.
- **Instalația de încălzire:** există.

4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

La momentul inspecției, activul dispune de bunuri mobile care au fost evaluate împreună cu acesta. Imobilul era folosit la momentul inspecției.

4.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietatea evaluată se găsește amplasat în zona central-mediană a Municipiului Deva. Imobilul a fost dobândit de către actualul proprietar prin Lege.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea evaluată poate fi clasificată pe piața locală ca fiind proprietate administrativă de tip birou, situat în zona centrală a Municipiului Deva.

Profilul ocupanților de spații de acest tip de spațiu sunt chiriași care provin din domeniul serviciilor și intermediarilor, cu o stabilitate încadrată în media pieței de 3-5 ani, cu un număr mare de vizitatori, cum ar fi:

- ✓ Servicii de amanet, schimb valutar, transfer moneygram;
- ✓ Servicii de asigurări;
- ✓ Sediul de firmă;
- ✓ Servicii de telefonie mobilă;
- ✓ Agenții imobiliare;

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietăților. Construcția reprezentând o clădire administrativă/comercială fiind racordată la utilitățile edilitare (energie electrică, apă-canal, gaz).

În urma analizei caracteristicilor de natură juridică a proprietății, acestea sunt conforme cu reglementările actuale de urbanism. Din punctul de vedere al regimului economic, destinația potrivit P.U.G./P.U.Z și a Regulamentului Local de Urbanism este „Birou” la parterul unei clădiri administrative/comercială, conformându-se astfel cu reglementările actuale legale. Nu există restricții ale dreptului de proprietate și nici privind închirierea acestuia. Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona centrală a Municipiului Deva, dar are o intrare retrasă la stradă, iar din punct de vedere al vadului comercial nu are o poziție bună. Proprietatea evaluată reprezentând birou înscris în CF nr. 62913-C1-U14 Deva are acces pietonal din Strada 1 Decembrie 1918. În zonă, se află preponderent clădiri administrative și comerciale, dar și clădiri rezidențiale de tip bloc de locuințe sau case unifamiliale.

Caracteristicile proprietății îi afectează în mod pozitiv performanța pentru utilizarea existentă. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care aceasta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)

Piața studiată este cea a spațiilor administrative de tip „birouri” din zona centrală a Municipiului Deva, Jud. Hunedoara. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a spațiilor administrative situate în clădiri independente sau la parter de bloc și este o piață preponderent a închirierilor, acestea fiind în număr semnificativ mai mare decât cel al vânzărilor.

Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care le particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietăților și analiza pieței lor specifice. În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților comerciale sunt examinați următorii factori:

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară nerezidențială supuse analizei, subpiața delimitată este cea a spațiilor administrative de tip birouri aflate în zona centrală a Municipiului Deva, în zone cu caracter mixt.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată reprezintă un BIROU, situat în Municipiul Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18, Jud. Hunedoara. Accesul la proprietatea înscrisă în CF nr. 62913-C1-U14 Deva este pietonal și se realizează din Strada 1 Decembrie 1918. Topografia amplasamentului este plană, utilitățile disponibile sunt situate pe amplasament și constau în energie electrică, apă-canalizare și gaz. Utilizatorii finali sunt societăți comerciale sau persoane fizice care au nevoie de spațiu pentru a desfășura activități comerciale sau alte tipuri de activități.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii este amplasată în zona centrală a Municipiului Deva. 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:

Oferte chirii			
Nr.crt	Suprafața utilă	Preț chirie euro/lună	Preț chirie/mp/luna (euro)
1	70 mp	350 €/mp	5,0 €
2	85 mp	500 €/mp	5,9 €
3	36 mp	300 €/mp	8,3 €
4	36 mp	200 €/mp	5,6 €
5	80 mp	450 €/mp	5,6 €
6	56 mp	494 €/mp	8,8 €
7	50 mp	250 €/mp	5,0 €

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta spațiilor de tip birou este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă redusă prin ofertele agențiilor imobiliare.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, aria utilă a spațiului și finisajele.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au aria utilă cuprinsă între 30 mp - 85 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților comerciale de dimensiuni mici și medii. Aria pieței e reprezentată de zona centrală a Municipiului Deva, însă aceasta a fost extinsă, deoarece în zona de evaluat nu s-au găsit suficiente oferte de astfel de spații, aceasta a fost extinsă la nivelul Municipiului Deva.

5.3 ANALIZA CERERII

Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă datorită faptului că instituțiile bancare au înăspriț facilitățile de acordare a unui împrumut sau credit bancar.

Proprietatea evaluată se află într-o zonă centrală, accesul se realizează pietonal din Strada 1 Decembrie 1918, iar mijloacele de transport în comun sunt în apropiere.

Strada din care se efectuează accesul la imobil, este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze, telefonie, TV cablu, Internet. Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice și juridice care desfășoară activități de servicii și comerciale.

Datele de piață privind cererea din ultimii ani au ca sursă principală rapoartele și studiile de piață ale firmelor de servicii imobiliare. Aceste rapoarte indică o creștere a cererii în ultimii ani și

segregarea cumpărătorilor, de regulă, în 2 categorii pentru spațiile de desfacere de dimensiuni mici (35 – 85 mp):

a) Societăți comerciale mici din județul Hunedoara, cu profil de activitate comerț cu amănuntul și servicii, care pot acoperi un credit bancar;

b) Societăți comerciale mari din afara județului Hunedoara, care își deschid în Deva puncte de lucru, care au nevoie de spații și care au resursele financiare pentru a achiziționa astfel de spații.

Piața imobiliară a spațiilor de tip birouri este dominată de închirieri, tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere.

Chiriașii, provenind din domeniul comerțului, cu o stabilitate asemănătoare cu media pieței, încheie contracte pe 3 ani (min.) - 5 ani (max.). Cei care desfășoară activități comerciale sunt mici întreprinzători cu afaceri de familie, cu un număr mediu de cumpărători și firme mari care își deschid puncte de lucru.

Având în vedere gradul de neocupare (10 %) și faptul că inventarul de spații nu va crește în intervalul de timp următor, evaluatorul apreciază o poziție favorabilă a proprietăților subiect în condițiile pieței pe termen mediu.

Proprietățile imobiliare cele mai căutate sunt cu dimensiuni între 35 - 85 mp.

Cererea este în continuă creștere, în condițiile în care nu există o ofertă mare pentru acest tip de spațiu, de dimensiunile acestea. Evaluatorul apreciază o poziție favorabilă a proprietății subiect în condițiile pieței pe termen mediu.

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 de tip birouri 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 birouri 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 chiriilor practicate 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 de tip birouri asemănătoare cu proprietatea evaluată diferă în funcție de mai multe variabile: aria utilă, amenajările interioare și exterioare, zona.

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 de tip birouri 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 5 – 9 euro/mp/lună.

În aria de piață analizată au fost identificate puține spații de tip birouri care sunt oferite spre închiriere. Totodată, se estimează că oferta în curs și cea viitoare este destul de limitată, deoarece aproape toate spațiile 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 chiriașilor 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 comerciale și administrative”, 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.

În revista “Valoarea, oriunde este ea” nr. 46 din martie 2025, sunt prezentate date cu privire la piața imobiliară, care pentru localitățile la care nu se face referire în conținutul tabelelor, unde foarte probabil volumul tranzacțiilor imobiliare este mai redus, evaluatorii vor avea în vedere

informațiile locale și le vor corela cu datele de mai jos. Pentru astfel de localități, nivelul ratei de capitalizare se va situa în jurul nivelului superior, al intervalelor din tabelul mai jos. Conform datelor oferite de cei mai importanți furnizori de informații din domeniul imobiliar, pentru orașe secundare rata de capitalizare este prezentată mai jos:

Rata de capitalizare conform revistei valoare ori unde este ea nr.46 Spații de birouri orașe secundare	
CBRE România	9,25% - 9,75%
Darian DRS	9% - 10,5%
Cushman & Wakefield Echinox	9% - 10%
IO Partners - JLL preferred partner	9% - 10,5%
Knight Frank	9% - 10%

La data evaluării, ofertele de închiriere a spațiilor, se situau între 5 euro/mp/luna și 9 euro/mp/luna, conform site-urilor OLX.ro, Stora.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 de tip birouri, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul Municipiului Deva.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

În contextul analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietăților subiect relativ medie, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Buna localizare, suprafața pe care o are, o face să fie accesibile unui segment mai redus de persoane juridice și persoane fizice.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară dezvoltare, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de tranzacții. Ca efect, sunt de așteptat noi creșteri ale chiriei, concomitent cu scăderea gradului de neocupare, respectiv nu vor mai fi spații libere.

Proprietatea imobiliară subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, suprafață, finisaje.

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 și 140.2.: „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piața, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.” Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.”

Analiza pieței constituie bază pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața spațiilor de tip birouri din Municipiul Deva.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăților 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 la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

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

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărui amenajări, în cazul de față terenul este în folosință prin contract de închiriere pentru ambele spații comerciale;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

Întrucât, pe terenul pe care este edificat spațiul de tip birou este în cotă indiviză și deservește tot amplasamentul, respectiv construcție administrativă/comercială, nu se va face CMBU pentru acesta. În ipoteza că acest amplasament ar fi liber, s-ar construi tot o astfel de clădire, deoarece este o zonă propoderent mixtă de tip spații administrative sau comerciale. În imediata vecinătate nu există terenuri libere care să fie construibile sau închiriate, gradul de ocupare fiind de 90%, iar terenurile libere sunt spații verzi, parcuri sau căi de acces.

Rezultă astfel, o singură utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a terenului considerat a fi liber, utilizarea curentă fiind cea mai bună utilizare.

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

Testul de permisivitate legală

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă, care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, utilizarea posibilă ar fi administrativă de tip birou. Această utilizare potențială asigură permisivitatea legală.

Prin actele care au stat la baza edificării imobilului rezidențial, s-a finalizat construirea acestuia, ceea ce ne demonstrează că este permisă legal. De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea administrativă. Ca urmare, dezvoltarea administrativă de tip birou este permisă legal. Nu sunt constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării zonei.

Testul pentru posibilitatea fizică

Forma, dimensiunile și topografia terenului, au permis edificarea construirii de spații administrative sau comerciale. Utilizarea propusă este dimensionată corespunzător cu suprafața, amplasamentul și dotările de care dispune imobilul și a cerințelor PUG, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată. Această utilizare este realizabilă din punct de vedere fizic, spațiul de tip birou dispunând de acces și de asemenea, nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Utilizare care a îndeplinit primele două criterii concură la existența utilizării administrative ale imobilului. Această utilizare produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Proprietatea posibilă și permisă este de tipul unui spațiu de tip birou datorită faptului că spațiul este situat într-o zonă care permite tipul acesta de utilizare. În acest caz nu sunt necesare amenajări ale amplasamentului constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, întrucât ele există. Astfel de construcții nu s-ar realiza dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung. Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezultă că o astfel de construcție este maxim productivă. Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU SPAȚIU DE TIP BIROU**. În concluzie, amplasamentul analizat este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia și va fi analizat ca atare.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cel actual;
- ✓ cea mai bună utilizare a proprietății construite este aceea de BIROU;
- ✓ 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;
- c) abordarea prin cost;

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

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

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

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, para. 10.1. – „*Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.*”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația 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, parag. 40.1.** – „Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.”

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

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

- se estimează o chirie lunară obținabilă din închirierea imobilului analizat, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valoarea de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară din zona de interes a evaluării sau zone similare. Pentru a putea fi identificată o chirie obținabilă pentru imobilul analizat, s-au realizat prospecțiuni pe piața imobiliară specifică. Ofertele de închiriere pentru imobile similare variază în funcție de condițiile contractuale, perioada de închiriere, finisaje, dotări, suprafață, gradul de confort, dacă este mobilat sau nu, etc.

S-au identificat în Municipiul Deva un număr de 3 comparabile pentru închirieri de spații ca proprietatea subiect, la prețuri de oferta cuprinse în intervalul de 8 – 9 euro/lună/mp, în funcție de suprafață, localizare, acces și nivelul finisajelor și dotărilor. Chiria de 8,20 euro/lună/mp a fost obținută pe baza informațiilor din piață și a ofertelor ajustate prezentate.

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chirie (euro/mp)		8,33 €/mp	9,33 €/mp	8,82 €/mp
Ajustare(%)		-10%	-10%	-10%
Chirie negociata		7,50 €/mp	8,40 €/mp	7,94 €/mp
Suprafață(mp)	21,00 mp	36,00 mp	30,00 mp	56,00 mp
Localizarea	Deva str. 1 Decembrie langa Primarie	Deva str. A Iancu	Deva b-dul Decebai - Miorita	Deva b-dul Iuliu Maniu zona Mali Deva
		inferioară	inferioară	inferioară
Ajustare(%)		5%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,41 €	0,42 €	0,40 €
Tip acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
		similara	similara	similara
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Stare fizica	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Suprafata (mp)	21 mp	36,00 mp	30,00 mp	56,00 mp
		superioară	superioară	superioară
Ajustarea (%)		-1,58%	-1,70%	-1,38%
Ajustarea (euro/mp)		-0,12 €	-0,14 €	-0,11 €
Preț ajustat		7,8 €	8,7 €	8,2 €
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		0,41	0,42	0,40
Ajustare totală procentuală absolută(%)		4,86%	4,50%	4,50%
Nr. ajustări		1	1	1

- se calculează venitul brut potențial (VBP) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integral), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul.
- se estimează un grad de neocupare rezultat din neocuparea în anumite perioade, neplata chiriei de către locatar. Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, chirie percepută, condiții contractuale.
- se calculează venitul brut efectiv (VBE) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Gradul de neocupare, în urma discuțiilor purtate cu agenții imobiliari, reprezintă aproximativ 1-2 luni dintr-un an, perioada în care se poate schimba clientul. Deci, gradul de neocupare este de 10%.

- se estimează cheltuielile din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri.

Rata cheltuielilor de exploatare		
Venit Brut Efectiv (VBE)	2.073 €	
Cheltuieli de exploatare		
Impozit clădire	1,30%	164 €
Asigurare clădire	0,2%	25 €
Alte cheltuieli	2,0%	41 €
Total cheltuieli	230 €	
Rata cheltuielilor de exploatare din VBE	11%	

- se calculează venitul net din exploatare (VNE) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din venitul brut efectiv.

Estimarea ratei de capitalizare. Următorul pas constă în identificarea proprietăților comparabile în vederea estimării ratei de capitalizare. Pe baza cercetării pieței specifice locale, a inspecției în teren și a zonei, au fost identificate 3 oferte de spații de tip birouri, ale căror caracteristici au fost utilizate în abordarea prin venit. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. În cazul de față, ținând seama de informațiile obținute de la agențiile imobiliare și din presa scrisă am estimat rata de capitalizare pe baza calculelor celor 3 oferte (A, B și C), acestea fiind oferite atât spre vânzare cât și spre închiriere, obținându-se o valoare cuprinsă în intervalul 9,5% - 10,20%. Rata de capitalizare a fost estimată și aleasă în calculul evaluării la 10,20% deoarece proprietatea este asemănătoare cu proprietățile subiect, iar rata se situează și în intervalul prezentat în revista valoarea nr. 46, unde intervalul pentru orașele secundare se află între 9% - 10,50%.

Determinarea ratei de capitalizare			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	660	350	1.500
Venit Brut Potential (EUR/an)	7.920	4.200	18.000
Grad de neocupare	10%	10%	10%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	7.128	3.780	16.200
Cheltuieli aferente proprietarului	5	5	5
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	7.123	3.775	16.195
Valoarea solicitata a proprietatii negociata (EUR)	70.000	35.000	170.000
Rata de capitalizare (%)	10,2%	10,8%	9,5%
Rata de capitalizare estimata (%)	10,2%		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare	10,2%		
NOTA: In anexa se regasesc datele de identificare ale comparabilelor			

Pentru obținerea valorii proprietății se divide venitul net din exploatare la rata de capitalizare specifică pieței imobiliare corespunzătoare rezultând valoarea de piață a proprietății. **Valoarea proprietății subiect prin abordarea prin venit este:**

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Denumire	Suprafata inchiriabila	Chiria unitara	Venit brut potential	Grad de neocupare	Pierdere datorita neocuparii	Cheltuieli anuale		Venit net din exploatare	Rata de capitalizare	Valoare de piață estimată pe baza capitalizării
			(mp)	(EUR/mp)	(lei)	(%)	(lei)	(%)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
1	62913-C1-U14	Birou	21,0 mp	8,2 €/mp	10.492 lei	10,0%	1.049 lei	11%	1.048 lei	8.395 lei	10,2%	82.500 lei
TOTAL			21 mp	8,2 €/mp	10.492 lei		1.049 lei		1.048 lei	8.395 lei		82.500 lei
<i>Curs valutar la data evaluării</i>					5,0603	<i>lei/EUR</i>						

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 stimulentului dezvoltatorului.

5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului 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 defalcăt pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).

7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.

8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

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

1. **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);

2. **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.

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

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

Principalele metode de estimare a deprecierii 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 unității individuale analizate. 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 birouri care se oferă spre închiriere. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin venit s-au găsit proprietăți comparabile asemănătoare cu proprietatea subiect.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) este:

SPAȚIU DE TIP BIROU - 82.500 LEI

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 18635,



9. ANEXE

BIROU

Deva, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18, Jud. Hunedoara



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62913-C1-U14 Deva

Nr. cerere	26060
Ziua	27
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare

100189807319

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva, Str 1 DECEMBRIE, Nr. 18, Nr 18

Părți comune: gang de trecere, casa scarii, podul, instalatiile, acoperisul, fatada

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	62913-C1-U14	-	21	14	17	Birou

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6451 / 22/02/2017			
Act Administrativ nr. 14191, din 22/09/1998 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DEVA; Act Administrativ nr. 383, din 27/11/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL DEVA DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva, Str 1 DECEMBRIE, Nr. 18, Nr 18**Părți comune:** gang de trecere, casa scarii, podul, instalatiile, acoperisul, fatada

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	62913-C1-U14	-	21	14	17	Birou

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,

27/05/2025, 12:51

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>

anume cauți?

Postă țara

Căutare

Publicitate

131.36 RON

21.88 RON

Inapoi

Padina principala / / Imobiliare / Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / / Birouri - Spatii comerciale - Hunedoara / / Birouri - Spatii comerciale - Hunedoara-judet / / Birouri - Spatii comerciale - Deva / / Imobiliare / Birouri-spatii comerciale / deva /



PRIVAT



PROPRIETAR

Pe OLX din aprilie 2011

Activ azi la 17:43

(/oferte/user/dal/)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/dal/)

LOCALITATE

Deva
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 11 iulie 2025

Inchiriez spatiu comercial, central

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila 36 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial ,central, Deva, str. Alancu colt cu Horia (langa ANAF) 36 mp. pretabil birouri

ID: 28375966

Raportează

CONTACTEAZA VÂNZĂTORUL



[https://www.olx.ro/cont/?ref=0]params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferte%2Finchiriez-
spatiu-comercial-central-IDjcrU0.html&ref=0]
[action]=redirecator&ref=0[method]=index]

Adeugă anunț nou



📷 1/7

📷 Toate imaginile (7)

CALCUL CHIRIE (B)

Spatiu de inchiriat - Miorita - Parter

280 € /lună

Chirie 935 EUR/mp.

👤 Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	30 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici



Mesaj

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Beneficii oferte de zona:

- Spatiul se afla in zona Miorita, intr un bloc izolat la parter.
- Profi non-stop.
- Magazin alimentar.

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

- Suprafata utila 29,58 mp.
- Spatiul a fost pregatit pentru frzerie dar se poate folosi si pentru alte afaceri.
- Spatiul ramane mobilat si utilat.
- Dispune de 1 baie, o bucatarie, un hol si un living.

3. Situatia juridica: Liber de sarcini

4. Alte observatii:

- Se achita o chirie, o luna garantie + comision 50% din prima inchiriere.

ID ACTIV IMOB: 227686 CASA te bucuri!!!

Mai puțin ^

ID: 9583895

 Raportează

ID în birou: 227686-2

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 7.07.2025

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

Spațiu comercial 56 mp de închiriat

2 500 RON negociabil

📍 Hunedoara, Deva Central 📍 Vezi pe hartă
Valabil din 7/4/2025 11:31:40 PM



Specificații

Suprafata utila

56 m²

CALCUL CHIRIE (C)

CHIRIE ≈ 8,02 Eur/mp.

Descriere

Închiriez spațiu comercial cu suprafață totală de 56 mp, format din încăpere principală, spațiu de depozitare și toaletă, situat în zona centrală, peste drum de biserică, în diagonala Deva Mall (Bvd. Iuliu Maniu, Bloc J, parter).

Spațiul se prezintă ca în imagini, se închiriază fără mobilier, cu instalațiile sanitare din toaletă și ușile interioare.

Preț: 2500 lei lună, negociabil

CALCUL RATA (A)

PREȚ VÂNZARE 70000 Euro

CHIRIE- 9 Euro/mp. - 660 euro/lună

Vand spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala, (Bld Decebal), etaj 1, suprafata utila 73 mp

70 000 EUR 959 EUR/m²

📍 Hunedoara, Deva 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 7/9/2025 8:57:59 AM



Specificații

Suprafata utila

73 m²

Descriere

Vand spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala, (Bld Decebal), etaj 1, suprafata utila 73,33 mp, compus din 2 incaperi si baie, instalatie de aer conditionat, termopane, gresie, faianta, amenajat, pretabil pentru birouri, coafor, frizerie, comert. Pret: 70 000 euro neg. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

► Vezi detalii pe romimo.ro

📞 Vizualizări: 368



Ovidiu Suna acum !
0724-293-226

- Acasa
- Vanzari
 - Garsoniere
 - Apartamente 2 camere
 - Apartamente 3 camere
 - Apartamente 4 camere
 - Casa Deva
 - Casa imprejurimi
 - Terenuri Deva
 - Terenuri imprejurimi
 - Spatiu comercial
 - Garaje
- Inchirieri
 - Garsoniere si apartamente
 - Casa
 - Spatiu comercial
 - Garaje
- Schimburi
- Contact
- Comisioane

CALCUL RATA

(B)

PREȚ VÂNZARE - 30.000 Euro

CHIRIE - 350 / luna

Adauga la Favorite

Vand sau inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Balcescu (Astoria), suprafata utila aproximativ 20 mp, vedere la bulevard, compus din: sala de servire, hol si baie proprie. Utilitati: instalatie de aer conditionat, apa, canalizare si curent. Pret: 350 euro/luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias. Pret vanzare: 30 000 euro neg. Tel: 0724 293226. Mai multe detalii, poze si VIDEO pe www.apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobihara Ovidiu Deva.



Sunt de acord!



Ovidiu Suna acum!
0724-293-226

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

CALCUL RATA ©

PREȚ VÂNZARE - 170 000 Euro

Chirie - 1500 Euro / luna

Adaugă la Favorite

Vand spatiu de birouri in Deva, compus din 2 apartamente de 2 camere unite, zona ultracentrala, etaj 2, bloc din anul 2014 din caramida izolat exterior, suprafata utila de 104 mp (52 mp/apartament) + 2 balcoane, usi fa intrare din metal, 2 centrale termice, tamplarie din lemn stratificat cu geam termopan, 3 aparate de aer conditionat, instalatia electrica pe cupru, instalatii sanitare noi, gresie, faianta, parchet, usi interioare de calitate, amenajate, mobilate si utilate. Apartamentele se vand doar impreuna si sunt compuse din 4 incaperi, 2 bai si 2 balcoane si pot fi folosite separat ca 2 spatii de birouri sau impreuna, un singur spatiu de birouri de 104 mp utili sau se poate transforma intr-un singur apartament de 4 camere de locuit. Pret: 170 000 euro neg. Tel: 0724 293226. Mai multe poze VIDEO si detalii pe www.apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.



Sunt de acord!

Agentia Imobiliara Ovidiu Deva >

< Înapoi



Toate imaginile (12)

Inchiriez 2 spatii (2 apartamente) de birouri sau de locuit in Deva,

350 € /lună

~ 6000 / mp

Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	70 m ²
Etaj:	1
Destinația proprietății:	☒ birouri ☒ magazin ☒ servicii
Tip clădire:	separata
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ acces asfaltat ☒ încălzire

Mesaj

Descriere

Inchiriez 2 spatii (2 apartamente) de birouri sau de locuit in Deva, zona Garii, suprafata aproximativ 70 mp/ apartament, situate la etajul 1, intr-o cladire de 2 etaje, compuse din 2 camere, bucatarie si baie proprie fiecare, amenajate modern, toate utilitatile contorizate separat: apa, curent, canalizare, centrala termica, incalzire in pardoseala, internet, cablu TV. Pret: 350 euro + TVA/luna/spatiu + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirie. Posibilitate de inchiriere pe PERSOANA FIZICA SAU PE FIRMA. Tel: [Contactează](#). Mai multe poze si detalii pe [.apartamentedeva.ro](#) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Mai puțin ^

ID: 9314321

 Raportează

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

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 10.07.2025

Data

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

Deva, Hunedoara

Acum o săptămână

250 EUR

GREEN HOUSE
COMPANIE



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Ultracentral	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Birouri	Suprafață utilă (m²)	50

0 LIRE 50/mp

Se inchiriaza spatiu de birouri la parter de bloc zona Imparatul Traian
Suprafata 50 mp. Centrala termica,termopan. Se poate ocupa imediat .
Chirie 250 euro.

An finalizare construcție: 1980
Stadiu construcție: Finalizat
Tip imobil: Bloc de apartamente

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Localizare anunț

> Chirie > Birouri > Județul Hunedoara > Deva > Ultracentral > Ofer de inchiriat



456 € + TVA / lună

5.70 € + TVA / mp / lună

Ultracentral, Deva

Descriere spațiu comercial

Ofer de inchiriat spatiu de birouri S=80mp, in zona ultracentrala, etaj 1, ocupabil imediat..

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunt: X5B004049

Actualizat în: 01 Iulie 2025

Nume proprietate:

Ofer de inchiriat spatiu birouri

Clasă birouri:

A

Regim înălțime:

P+2E

Utilități

Comision

50%

Certificat energetic:

SC CORAL TCM SRL >

< Înapoi



📷 1/10

📷 Toate imaginile (10)

Spatiu comercial zona centrala, suprafat utila 85mp, toate utilitatile

500 € /lună

5,9 €/mp



Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

85 m²

Etaj:

fără informații

Destinația proprietății:

☑ birouri

☑ servicii

Tip clădire:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

încălzire

Caracteristici

Mesaj



Descriere

Spatiu comercial zona centrala, suprafat utila 85mp, toate utilitatile.

In cazul in care se doreste recompartimentare, se discuta cu proprietarul.

Pret chirie: 500 euro/luna+garantie+comision agentie 50% din prima chirie

Ma! mult 

ID: 8855038

 Raportează



Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 13.06.2025

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

Agentia imobiliara Ovidiu Deva >

< Înapoi



Toate imaginile (12)

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

450 € /lună

11,25 €/mp



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:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

vitrină

Mesaj

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 chirias. Tel: [Contactează](#). Mai multe detalii pe . apartamentedeava.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

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta



📷 Toate imaginile (18)

📺 Video

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

900 € /lună

12,86 €/mp

📍 Deva, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

70 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

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

Tip clădire:

bloc

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

Mesaj

- ☒ acces asfaltat
- ☒ vitrină

Caracteristici



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 . apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Mai puțin

ID: 9240635

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.07.2025

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

CBRE România

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiesti, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 21 Central: 15-21 Semicentral: 13.00-17.00 Periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	12.1%	Iasi: 14.7% Cluj Napoca: 12.5% Brașov: 9.3% Timișoara: 14.9%	10%-15%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.80 - 4.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	3.70 - 4.75 în funcție de suprafață	3.40 - 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	6.0%	3.8%	2.4%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

> Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orăse primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orăse secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12	
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	13.00%	Timișoara, Iași	13.5	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	7.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparența redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.00-9.50%				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.00%				
	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	4.0 - 4.75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18,5 Timișoara: 13,5 - 18 Constanța: 7 - 16	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 13 - 18 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	Clasa A: 7 - 8%	Clasa A: 8 - 9,5%	Clasa A: 8,5 - 10%
	Clasa B: 8 - 9%	Clasa B: 8,50 - 10%	Clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	Ultracentral: 20 - 60 Central: 20 - 40 Median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 36,5 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Târgu Mureș: 10 - 17 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 7.0	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brașov: 3,5 - 7,5 Timișoara: 3,5 - 5,5 Constanța: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Târgu Mureș: 2,5 - 5 Ploiești: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 5 - 10% Ploiești: 10% Pitești: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8.5% - 10,5%	9% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timisoara)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central: 20 - 21 Semicentral: 15 - 18 Periferie: 9 - 13.5	13 - 17	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.2%	Iasi: 19.4% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 11.4% Timisoara: 9.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.00 - 8.50%	9.00 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	85 - 90	50 - 65	30 - 40
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.60 - 8.00%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.30 - 4.70 pentru suprafețe < 5,000 mp; 4.00 - 4.30 pentru suprafețe > 5,000 mp	4.00 - 4.65 în funcție de suprafață	4.00 - 4.30 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	6.2%	3.9%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

> iO Partners - JLL preferred partner

Segment de piață	București	Orăse Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orăse secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18 - 22 Semicentral: 14.5 - 18.0 Periferie: 9 - 14.0	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.8%	Cluj: 9.1% Iasi: 14.3% Brașov: 6.1% Timișoara: 13.7%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timișoara); 9.00% for Brașov	9.00 – 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	67-80	30-37	19-25
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 – 8.75%	8.75 – 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.35 – 5.00 (suprafete < 10,000 m²) 3.70 - 4.50 (suprafete > 10,000 m²)	3.80 – 5.00 în funcție de suprafață	3.80 – 5.00 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.8%	Cluj: 0% Iasi: 0.9% Brașov: 10.4% Timișoara: 6.7%	4.1%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 – 9.00%	9.00 – 10.00%

Knight Frank			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime headline: 22	12 - 16	8 - 12
	Central: 16-19		
	Semicentral: 14.5-16.5		
	Periferic: 9-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	12.0%	10-12%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	8 - 8.5%	9 - 10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4.5-5.0	4.0-4.5	4.0 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	4%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%