



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail: quantum_ro@yahoo.com



130787
18 11 2025

RAPORT DE EVALUARE

Estimare chirie de piață pentru închirierea unor chioscuri comerciale

Amplasare : Deva – Piața Cetății, Parcul Municipal, Ștrandul Municipal
Proprietar: MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat
Client/Solicitant: MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ
Utilizator desemnat : MUNICIPIUL DEVA
Număr înregistrare Raport: 4/ 10.11.2025

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunica în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.



25-130787-PDV Primaria Deva 18.11.2025



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail: quantum_ro@yahoo.com

Către:

MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ
în calitate de Client și de Utilizator Desemnat

Stimați parteneri,

Ca urmare a încheierii contractului nr. 116669/16.10.2025 privind prestarea serviciului de evaluare, vă transmitem Raportul de Evaluare privind opinia valorică a bunurilor analizate. Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în actele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobiliare subiect, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra obligativității menținerii prețului estimat în cadrul unei tranzacții, sau transfer, ci doar ca o opinie asupra valorii de piață. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

Ec. ALIC DELI-MARIA
Evaluator ANEVAR





CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail: quantum_ro@yahoo.com

SINTEZĂ

Autor lucrare
Evaluator autorizat

Autorizație/legitimație

Asigurare profesională

Solicitant evaluare
Identificare solicitant

Sediul solicitant

Utilizator desemnat

Proprietatea evaluată

QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. – membru corporativ
ANEVAR prin Marinela Pleșa , evaluator ANEVAR ,
specializări EI, EPI, EBM

Autorizație 0284/2025 / Legitimație și parafă 15275, valabile
pentru anul 2025

Allianz Tiriac Asigurări SA – 50.000/10.000 EUR valabile
pentru anul 2025

MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ
CF RO 39125506

DEVA, P-ța Unirii, nr. 4 , jud. Hunedoara.

MUNICIPIUL DEVA

Obiectul evaluării :

Estimarea chiriei de piață pentru închirierea unor spații
comerciale de tip chioșc comercial amplasate în :

- Piața Cetății Deva – 5 buc. Chioșc comercial
- Parcul Municipal – 1 buc. Chioșc comercial
- Ștrandul Municipal – 1 buc. Chioșc comercial

Accesul la căile publice , drumuri asfaltate, se realizează în
mod direct, pentru toate imobilele.

Proprietar

Ipoteze speciale
semnificative

MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat

Prezentă analiză s-a realizat conform situației de la fața
locului în baza informațiilor prezentate de reprezentanții
proprietarului prezentei lucrări referitoare la utilitățile la care
sunt și/sau vor fi branșate chioșcurile înaintea închirierii,
referitoare la activitățile comerciale ce se vor autoriza
ulterior închirierii.

Dreptul de proprietate s-a analizat în ipoteza deplin,
eliberabil și transferabil.

Data inspecției

28.10.2025; inspecția s-a realizat de evaluator autorizat
Pleșa Marinela

Data primirii ultimelor
documente

10.11.2025

Data evaluării
Curs de schimb

10.11.2025

1 EURO = 5,0854 lei, afișat BNR la data de referință
evaluare

Data finalizare raport
Scopul evaluării

14.11.2025

Estimarea chiriei de piață și a chiriei minime acceptabile,
pentru informare , în vederea închirierii.



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail: quantum_ro@yahoo.com

Tipul valorii

Chiria de piață și chiria minimă acceptabilă

Chirie minimă acceptabilă – preț începere licitație la închiriere :

Chiria minimă acceptabilă

1. Piața Cetății

- profil artizanat – suveniruri 10,33 euro/mp./lună
- profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

2. Parcul Municipal Cetate

- profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

3. Ștrandul Municipal

- profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

Valorile prezentate nu includ TVA, chiria estimată nu cuprinde alte servicii, utilități, pază, curățenie, etc.



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. – Autorizație 0284/2025 , prin Pleșa Marinei, evaluator autorizat ANEVAR, secțiuni EI, EPI, EBM, leg. 15275/2025.

Declarăm că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client **MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ ,**
CIF RO 39125506

Sediul : DEVA, P-ța Unirii, nr. 4, jud. Hunedoara

Utilizator desemnat: **Clientul**



3. Scopul evaluării

Estimarea chiriei de piață și a chiriei minime acceptabile, pentru informare , în vederea închirierii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilelor supuse evaluării

Obiectul evaluării este constituit din 7 spații comerciale de tip "chioșc" amplasate în :

- Piața Cetății Deva – 5 buc. Chioșc comercial
- Parcul Municipal Deva – 1 buc. Chioșc comercial
- Ștrandul Municipal Deva – 1 buc. Chioșc comercial

Proprietar : Municipiul Deva – domeniul privat

5. Tipul valorii

Se estimează **Chiria de piață**. Aceasta este definită ca: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Valorile estimate nu vor conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 29.10.2025. Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat Pleșa Marinel

Data evaluării: 10.11.2025

Data primirii ultimelor documente: 10.11.2025

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 12.11.2025

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și proprietarul bunurilor analizate, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale relevante, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție chioșcurile comerciale nu sunt utilizate în prezent.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar și solicitant;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;



- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă certificată, așa cum acestea au fost furnizate de către solicitant și proprietarul bunurilor evaluate și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a considerat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea.
- Spațiile comerciale evaluate, sunt pe amplasamentul final, sunt noi, achiziționate în luna iulie 2025.

Urbanism:

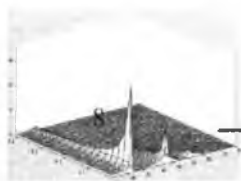
- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare.

Mediu :

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunurilor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în



- condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
 - valoare estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale semnificative: nu e cazul

10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2025, compuse din:

Standarde Internaționale de Evaluare – SEV 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

11. Utilizarea unui specialist

Având în vedere că evaluatorul deține competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul contractual al unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii.



12. Factorii de mediu , social și de guvernanță (ESG)

Reprezentantul clientului nu a prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorii de piață a obiectivului evaluării. Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare a acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

13.Descrierea raportului

Lucrarea este structurată conform cerințelor clientului și conform standardului specific ANEVAR, după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunurilor, documentele de proprietate, date de piață, fotografii,etc.

14.Moneda raportului

În raport au fost luate în considerare date și informații de piață exprimate în euro. La data de referință a evaluării cursul de schimb este 5,0854 lei/euro.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Fișele mijloacelor fixe – din contabilitate

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

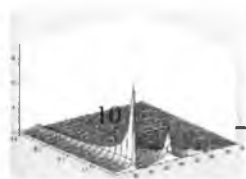
În evaluarea imobilelor subiect nu au fost luate în considerație elemente nonimobiliare.

3. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Prezentare generală – Municipiul Deva

Amplasare, coordonate, relief, mediu natural

Deva este reședința județului Hunedoara, situată în Transilvania, pe malul stâng al râului



Mureș. Coordonatele geografice sunt aproximativ 45.8663° N și 22.9144° E. Orașul este amplasat în valea Mureșului, la poalele Dealului Cetății – un con vulcanic cu altitudinea de circa 371–378 m, în timp ce altitudinea medie a orașului este de aproximativ 187 m. Relieful combină elemente de câmpie și zone deluroase, iar mediul natural include păduri pe versanți și zone verzi urbane. Cetatea Deva și împrejurimile sale constituie o zonă cu valoare istorică și ecologică ridicată.

Populație, densitate, structură de vârstă, populație activă

- Conform recensământului din 2021, municipiul Deva are o populație de aproximativ 53.113 locuitori.
- Suprafața administrativă este de circa 60 km², rezultând o densitate de aproximativ 885 locuitori/km².
- Tendința demografică generală este de scădere, cu o structură de vârstă ce indică o îmbătrânire moderată.
- Rata natalității este redusă, iar migrația tinerilor către centrele universitare sau străinătate contribuie la diminuarea populației active. Forța de muncă locală rămâne însă importantă la nivel regional.

Activitate economică

Economia municipiului Deva se bazează pe industrie, comerț, logistică, construcții și servicii. Există zone industriale și logistice în dezvoltare.

Printre principalii angajatori se numără companii precum SEWS România (componentă auto), Eurosport DHS, Black Star Distribution, Apa Prod și alte entități locale de producție și distribuție.

- Rata șomajului oficial în județul Hunedoara este de aproximativ 4,8%, conform AJOFM (2024), însă există și un nivel semnificativ de șomaj invizibil determinat de migrația externă și subocupare.
- Veniturile medii nete în județ sunt sub media națională, reflectând o economie industrială tradițională.
- Riscurile economice principale sunt dependența de câțiva mari angajatori, migrația forței de muncă și vulnerabilitatea la fluctuațiile industriei auto.
- Oportunitățile includ extinderea infrastructurii logistice, accesul la fonduri europene, dezvoltarea turismului și diversificarea bazei economice.

Analiză SWOT

Puncte tari

- Reședință de județ, centru administrativ și economic regional.
- Poziție strategică în Valea Mureșului, cu acces la coridoare rutiere și feroviare (A1, E68).
- Potențial turistic ridicat: Cetatea Deva, telecabină, peisaj natural atractiv.
- Existența unui parc industrial și a unor companii mari cu rol de angajatori importanți.



Puncte slabe

- Scădere demografică și îmbătrânire a populației.
- Venituri medii sub media națională și competitivitate salarială redusă.
- Dependență economică de câteva sectoare și lipsă de diversificare.
- Necesitatea modernizării infrastructurii urbane și digitale.

Oportunități

- Dezvoltarea rolului de hub logistic și atragerea investițiilor în parcuri industriale.
- Valorificarea potențialului turistic și cultural.
- Accesarea fondurilor europene pentru infrastructură și formare profesională.
- Cooperare cu centre universitare și atragerea de startup-uri și know-how.

Amenințări

- Continuarea exodului de forță de muncă calificată.
- Concurența altor centre urbane pentru investiții și resurse umane.
- Riscuri macroeconomice (industria auto, logistică) care pot afecta angajatorii locali.
- Schimbări demografice ce pot pune presiune pe sistemele sociale locale

Spațiile comerciale de tip chioșc evaluate sunt amplasate în :

- **Piața Cetății**, zonă turistică și de agrement, în această zonă se găsește Stadionul Municipal Cetate, complexul de agrement Aqualand , baza sportivă Real Sport, Telecabina Cetate





QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail: quantum_ro@yahoo.com

- **Parcul Municipal Cetate**, zonă de agrement, în imediata vecinătate a parcului de joacă pentru copii



- **Ștrandul Municipal** – zonă de agrement cu funcționare sezonieră





QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail : quantum_ro@yahoo.com



Spațiile evaluate sunt de tip chiosc cu structură metalică , cu termoizolație, placări exterioare riflaj decorativ, cu suprafața frontală vitrată, dimensiuni 4mx2,4mx2,7m





QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail : quantum_ro@yahoo.com



III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

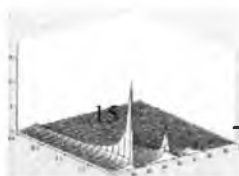
Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

analiza preliminară a economiei:

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.



Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

Incertitudinea pieței. Analizele situației economice prezentate de specialiști la sfârșitul anului 2024 și prima jumătate a anului 2025, conțin elemente de risc evoluția postpandemică, criza energetică, inflația, deficitul de cont curent și situații conflictuale la nivel mondial, modificările ratelor de referință la băncile centrale. Riscurile amintite putând fi atenuate de PNNR, accesarea fondurilor cu respectarea angajamentelor cuprinse în plan.

Activitatea pieței imobiliare este afectată în multiple sectoare. La data evaluării, considerăm că nu ne putem baza pe informațiile istorice prezente în piață, deoarece reacțiile curente indică faptul că avem de a face cu un set de circumstanțe nemălântânite pe baza carora să fie făcute raționamente.

Astfel, informațiile folosite în prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzacțiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluării, evaluatorul neasumându-și răspunderea pentru viitoarele fluctuații negative asupra valorii de piață, rezultate în urma acestor elemente de risc.

Estimările noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 106 – Raportare din Standarde. În consecință, mai puțină certitudine - și un grad mai mare de prudență - trebuie atașată evaluării noastre decât este normal, se recomandă reevaluarea periodică a proprietăților.

În prezent, orice analize și prognoze sunt aproape imposibil de făcut, datorită incertitudinii impactului efectiv asupra economiei a escaladării conflictului din Ucraina și a crizei economice ce tinde să se generalizeze la nivel european, oricum se poate prognoza faptul că în cel mai pesimist scenariu posibil, inflație națională și europeană explozivă, criză generalizată de resurse de primă necesitate, escaladare și generalizare a conflictului la nivel european, această situație reprezintă condiții în care resursele financiare se vor canaliza mai mult spre consum și investiții mai lichide.



1. Contextul actual – economic, politic, geopolitic

- **Economic:** Economia României în 2024–2025 se confruntă cu creștere economică modestă, inflație ridicată și presiuni fiscale, ceea ce reduce puterea de cumpărare și încurajează prudența investițională.
- **Politic,** măsurile de consolidare bugetară cresc costurile operațiunilor comerciale.
- **Geopolitic,** tensiunile și incertitudinile regionale influențează costurile și încrederea investitorilor.

2. Situația cererii – cine sunt cumpărătorii, tendințe:

- Cei care solicită spații comerciale sunt antreprenorii locali, rețelele de retail alimentar și operatorii de servicii (farmacii, curierat, fast-food, francize diverse).
- Se caută spații parter, cu vitrină la stradă, între 20–150 mp, în zone cu trafic pietonal.
- Tendințele actuale favorizează eficiența energetică și flexibilitatea contractelor.

3. Situația ofertei – cine sunt vânzătorii:

- Vânzătorii principali sunt persoane fizice, municipalitatea și dezvoltatori locali.
- Oferta constă în spații vechi, clasice, situate la parterul blocurilor, modernizate parțial.
- Stocul modern este limitat. Spațiile moderne, renovate și cu parcare, sunt puține dar atractive.

4. Concluzie cerere–ofertă și evoluție tranzacții

- Cererea este stabilă spre ușor scăzută, dar se menține solidă pentru alimentație, farmacii, magazine de nișă și servicii esențiale.
- Oferta este restrânsă.
- Tranzacțiile s-au menținut la un volum similar anului trecut, dar cu valori medii mai mici.
- Piața este una locală, cu preponderență tranzacții între persoane juridice.

5. Niveluri medii ale prețurilor și factorii de influență (2025)

- Chirii medii: 8 –14 €/mp/lună pentru zone centrale,
- 5–8 €/mp/lună pentru periferii.
- Prețuri vânzare: 400–1.400 €/mp în funcție de amplasare, finisaje și chiria realizabilă.



- Factorii care influențează: vizibilitatea, traficul pietonal, accesul auto, starea clădirii, eficiența energetică, dobânzile și fiscalitatea.

6. Prognoză sfârșit 2025 și 2026

- Se estimează o stabilitate relativă a pieței.
- În scenariul probabil, chirile rămân constante sau cresc ușor, dar doar pentru spațiile de calitate.
- În scenariul pesimist, o recesiune cu scăderea mai abruptă a puterii de cumpărare ar reduce semnificativ cererea.
- În scenariul optimist, investițiile europene ar stimula modernizarea stocului comercial.

7. Oportunități și riscuri pentru ofertanți

- Oportunități: modernizarea spațiilor, conversia către huburi de livrare, parteneriate cu chiriași ancoră.
- Riscuri: creșterea costurilor cu energia, fiscalitatea imprevizibilă, lipsa cererii pentru spațiile vechi.
- Recomandări: modernizare, flexibilitate contractuală, parteneriate locale și monitorizare a pieței regionale.

echilibrul pieței: Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este deocamdata în stagnare, ușor mai mic decât cel al ofertei și avem deocamdată de a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

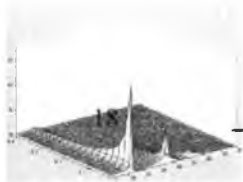
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.



Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea comercială cu specific alimentație publică și artizanat-suvernuri. Aceasta este:

- permisă legal: zona analizată se poate dezvolta conform planului general de urbanism.
- fizic posibilă: în cazul utilizării respective, posibilitatea fizică este evidentă.
- fezabilitatea financiară și maxima productivitate: Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. 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. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate, utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin costuri

Obiectivul prezentului studiu este determinarea valorii minime sustenabile a chiriei lunare de pornire la licitație pentru închirierea unor spații comerciale de tip chioșc comercial, cu estimarea valorii de începere a licitației pentru închiriere.

Abordarea în estimarea chiriei minime acceptabile de către UAT pentru spațiile comerciale de tip chioșc este o abordare mixtă piață – cost, ce include :

- *analiza cost-beneficiu ce va avea în vedere acoperire costurilor UAT, respectiv amortizarea, a altor costuri directe și indirecte, cât și asigurarea unui profit rezonabil;*
- *Analiza sustenabilității activității comerciale, conform prețurilor medii practicate pe piața închirierilor în zonele de referință .*



ETAPA 1 – Calcul cost-beneficiu pentru proprietar (UAT)

Obiectiv: determinarea valorii minime sustenabile a chiriei, care să acopere investiția, costurile de exploatare și să asigure un profit minim rezonabil de 25% aplicat la cost.

DATE ÎNȚIALE

Descriere	Valoare	Unitate
Amortizare Scriptică a valorii de achiziție(A)	176,39	RON/lună
Amortizare Reparație Capitală (R)	176,39	RON/lună
Asigurare Anuală (AS)	100,00	RON/an
Profit Minim Dorit (P)	25%	Procent din Cost total
Grad de Neocupare (N)	10%	Procent din Chirie
Suprafața Chioșc (S)	9,6	m ²

- Valoarea amortizării este preluată din contabilitatea UAT și este calculată pentru o durată de amortizare de 15 ani – înregistrare conformă
- Amortizarea reparației capitale reprezintă costul estimat de reabilitare capitală a spațiului la jumătatea duratei de amortizare – considerat de asemenea amortizabil în timp

Pasul 1: Determinarea Costului Lunar Total (C)

Costul lunar total reprezintă suma tuturor cheltuielilor pe care chiria trebuie să le acopere.

Acesta include amortizarea scriptică, amortizarea reparației capitale și asigurarea

$$C = Am + Rc + Cas$$

$$C = 176,39 \text{ RON} + 176,39 \text{ RON} + 8,33 \text{ RON}$$

$$C = 361,11 \text{ RON/lună}$$

Pasul 2: Calculul Chiriei Minime Fără Factorul de Risc , dar care să conțină si profitul așteptat

Chiria minimă + profit se calculează aplicând marja de profit dorită (25%) la costul total lunar.

$$Ch.min.+p = 361,11 \times (1 + 0,25)$$

$$Ch.min.+p. = 451,39 \text{ RON/lună}$$



Pasul 3: Includerea Factorului de Risc (Grad de Neocupare)

Pentru a acoperi un risc de neocupare de 10% (adică, în medie, chioșcul stă neînchiriat o lună la fiecare 10 luni închiriate), chiria trebuie majorată.

Concluzie: **Chiria Minimă Acceptabilă fara risc :**

$Ch.(min + p)fr = 451,39/0,9 = 501,54 \text{ ron/lună}$

Chiria minimă pe care ofertantul ar trebui să o solicite pentru a acoperi toate costurile (inclusiv amortizarea, reparația capitală și asigurarea), a obține un profit rezonabil de 25% și a acoperi riscul de neocupare de 10% este de **501,54 RON/lună**.

Chiria minimă reprezintă o valoare unitară de
 $501,54 \text{ RON} / 9,6 \text{ MP} = 52,24 \text{ RON/MP.}$, respectiv **10,33 euro/mp**.

Această valoare reprezintă pragul de la care proprietarul începe să obțină profitul de 25% dorit, luând în considerare riscurile și costurile specificate.

ETAPA 2 – Calcul de sustenabilitate pentru chiriași

Analiza Spațiilor Comerciale Mici ($\leq 50 \text{ mp}$) Deva

Spațiile mici din zona centrală reprezintă un segment vital al pieței, fiind destinate în principal serviciilor, retailului de proximitate și birourilor de tip cabinet.

1. Caracteristicile Cererii și Ofertei

Pentru spațiile de sub 50 mp, cererea este relativ stabilă, concentrându-se pe:

- **Retail de Proximitate/Servicii Rapide:** Florării, fast-food, magazine de telefoane, ATM-uri, puncte de curierat, cofetării/patiserii mici, case de schimb valutar.
- **Cabinete/Birouri Mici:** Avocatură, notariat, contabilitate, servicii de consultanță, saloane mici (ex. cosmetică, coafură).
- **Chiriași:** De cele mai multe ori sunt **antreprenori locali sau francize mici**, care pun un accent deosebit pe **vadul comercial și vizibilitate**.

Oferta este compusă preponderent din:

- **Parter de blocuri:** Spații standard, cu vitrină la bulevard, având acces direct din stradă. Acestea sunt cele mai căutate.



- **Chioșcuri/structuri ușoare** : spații în zonele dintre blocurile aflate la strada principală, intersecții, proximitate școli – cu probleme legate de autorizare
- **Mezanine/Etaje 1 (Birouri)**: Spații mai accesibile ca preț, dar cu vad comercial redus.

2. Valori Mediane Estimative ale Chiriilor (EUR/m²/lună) ⓘ

Datorită **vadului comercial excelent** și a cererii constante, prețul pe metru pătrat este cel mai ridicat pe acest segment, fiind cel puțin dublu față de chiria medie pe m² cerută pentru spațiile mari sau hale industriale.

Nr. crt.	OFERTA	Locație	S. - mp.	Vitrină	Dotări	Preț unitar	Chirie
1	Spatiu comercial	Central	30	da	amenajat	7,86	236
2	Spatiu comercial	Central/Hotel Deva	50	da	amenajat	12	600
3	Spatiu comercial	Median/B-dul 22 Decembrie	90	da	amenajat	10	900
4	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	80	da	amenajat	11,25	900
5	Spatiu comercial	Central / Horea	40	da	amenajat	11,25	450
6	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	70	da	amenajat	14,29	1000
7	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	56	da	partial amen.	8,8	495
8	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul I. Maniu	35	da	amenajat	14,29	500
9	Spatiu comercial	Central/Liliacului	42	Nu	amenajat	10,71	450
10	Spatiu comercial	Median / Balcescu/chiosc	20	da	amenajat	17,50	350

Pe baza anunțurilor relevante (20-50 mp) din zona Ultracentrală/Centrală Deva, putem estima următoarele intervale:

Criteriu de Localizare	Interval (EUR/m ² /lună)	Valoare Mediană Estimată
Ultracentral (Vad Comercial Maxim) Ex: B-dul Decebal (Lido), Piața Centrală, zona Primărie	11 – 15 €/m ² /lună	13 €/m ² /lună
Central (Vad Comercial Mediu) Ex: B-dul Iuliu Maniu (parțial), Zona Balcescu, Dacia (Bulevard)	8 – 12 €/m ² /lună	10 €/m ² /lună
Central/Semi-Central (Etaj 1/Cabinete) Ex: A. Iancu (Catedrala), Etaj 1	7 – 8.5 €/m ² /lună	7.5 €/m ² /lună



Exemple de referință observate:

- Un spațiu de **35 mp, ultracentral (zona Primărie)** se închiria cu aproximativ **500 €/lună** (cca. **14.3 €/m²/lună**)
- Un spațiu de **20 mp, zona Bălcescu (Astoria)** se închiria cu aproximativ **350 €/lună** (cca. **17.5 €/m²/lună**). *Notă: Această valoare mare reflectă un vad deosebit de bun sau o negociere mai puțin flexibilă.*
- Un spațiu de **42 mp, Central (Liliacului)** se închiria cu **450 €/lună** (cca. **10.7 €/m²/lună**).

Factori de Influență Critici

Pentru spațiile mici, următorii factori influențează direct prețul chiriei:

- **Vitrina și Vizibilitatea:** O vitrină generoasă la stradă, vizibilă direct din trafic (auto sau pietonal), crește prețul cu 15-25%.
- **Accesul/Fluxul Pietonal (Vadul):** Locația exactă (colț de stradă, lângă stații de autobuz, în proximitatea Primăriei sau a Pieței) este cel mai important criteriu.
- **Utilități și Finisaje:** Existența unei centrale termice proprii și a unui grup sanitar propriu este obligatorie și justifică prețul ridicat.
- **Concurența Locală:** Proximitatea punctelor de interes (ex. Full Shopping Center sau centre comerciale) poate crește sau, dimpotrivă, diminua vadul, în funcție de tipul de business.

Concluzii și Tendințe

- **Focus pe Închiriere:** Segmentul mic, ultracentral, este dominat de închiriere ca soluție preferată pentru antreprenori, deoarece costul achiziției (la peste 3.000 €/m² în *prime location*) este prohibitiv.
- **Stabilitatea Chiriei:** Deși prețurile de vânzare stagnează sau sunt negociabile, chiriile în zonele cu vad comercial maxim tind să fie rigide și se mențin la niveluri ridicate, indicând o cerere constantă pentru locațiile de top.
- **Oportunitate pentru Investitori:** Spațiile mici, bine poziționate, oferă un randament (Yield) mai bun din chirii comparativ cu proprietățile rezidențiale sau cu spațiile comerciale mari în zone secundare.



Analiză și Interpretare

1. Poziționarea Prețului:

- Chiria minimă calculată (**10,33 EUR/m²/lună**) este **foarte apropiată** de chiria mediană estimată pentru spațiile de retail din locațiile **Centrale cu vad bun** (10,00 EUR/m²/lună).
- Este semnificativ **mai mică** decât chiria medie din zona Ultracentral (Vad Maxim) (13,00 EUR/m²/lună).

2. Justificarea Prețului:

Faptul că pragul de rentabilitate + profit este la 10,33 EUR/m²/lună sugerează că această locație (Piața Cetății/Stadion) trebuie să fie considerată o "**Locație Centrala**" pentru a fi viabilă din punct de vedere al profitului dorit.

Piața Cetății/Zona Stadion:

- **Avantaj (Justifică prețul ridicat):** Această zonă beneficiază de un **trafic turistic sezonier bun** (Cetate - Telecabină) și un **trafic de evenimente/sport** (Stadion). Aceste tipuri de chioșcuri (alimentație publică, suveniruri) sunt perfect aliniate cu cererea din aceste locații.
- **Dezavantaj (Presiune pe preț):** Fluxul este adesea **concentrat** (weekend-uri, evenimente, sezon de vară, vacanțe școlare). De asemenea, **orarele de funcționare sunt diminuate**, și în corelație cu orarul de funcționare al telecabinei și al activităților sportive în stadion. Riscul de neocupare (10%) și amortizarea reparației capitale sunt factori corect calculați care impun un preț mai mare pe perioada de funcționare.

3. Competitivitate:

- **Concluzia Competitivității:** Chiria de **10,33 EUR/m²/lună** este **competitivă și justificată** doar dacă **vadul comercial** generat de Piața Cetății și evenimentele de la Stadion **egalează sau depășește** traficul pietonal dintr-o zonă centrală tradițională (ex. Bulevardul Decebal).
- **Recomandare pentru UAT. Prețul de începere a unei licitații pentru închiriere ar trebui să fie minim 10,33 EUR/m²/lună.** Dacă piața reacționează negativ, prima variabilă de ajustat ar trebui să fie marja de profit dorită (25%), deoarece costurile de amortizare și reparație sunt fixe.
- **Pentru activitatea de alimentație publică** – se poate majora chiria minimă, respectiv prețul de începere al licitației, cu un coeficient de minim 20%, respectiv prețul pentru alimentație publică poate fi **12,40 euro/mp./lună**.



În concluzie, chiria minimă calculată se aliniază cu așteptările de preț pentru o locație considerată de nivel mediu sau cu vad comercial mediu (turistic/evenimente) dar cu concentrare sezonieră a activității și cu un orar de funcționare diminuat, în Deva.

Pentru spațiile amplasate în Parcul Municipal Cetate și în Ștrandul Municipal, chiria minimă acceptabilă are aceeași valoare de 10,33 euro/mp/lună.- chioșcurile sunt identice. Având în vedere faptul că în aceste locații activitatea prognozată este alimentație publică, se propune ca valoarea minimă de începere a licitației să fie 12,4 euro/mp.

Având în vedere amplasarea, presiunea pe preț este data de:

- interdicțiile legate de tipul mărfurilor vandabile - proximitatea locului de joacă pentru copii (fără băuturi alcoolice, produse din tutun, etc.)
- orarul redus de funcționare datorită fluxului de clienți potențiali
- Sezonabilitate – Ștrandul este deschis doar 3 luni pe an, fapt ce duce ca chiria efectivă achitată în decursul anului să echivaleze cu o chirie de 49.6 euro/mp./lună pentru perioada funcționării, chirie acceptabilă având în vedere fluxul de clienți din incinta locației ștrand.

recomandarea este de a păstra acest nivel de preț de începere a licitației pentru închiriere, activitatea pentru aceste spații este de alimentație publică.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de reconcilieri a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Într-un raport de evaluare, valoarea estimată poate fi exprimată fie ca un singur număr sau un interval de valori sau ambele. În mod tradițional, o valoare exprimată ca valoare unică se numește valoare estimativă și reprezintă cea mai bună estimare a evaluatorului. Valoarea estimată trebuie rotunjită, astfel încât să reflecte gradul de precizie asociat cu o anumită valoare.

Prin aplicarea metodei mai sus menționată, au rezultat valorile de mai jos.

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare, pentru a asigura că datele disponibile, tehnicile de analiză, raționamentul și logica aplicate au dus la o gândire coerentă.



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail: quantum_ro@yahoo.com

Datele folosite sunt autentice, relevante și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Atât în analiza noastră cât și în reconcilierea valorilor am ținut cont de următoarele principii: valoarea este predictivă; evaluarea este o comparație; orientarea către piață; evaluarea trebuie să reflecte piața;

Chirie minimă acceptabilă – preț începere licitație la închiriere :

1. Piața Cetății

- Chioșc - profil artizanat – suveniruri 10,33 euro/mp./lună
- Chioșc – profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

2. Parcul Municipal Cetate

- Chioșc – profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

3. Ștrandul Municipal

- Chioșc – profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

Valorile nu includ TVA



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320.
tel. 0730 009907, e-mail: quantum_ro@yahoo.com

Comparabile:



Spatiu comercial Centru

Spatiu comercial, spre inchiriere, 30mp, zona Centru, sala, CT, vitrina mare, termopane, baie, 38 mp. Chiria 1200 ron luna

30 m²

Deva, Hunedoara

24 octombrie

↓ 236 EUR

10,232 EUR

☎ Telefon validat



Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Deva 50 mp zona centrala

Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Deva la intersectia bul. 22 Decembrie cu str. Marasli, langa Hotel Deva. Spatiul are 50 mp utili, din care 10 mp sunt ocupati de magazie si toaleta, este finisat cu gresie portelanata, tavan casetat, inaltime utila 2.8 m, aer conditional, incalzire

50 m²

Deva, Hunedoara

18 octombrie

600 EUR

☎ Telefon validat



spatiu de inchiriere

Se inchiriaza spatiu amplasat la parterul Bt 9 b-dul 22 Decembrie, Deva in suprafata de 90mp renovat. Pretul de inchiriere este de 10 euro mp negociabil. Informatii la tel

90 m²

Deva, Hunedoara

3 octombrie

12 EUR

☎ Telefon validat



Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Bld Decebal colt cu I. Creanga), 70 mp

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

70 m²

Decebal, Deva, Hunedoara

30 septembrie

900 EUR

☎ Telefon validat



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail : quantum_ro@yahoo.com



**Inchiriez comercial in Deva, zona Horea, suprafata
utila 40 mp, vitrina de aproximativ 7 metri**

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

40 m²

Deva, Hunedoara

30 septembrie

450 EUR

☎ Telefon validat



**Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala
(Lido, Casa de Pensii), suprafata utila 70 mp**

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Lido, Casa de
Pensii), suprafata utila 70 mp, vitrina la bulevard, compus din 2
incaperi, 2 bai, vestiar, hol si debara, pretabil pentru comert, birou sau
cabinet. Utilitati: centrala termica pe gaz, curent trifazic, monofazic,

70 m²

Deva, Hunedoara

30 septembrie

1 000 EUR

☎ Telefon validat



Spațiu comercial 56 mp de închiriat

Inchiriez 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

56 m²

Central Deva Hunedoara

11 septembrie

493 EUR

☎ Telefon validat



500 € 14 €/m²

De închiriat spațiu comercial, ultracentral

Bulevardul Iuliu Maniu, Deva, Hunedoara

35 m² parter

Vezi descrierea anunțului

SC CORAL TCM SRL
Agenție Imobiliară



QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,
tel. 0730 009907, e-mail : quantum_ro@yahoo.com



450 € 11 €/m²



Spatiu Comercial – Liliacului

Deva, Hunedoara

42 m² **parter**

[Vezi descrierea anunțului](#)

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:1. Beneficii oferite de zonă:
a:- Spatiul se afla pe strada Liliacului din Deva, o zonă plină de puncte de interes. Banca comercială - Profi non-stop - Magazin a...

ACTIV IMOB - CASA te bucuri
Agenție Imobiliară



350 € 18 €/m²



Inchiriez sau vand spatiu comercial in Deva, zona Balcescu (Astoria),

Deva, Hunedoara

20 m² **parter**

[Vezi descrierea anunțului](#)

Inchiriez sau vand spatiu comercial In Deva, zona Balcescu (Astoria), su prafata utila aproximativ 20 mp, vedere la bulevard, compus din: sala de servire, hol si baie proprie. Utilitati: instalatie de ...

Agentia imobiliara Ovidiu Deva
Agenție Imobiliară

