

QUANTUM EVALUĂRI S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR aut. 0284/2026

CIF 27142320, J20/525/2010

Sediu social : Deva, str. Iosif Vulcan, nr. 56

Tel: 0730009907, e-mail : quantum_ro@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Estimare chirie piață spațiu cu amplasare P-ța Unirii, nr. 16, Deva

Solicitant/client: MUNICIPIUL DEVA- Activitate economică

Proprietar imobil : PAROHIA REFORMATĂ DEVA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL DEVA

Adresa solicitant: Deva, Piața Unirii nr. 4, Judet Hunedoara

Numar inregistrare Raport: 008/2026

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al partilor implicate (solicitant, client, utilizator desemnat), pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Către

Solicitant/utilizator desemnat/client: MUNICIPIUL DEVA – activitatea economică

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru estimare chirie de piață pentru spațiul cu amplasare Deva, Piața Unirii, nr. 16 .

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. **Lucrarea nu trebuie interpretată ca obligativitate a menținerii valorii raportate în procesul tranzacționării , ci doar ca o opinie asupra valorii estimate, pentru informarea factorilor de decizie** pentru negociere, stabilirea și aprobarea prețului pentru închirierea spațiului .

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.

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

Cu stimă,

Alic Deli-Maria

Administrator QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror 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
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietăților subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, 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 activelor analizate

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare. Abordări.

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

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

Autor lucrare Evaluator autorizat	QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA, membru corporativ ANEVAR, , prin Pleșa Marinel evaluator autorizat ANEVAR
Autorizație/Legitimatie	autorizația 0284/2026, Legitimatie și parafa 15275, valabile până la 31.12.2026
Asigurare profesională	Allianz Tiriac Asigurări SA - 50.000 EUR, valabilă până la 31.12.2026
Solicitantul evaluării / Utilizator desemnat	MUNICIPIUL DEVA- activitatea economică
Adresa/Sediu:	Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.
Proprietățile evaluate	Obiectul evaluării: - Estimare chirie de piață pentru spațiul in suprafață utilă de 120,50 mp., amplasat in clădirea situată în Deva, Piața Unirii , nr. 16
Proprietar	PAROHIA REFORMATĂ DEVA
Data evaluării	16.03.2026
Curs euro la data evaluării	5,0949 lei
Tipul valorii	Valoare estimată prin: abordarea prin piață
Declararea valorii	Valoarea de piață a prețului pentru începerea negocierilor pentru închiriere :
	Chirie = 5.003 lei/lună, echivalent rotunjit de 982 euro/lună
	Ceea ce reprezintă 41,52 lei/mp./lună , echivalent 8,15 euro/mp./lună
Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.	
Valorile prezentate nu conțin TVA.	





I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA, membru corporativ ANEVAR prin Evaluator Autorizat PLEȘA MARINEL, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, EI, posesor legitimație nr. 15275.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă privitor la bunurile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru aceasta prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează solicitantului - MUNICIPIUL DEVA , în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru informarea clientului privind cea mai probabilă valoare de piață.

3. Scopul evaluării

Estimarea chiriei de piață pentru închirierea spațiului amplasat în P-ța Unirii, nr. 16, Deva.

Rezultatele evaluării sunt destinate informării clientului în legătură cu valoarea de începere a negocierilor pentru stabilirea prețului de închiriere.

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

4. Identificarea subiectului supus evaluării

Subiectul evaluării : - Estimare chirie de piață pentru spațiul cu destinație birouri, în suprafață utilă de 120,50 mp., amplasat în clădirea situată în Deva, Piața Unirii , nr. 16.

Proprietar: PAROHIA REFORMATĂ DEVA .

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietarului asupra activelor la care se face referire. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

1. Tipul valorii

Se estimează chiria de piață. Aceasta este definită ca: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare sau mobile 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". Valoarea estimată nu va conține TVA.

2. Data evaluării:

Data inspecției: 19.03.2026.

Data evaluării: 16.03.2026

Data furnizării ultimelor documente: 19.03.2026

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 20.03.2026

3. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul în calitate de utilizator desemnat și solicitantul subiectului analizat, împreună cu informații culese din piața specifică, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

4. 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 solicitant/client;
- Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri bunuri, presa locală etc.;
- Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții ale 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;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

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

5. 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:

- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a bunurilor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico-dimensionale:

- Evaluatorul a prelucrat informațiile furnizate de proprietar.

Urbanism/autorizare:

- Se presupune că bunurile se vor conforma tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare.

Mediu:

- Având în vedere scopul evaluării, tipul bunurilor și a valorilor estimate, nu se pune problema existenței de situații care ar putea duce la afectarea acestor valori de situații particulare cauzate de probleme de mediu.

Metodologie:

- Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților analizate au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca 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;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Consultanță viitoare:

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie 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 nicio responsabilitate în cazul menționat anterior;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale : nu este cazul

10.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.

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

Reprezentanții clientului nu au prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorilor estimate .

Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare al acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

12.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

13. Declaraarea conformitatii 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 2024:

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)

Ghidurile metodologice de evaluare:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

14. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică, amplasare

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, așa cum rezultă din informațiile prezentate de client.

2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Municipiul Deva este reședința județului Hunedoara și un important centru administrativ, economic și cultural din vestul României, situat strategic în zona centrală a Transilvaniei.

Descriere generală – Municipiul Deva

Municipiul Deva este un oraș de rang II, cu statut de reședință de județ, situat în partea central-vestică a României, în județul Hunedoara. Aflat pe malul stâng al râului Mureș, la intersecția unor importante axe de transport rutier și feroviar, Deva beneficiază de o poziție geografică favorabilă, fiind adiacent la autostrada A1 și de calea ferată principală București–Arad.

Orașul este organizat administrativ în mai multe cartiere, printre care Micro 15, Dacia, Progresul, Gojdu și zona centrală istorică.
Populația municipiului este de 53.113 conform recensământului din 2021.

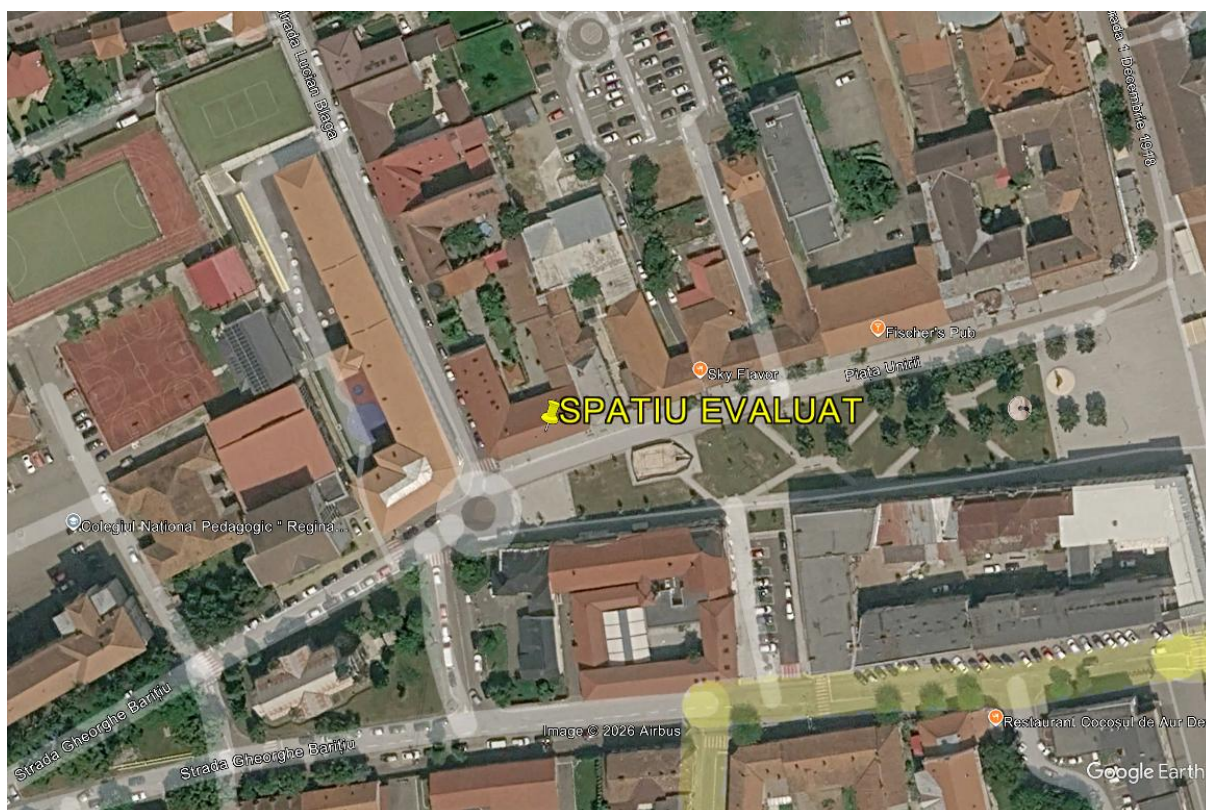
Profil economic și urbanistic

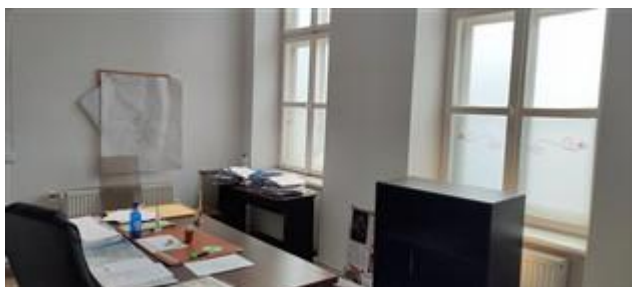
Deva are un profil economic mixt, cu activități în domeniul **serviciilor, comerțului, administrației publice și turismului**.

Zona industrială este în reconversie, iar dezvoltarea imobiliară este concentrată în zona centrală și în cartierele rezidențiale periferice. Orașul beneficiază de un Plan Urbanistic General aflat deocamdată în stadiu de actualizare, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

3. Descriere amplasament

Spațiul evaluat este amplasat în zona centrală, Centru Vechi, Piața Unirii .
Utilități edilitare specifice zonei și branșate la imobil : gaze, energie electrică, apă-canal.
Acces public pietonal cât și auto, zonă de parcare cu plată (parcare cu barieră) suficientă în apropiere.







4. Descrierea bunului evaluat

Clădirea construită în anul 1920, este înscrisă în CF 67986 Deva, nr. cadastral 67986-C1, este edificată pe un teren de 237 mp. are suprafața construită la sol de 190 mp, suprafața desfășurată de 310 mp.

Spațiul de închiriat este constituit din parterul clădirii cu excepția holului de acces în suprafață utilă de 13,38 mp. , marcat cu culoare închisă pe releveul din anexă. Accesul la spațiul de închiriat este asigurat din clădirea alipită , înscrisă în CF 67985, proprietate a Municipiului Deva.



Caracteristici fizice ale spațiului de închiriat

- Su =120,50 mp; În prezent spațiul este ocupat de chiriaș – Serviciul Cadastru – Primăria Deva.

Finisajele sunt medii .

Structura necomandată, conține camere de birou, hol și grup sanitar

- **Structura de rezistență** :fundatii din piatră

Structura zidărie din cărămidă ;compartimentari zidarie caramida, gipscarton .

- **Plansee** lemn
- **Acoperis** șarpantă lemn, învelitoare țiglă, parțial structură mansardă
- **Finisaje** : Calitate medie
 - Finisaje exterioare : tencuieli simple
 - Tamplarie PVC cu termopan
 - Finisaje interioare:medii
 - Pardoseli gresie, parchet laminat
- **Instalatii** :
 - energie electrică monofazică , iluminat fluorescent
 - Alimentare cu apa din rețeaua urbana .Apa caldă menajeră – asigurată de centrală murală
 - Sanitare existente ,două grupuri sanitare, chiuvetă și vas WC – calitate medie
 - Canalizare :racordată la rețeaua stradală de canalizare

- Sistem incalzire – incalzire centrala , corpuri de încălzire oțel teflonat, centrală termică cu combustibil gaz metan
- Sisteme de conditionare aer.

Spațiul nu este dotat de proprietar cu mobilier sau aparatură, cu excepția centralei.

6. Date privind impozitele și taxele – dacă este cazul

În conformitate cu prevederile legale de cod fiscal și Hotărârile Consiliilor locale, dacă este cazul.

III. ANALIZA PIEȚEI ACTIVULUI ANALIZAT

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 pieței spațiilor de birouri de închiriat în Deva

1. Contextul macroeconomic și evoluția pieței (2023–prezent)

Context economic general

- În perioada 2023–2025 piața de birouri din România a fost influențată de câteva tendințe majore:
 - scăderea volumului tranzacțiilor de spații de birouri în unele centre urbane;
 - livrări reduse de clădiri noi comparativ cu perioada 2015–2020;
 - generalizarea muncii hibride (birou + remote);
 - creșterea costurilor de finanțare și construcție.
- În 2025, volumul total al spațiilor de birouri închiriate în principalele centre de business din România a fost cu aproximativ 29% mai mic decât în 2024, semn al unei piețe mai prudente.
- În același timp, companiile au devenit mai selective și preferă:
 - spații eficiente energetic
 - suprafețe mai mici
 - contracte mai flexibile.
- Sectorul IT și servicii profesionale rămâne principalul generator de cerere, reprezentând peste 35% din cererea nouă de birouri la nivel național.

Impact asupra orașelor mici

În orașe precum Deva, aceste tendințe se traduc prin:

- cerere limitată pentru clădiri de birouri dedicate;
- utilizarea spațiilor comerciale sau apartamentelor convertite;
- dezvoltări noi aproape inexistente.

Piața este mai degrabă locală și administrativă, nu corporatistă.

2. Cererea de spații de birouri în Deva

Structura cererii

Cererea provine în principal din:

- firme locale mici și mijlocii:
 - contabilitate , consultanță , servicii juridice, arhitectură / proiectare
- servicii medicale și cabinete:
 - stomatologie
 - psihologie
 - terapii
- instituții sau reprezentanțe locale
 - agenții
 - asociații
 - ONG-uri
- activități administrative
 - sedii de firmă
 - call-center-uri mici
 - agenții imobiliare sau de turism.

În multe cazuri cererea este pentru spații mici: 15–60 m².

Motivația cererii

Principalii factori care generează cererea:

- costuri reduse comparativ cu orașele mari;
- nevoia de sediu fiscal sau juridic;
- proximitatea instituțiilor publice;
- accesibilitatea pentru clienți.

Evoluția cererii (2023–2025)

Trendul local poate fi caracterizat astfel:

- cerere stabilă, dar redusă;
- creștere ușoară pentru spații mici;
- scădere pentru spații mari de birouri.

Explicația e simplă: orașele mici nu au influx de corporații.

3. Situația ofertei

Tipologia spațiilor disponibile

În Deva se disting trei tipuri principale de spații:

1. Birouri în clădiri mixte sau clădiri administrative

Exemple:

- clădiri vechi de birouri
- hoteluri sau centre comerciale convertite.

Chirii:

- aproximativ 6–10 €/m².

2. Spații comerciale utilizate ca birouri

- De obicei: parter de bloc, stradal.
- Acestea sunt preferate pentru activități cu public.

3. Birouri integrate în spații industriale sau logistice

- De exemplu în parcuri logistice sau hale industriale.
- Chiriile industriale sunt în jur de 4,5 €/m².

Cine sunt ofertanții

Oferta provine din trei surse principale:

- proprietari privați
- agenții imobiliare
- companii care dețin clădiri comerciale sau hoteliere.

Nu există dezvoltatori specializați în office parks.

Evoluția ofertei

Oferta a fost relativ constantă deoarece:

- nu s-au construit clădiri noi de birouri;
- parte din spații sunt reconversii.

În practică, piața funcționează pe rotirea spațiilor existente.

4. Echilibrul piață – niveluri de chirii

Niveluri orientative de chirii

tip spațiu	chirie medie
birouri în clădiri administrative	6–10 €/m ²
spații ultracentrale	10–20 €/m ²
spații comerciale central-mediane	5–8 €/m ²
spații industriale cu birouri	4–5 €/m ²

Nivelul negocierii

Piața locală este favorabilă chiriașilor.

Negocierea tipică:

- 5–15% reducere
- perioade gratuite pentru amenajare
- contracte flexibile.

Factori care influențează chiria

- localizarea
 - centrul civic
 - zona bulevardelor principale
 - vizibilitatea comercială
- parcare
- gradul de modernizare
- compartimentarea

5. Concluzii și previziuni

Concluzii

Piața spațiilor de birouri din Deva are câteva caracteristici clare:

- dimensiune mică
- cerere predominant locală
- lipsa clădirilor moderne dedicate

- nivel redus al chiriilor comparativ cu orașele mari
- adaptare la spații mixte (comercial + birou).

De fapt, Deva nu are o piață de „office real estate” în sensul corporatist al termenului, ci una de servicii locale.

Previziuni (3–5 ani)

Cel mai probabil:

- *Cererea va rămâne stabilă*
Creșterea economică moderată și dezvoltarea serviciilor locale vor menține cererea pentru spații mici.
- *Nu vor apărea clădiri mari de birouri*
Dimensiunea orașului nu justifică investiții speculative.
- *Creștere ușoară a chiriilor*
Posibil +5–10% pe termen mediu, în principal din cauza: inflației și creșterii costurilor de exploatare.
- *Conversii de spații*
Tot mai multe spații comerciale sau apartamente vor fi transformate în birouri.

Pe scurt:

Piața birourilor din Deva este mică, stabilă și orientată spre firme locale, cu chirii moderate (6–10 €/m²) și fără dezvoltări majore în perspectivă.

Incertitudinea pieței:

În contextul economic și geopolitic actual, marcat de tensiuni internaționale persistente, reforme fiscale interne, incertitudini privind accesul la finanțare și tranziția energetică la nivel european, activitatea economică, piața imobiliară și comerțul din România și din municipiul Deva resimt un grad crescut de volatilitate, cu perspective influențate de evoluția dobânzilor, absorbția fondurilor europene și dinamica investițiilor publice și private preconizate pentru perioada 2025–2027.

În consecință, un grad mai mare de prudență trebuie preconizat în viitor; astfel, se recomandă reevaluarea periodică a bunurilor privind valorile de piață.

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.

Utilizarea curentă la data evaluării se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber, sau a bunului evaluat.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Dată fiind situația proprietății în fapt, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se conturează alternativa care îndeplinește toate testele de mai jos ca fiind cea adecvată. Acestea sunt:

- Permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- Fizic posibilă: în cazul utilizării (utilizarea actuală sau după caz), posibilitatea fizică este evidentă.
- Fezabilitate financiară și productivitate maximă: pentru proprietatea analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății analizate, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea adecvată generala curentă – spațiu pentru birouri

V. EVALUARE

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvate se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrie în Cadrul general (abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit) sunt principalele abordări utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Având în vedere tipul proprietății (spațiu cu destinație birouri), accesul la spațiu și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare s-a aplicat abordarea prin piață .

1. Context specific: poziționarea spațiului

Spațiul este parte a clădirii în totalitate de birouri – servicii publice , cu notorietate locală – BIROURI CADASTRU , în zona Centru Vechi - Primărie

2. Riscuri specifice pentru spațiul evaluat

2.1. Riscuri operaționale

– nu este cazul

2.2. Riscuri comerciale

- nu este cazul

2.3. Riscuri contractuale

- nu este cazul

3. Oportunități reale pentru spațiul evaluat

3.1. Avantaje structurale

- Spațiu mare, deja configurat pentru activitatea serviciului.
- Parcare generoasă în proximitate, un avantaj major
- Acces auto bun

3.2. Oportunități comerciale

- nu este cazul

3.3. Oportunități financiare

- nu este cazul

Pentru estimarea chiriei de piață procedăm la estimarea valorii de incepere a negocierilor pentru închiriere **prin abordarea prin piață.**

Având în vedere valoarea reală de piață a spațiului, ținând cont de:

- suprafață: 120,50 mp configurați pentru activitate birouri
- destinație legală și optimă : birouri servicii publice de cadastru
- stare actuală: funcțional, cu dotări, fără degradări semnificative la finisaje și instalații
- amplasament: într-o zonă centrală administrativă
- **pieța chiriilor în Deva pentru spații birouri de suprafață mare**

1. Repere de piață pentru spații birouri mari în Deva

Pe baza ofertelor și tranzacțiilor din Deva, intervalele reale sunt:

- **Zone centrale cu specific administrativ și servicii publice (pietonal, bulevarde principale)**
 - 6 -10 €/mp/lună
 - Potrivite pentru birouri, administrativ, activitati independente
 - spații disponibile, trafic intens
- **Zone ultracentrale**
 - 10-20 €/mp/lună
 - potrivite pentru servicii cu publicul, notariate, cabinete medicale, agentii turistice
- **Zone periferice / industriale**
 - 5–8 €/mp/lună
 - Potrivite sedii firme, mixt

Spațiul analizat se încadrează **în zona central - servicii publice,**

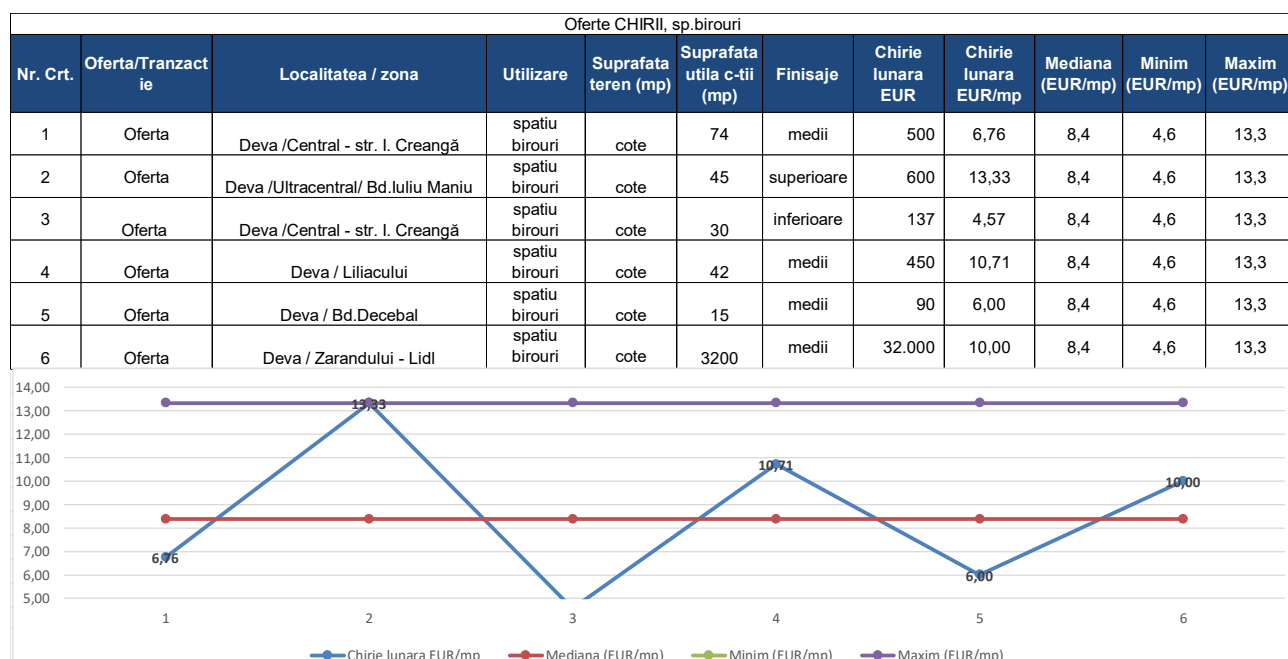
2. Ajustări necesare pentru spațiul evaluat

Factori care SCAD chiria de piață

- spațiul are dimensiune mare – nepotrivit pentru recompartimentare si/sau acces multiplu
- spatiu cu costuri energetice relativ ridicate

Factori care CRESC chiria de piață

- parcare generoasă în proximitate, cu posibilitate pe viitor de abonament
- acces auto bun, zonă cu potențial
- vecinatatea Primăriei



1. Calculul chiriei de piață pentru acest spațiu

Se aplică logica de evaluare folosită în imobiliare comerciale:

A. Valoare brută teoretică (fără ajustări)

Conform situației spațiului, ca amplasare finisaje și dotări medii și stare de întreținere bună
 $120,50 \text{ mp} \times 6,7\text{--}10 \text{ €/mp} = 807,35 - 1205 \text{ €/lună}$

B. Ajustări pentru negociere (-0,25% până la -5%)

$807,35 - 1205 \text{ €} \rightarrow \text{ajustat cu } -3\% = 783,12 - 1168,85 \text{ €/lună}$

C. Ajustări pentru starea de întreținere (stare medie – nu necesită ajustare)

D. Ajustări pentru suprafață mare (-5% până la -10%)

$783,12 - 1168,85 \text{ €} \rightarrow \text{ajustat cu } -7,5\% = 724,38 - 1081,18 \text{ €/lună}$

4. Concluzie: chiria de piață obținută pentru spațiul evaluat

După toate ajustările, rezultă:

- Chirie de piață realistă: $724,38 - 1081,18 \text{ €/lună}$

Conform studiului ofertelor regăsite în piață, chiria mediană se situează la un nivel de 8,4 euro/mp., ceea ce pentru spațiul evaluat înseamnă o chirie de :

Chirie mediană = 1.012,2 euro/lună

5. Recomandare pentru închiriere – opinia evaluatorului

Chiria recomandată – chiria mediană ajustată cu un procent mediu de negociere de 3%, respectiv :

1012,2 € → ajustat cu 3 % = 981,83 €/lună, **rotunjit 982 euro/lună**

Acest nivel al chiriei se încadrează în zona superioară a intervalului chiriei de piață realiste estimată anterior, dar acest fapt este justificat de zona amplasării spațiului, și necesitatea situării serviciului de cadastru în proximitatea Primăriei.

Evaluatorul nu recomandă o contractare a spațiului la un nivel al chiriei mai mare, din următoarele motive :

Având în vedere faptul că , în prezent , contextul economic frânează activitatea de închiriere în orașele medii precum Deva, prin:

- cerere mai scăzută și mai prudentă,
- lipsa proiectelor noi,
- orientarea spre spații mici și accesibile,
- în Deva se manifestă în ultima perioadă un grad de neocupare mai mare, cu o rotație intensă a ocupării,
- dependența proprietarilor de spații de activitatea IMM-urilor, nu de companii mari,
- **scăderea Profitabilității:** Aproximativ 51% dintre antreprenori anticipează o scădere a marjelor de profit în 2026
- **piața nu este blocată, dar funcționează la un nivel redus, cu tranzacții punctuale și negociere intensă.**

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor de evaluare pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulează întreg procesul de evaluare și se asigură 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** fiecărei abordări la tipul de proprietate și scopul evaluării
- **Precizia** rezultatelor obținute prin fiecare metodă aplicată
- **Cantitatea și calitatea informațiilor** disponibile pentru fiecare abordare

Adecvarea: Se poate concluziona că abordarea prin piață este adecvată pentru serviciul evaluat, iar aplicarea unor chirii mai mari nu este fezabilă având în vedere starea și conjunctura economică din prezent.

Precizia: Abordarea prin piață utilizează metoda comparației . Se apreciază că informațiile despre prețurile practicate în piață sunt suficient de precise.

Cantitatea de informații: În cadrul abordării prin piață au fost utilizate cele mai multe date de piață, ceea ce susține consistența și relevanța estimării.

Concluzionând, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață, reprezintă valoarea de piață pentru serviciul analizat.

Ca urmare chiria de piață , valoarea de începere a negocierilor pentru închiriere , este estimată la :

Chirie = 982 euro /lună, echivalent aproximativ 5.000,00 lei/lună , rotunjit, fără TVA

Ceea ce reprezintă 41,52 lei/mp./lună , echivalent 8,15 euro/mp./lună

Valorile estimate nu conțin TVA.



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of an official circular stamp. The stamp is from the 'NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI' (National Association of Authorized Evaluators) and identifies 'PLESA MARINEL' as an 'Evaluator autorizat' (Authorized Evaluator). It includes the license number 'Legitimata Nr. 15275', the validity date 'Valabil 2026', and the specialization 'Specializarea: EI, EPI, EPIA'. The stamp also mentions 'ANEXA 1' and 'ANEXA 2'.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67986 Deva

Nr. cerere 9763
Ziua 20
Luna 02
Anul 2026

Cod verificare
100201984941



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67986	237	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	67986-C1	Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:190 mp; S. construita desfasurata:310 mp; Cladire administrativa - An construire 1920, Regim de inaltime P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32923 / 23/11/2012	
Act Administrativ nr. 4048, din 22/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PAROHIA REFORMATA DEVA	
34011 / 04/12/2012	
Act Normativ nr. 2554, din 07/03/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 71/22-08-2012, emis de PRIMARIA MUN. DEVA);	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) PAROHIA REFORMATA DEVA	

C. Partea III. SARCINI

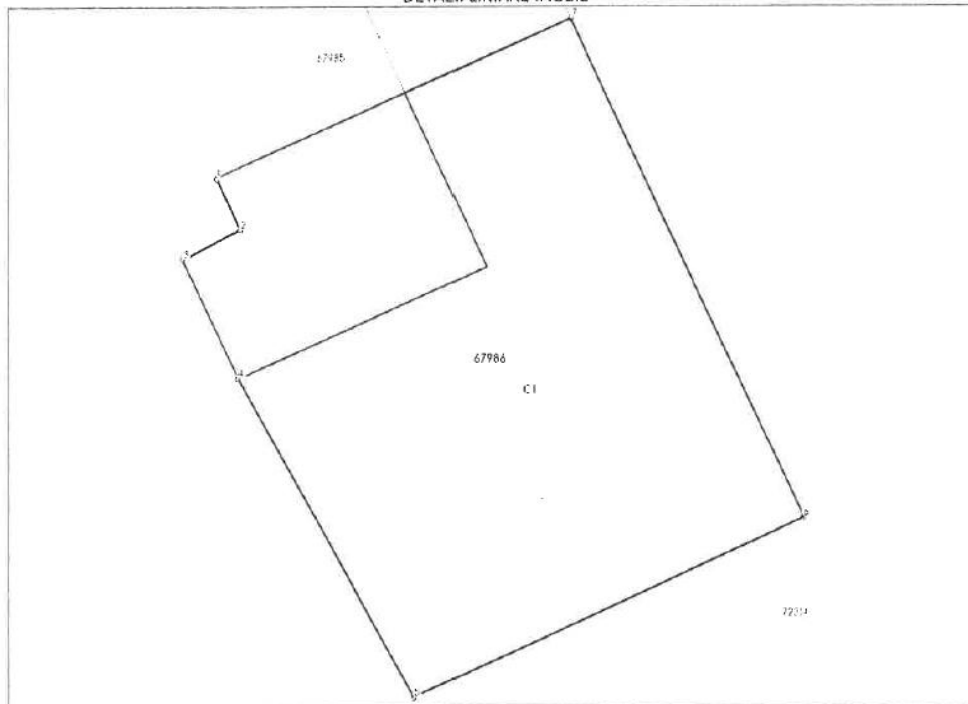
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30204 / 29/10/2012	
Act Administrativ nr. Hotararea nr 196, din 27/10/1999 emis de C.L. DEVA (adresa nr. 3661/25-07-2012 emis de SCCA DEVA; HG 1352/2001);	
C2 Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
OBSERVAȚII: asupra imobil nr ord A+1 se intabuleaza drept de servitute de trecere in favoarea parcelei nr top (335.336.337/4/2)/1 din CF 67985	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67986	237	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	237	-	-	-	Curti constructii intravilan Servitute de trecere pentru nr. top. nou (335.336.337/4/2)/1/1

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67986-C1	construcții administrative si social culturale	190	Cu acte	S. construita la sol:190 mp; S. construita desfasurata:310 mp; Cladire administrativa - An construire 1920, Regim de inaltime P+M

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.744
2	3	2.007
3	4	4.135

Pagina 2 din 3

For all the above, the authors would like to thank the referees for their constructive comments and suggestions.

Carte Funciară Nr. 67986 Comuna/Oraș/Municipiu: Deva

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	11.366
5	6	13.439
6	7	17.283
7	1	12.112

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

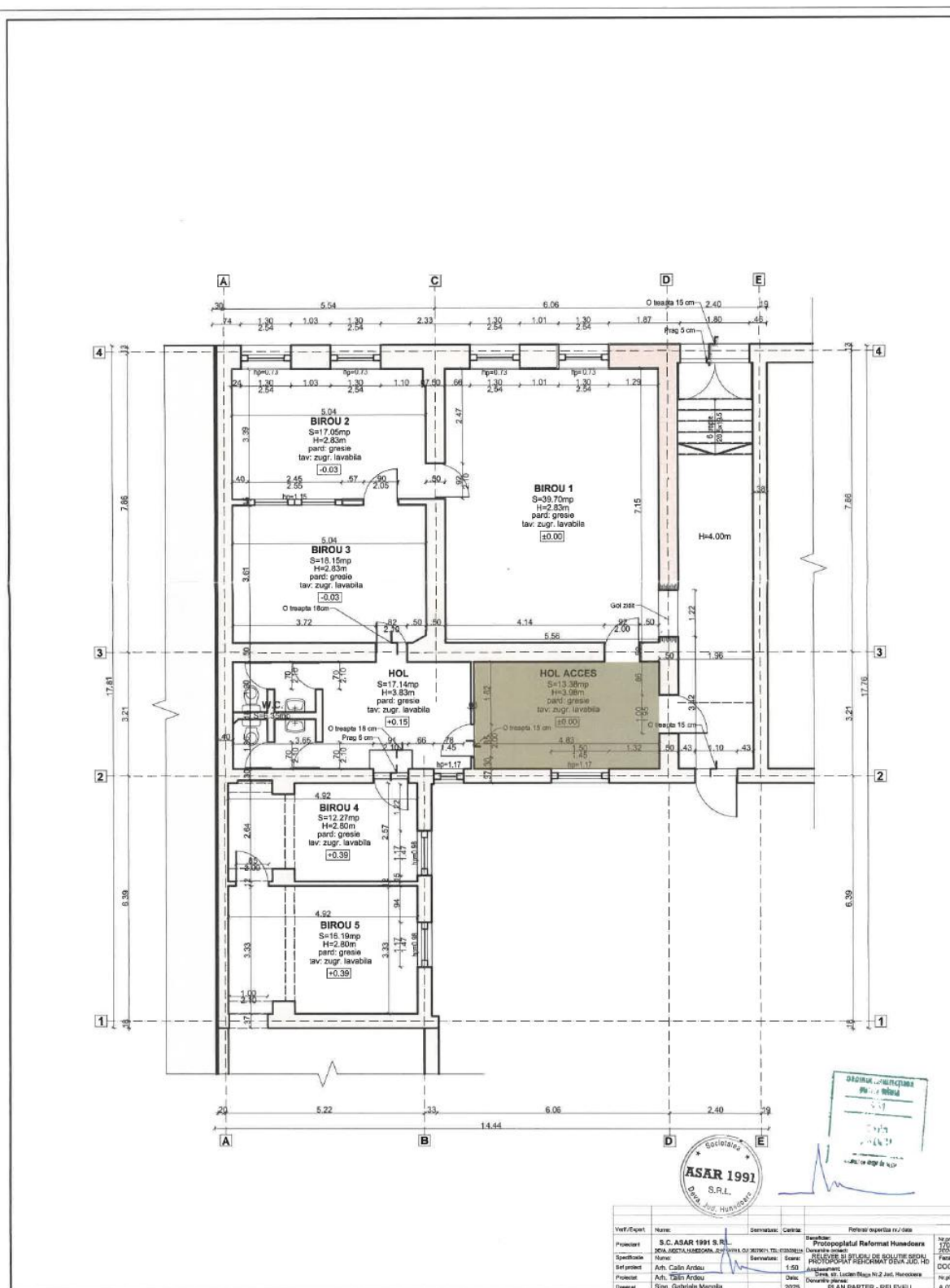
Data și ora generării,
20/02/2026, 13:20

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>

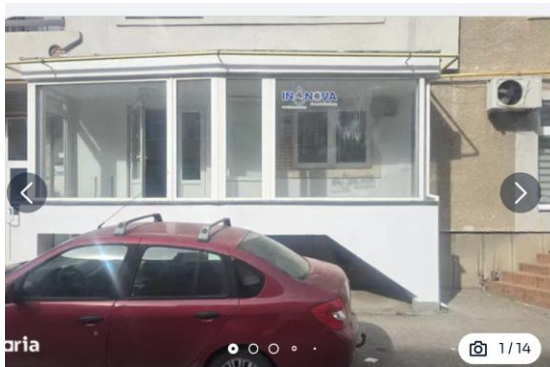
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrasul este disponibil online pe platforma epay.ancpi.ro



Oferte comparabile



500 € 7 €/m²

Inchiriez spatiu comercial cu destinatie birouri Deva, zona Creanga

Deva, Hunedoara

74 m² parter

Vezi descrierea anunțului

Agentia Imobiliara Ovidiu Deva
Agenție imobiliară

Descriere

Inchiriez spatiu comercial cu destinatie de birouri in Deva, zona I. Creanga, suprafata utila aproximativ 74 mp (64 mp utili + intrarea de 10 mp), compus din 4 incaperi, baie si 2 holuri. Este dotat cu vitrina din PVC cu geam termopan, centrala termica, gresie, faianta, parchet. Pret: 500 euro/ luna usor neg. + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirie. Mai multe poze, VIDEO si detalii pe [www. apartamentedeva.ro](http://www.apartamentedeva.ro) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-cu-destinatie-birouri-deva-zona-creanga-IDGyue>



600 € 13 €/m²

De inchiriat spatiu de birouri, zona ultracentrala

Bulevardul Iuliu Maniu, Deva, Hunedoara

45 m² parter

Vezi descrierea anunțului

SC CORAL TCM SRL
Agenție imobiliară

Descriere

De inchiriat:

Spațiu de birouri situat în zonă ultracentrală, lângă Pizzeria Venetia, cu o suprafață totală de 45 mp. Spațiul este compartimentat în două camere și o baie, fiind ideal pentru activități administrative, profesionale sau comerciale.

Dispune de geamuri termopan și centrală termică proprie pe gaz, iar renovarea recentă îi conferă un aspect modern, fără a necesita investiții suplimentare. Se poate închiria mobilat și utilat, oferind posibilitatea începerii imediate a activității.

Pret chirie: 600 EURO/lună. Se solicita 3 chirii garantie si 50% din prima chirie, comisionul agentiei.

Coral Imobiliare

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-de-birouri-zona-ultracentrala-IDGxxl>



De inchiriat spatiu comercia, zona Ion Creanga

136,83 €

Deva - 26 februarie 2026

30 m²



Spațiu comercial situat în zona Ion Creangă, cu acces direct din scara blocului 29, într-o locație ușor accesibilă și potrivită pentru diverse activități comerciale sau de servicii.

Spațiul este compus din două încăperi bine delimitate și un grup sanitar, oferind o compartimentare practică și funcțională. Imobilul este dotat cu centrală termică proprie, asigurând confort termic pe tot parcursul anului, precum și cu ferestre termopan, care contribuie la eficiența energetică și la un ambient plăcut.

Proprietatea reprezintă o oportunitate ideală pentru desfășurarea unei activități profesionale într-o zonă bine poziționată.

Pret: Pret: 700 RON/lună. Se solicita o chirie, garantie si 50% din prima chirie, comisionul agentiei.

Coral Imobiliare

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercia-zona-ion-creanga-IDGaXU>



imobiliare.ro

Adaugă anunț Cont nou Intră în c

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten p

Whatsapp Facebook Messenger Copi

Raportează ar

Descriere spațiu comercial

De inchiriat, Spatiu in Deva, zona Liliacului, suprafata utila 42 mp, decomandat, parter, geamuri termopan, aer conditionat, mobilat, mocheta, lavabil. Compartimentare: hol central, 2 camere si baie. Pretabil birou, cabinet, salon, etc. Merita vazut! Pret chirie 450 Euro/Luna + Garantie!

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-deva-liliacului-42mp-269961513>

Birou de inchiriat - 90 €

📍 Ultracentral, Deva - [Vezi Hartă](#)



Descriere spațiu comercial

Ofer spre inchiriere spatiu in suprafata de 15mp, cu destinatie de birouri, in zona ultracentrala. .

Telefon [07444](#) [Vezi tot numărul](#) .

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-deva-ultracentral-1134749>

Imobiliare.ro

+ Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

[Vezi tot numărul](#)

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe

[Whatsapp](#)
[Facebook](#)
[Messenger](#)
[Copie](#)

Inchiriez cladire de birouri - 200 €

📍 Dorobanți, Deva - [Vezi Hartă](#)

Ofer spre inchiriere birouri ultra moderne situate intr-o cladire de birouri cu parcare proprie ,spații luminoase,echipate cu tehnologie de vârf,ideale pentru afacerea ta .

ST=3200 mp

Spatiile se pot inchiria separat(incepând de la 20 mp),prețul de inchiriere este 10 euro/mp și include toate utilitățile.

Spune-mi de ce suprafață ai nevoie și rezolvăm.

[52 Parcări](#)
[Aer condiționat](#)
[Modernizat](#)

Detalii spațiu comercial

ID anunț: [XBU404035](#) [257930032](#)

Actualizat în: 05 Martie 2026

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-deva-dorobanti-8000-257930032>

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Cont nou

Vezi tot numărul

Trimită mesaj

WhatsApp

Trimită linkul unui prieten

Whatsapp

Facebook

Messenger

Raportează anunț

Salvează

7

Inchiriez spatiu comercial - 449 €

Central, Deva

Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

Ofer spre inchiriere spatiu comercial su=70 mp, situat ultracentral Piața Victoriei, pretabil pentru mai multe activități (inclusiv salon cosmetică).

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-deva-central-241207260>

pag. 30