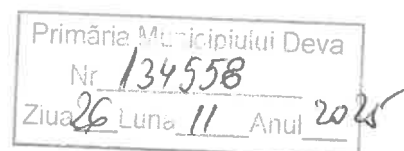


Marinel PLEȘA,  
Expert evaluator membru titular ANEVAR,  
Specializarea EPI, EBM, EI



MARINEL  
PLESA

Digitally signed by  
MARINEL PLESA  
Date: 2025.11.26 11:04:55  
+02'00'



## RAPORT DE EVALUARE

**Stabilire redevențe, chirii de piață pentru concesiune conform,  
Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini**

**Solicitant/client/proprietar: MUNICIPIUL DEVA**  
**Utilizator desemnat: MUNICIPIUL DEVA**  
**Adresa solicitant: Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara**  
**Adresa bunuri: Municipiul Deva**  
**Numar inregistrare Raport: 33.1/2025**

*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 comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al părților implicate (solicitant, client, utilizator desemnat), pentru nici un motiv în nicio circumstanță.*

**Către**

**Solicitant/utilizator desemnat/client: MUNICIPIUL DEVA**

**Stimați parteneri,**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru stabilire redevențe, pentru concesiune conform, Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini, bunurile imobile de tip terenuri intravilane proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT, situate în Municipiul DEVA, jud Hunedoara.

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 valorilor în tranzacții ci doar ca o opinie asupra valorilor estimate. 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,

PLEȘA Marinela,  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 15275)  
[finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)



## 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**

**PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR, CIF 47490871, prin PLEȘA MARINEL evaluator autorizat leg. 15275, Tel: 0722288135**  
**E\_mail: [finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)**

**Autorizație/Legitimație**

**Legitimație și parafa 15275, valabil până la 31.12.2025**

**Asigurare profesională**

**Allianz Tiriac Asigurări SA - 10.000 EUR, valabilă până la 31.12.2025**

**Solicitantul evaluării / Utilizator desemnat**

**MUNICIPIUL DEVA –**

**Adresa/Sediu:**

**Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.**

**Proprietățile evaluate**

**Obiectul evaluării:** - Stabilire redevențe, chirii de piață pentru concesiune conform Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini, terenuri situate în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT.

**Anexa nr.1 la Caietul de Sarcini** privind Stabilirea redevențelor pentru Concesionarea Directă a unor terenuri aparținătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva:

1. Terenuri ocupate de balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuințe, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an).
2. Terenuri ocupate de către persoane juridice, cu construcții definitive având destinația de acces - trepte, podețe, windfanguri, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an) pentru:
  - Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc);
  - Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare;
  - Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc).
3. Terenuri ocupate de către agenții economici cu construcții definitive având destinația de extinderi, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an) pentru:
  - Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc);

- Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare;
- Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc).

4. Terenuri ocupate în vederea realizării de extinderi la locuințele existente, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redeventa anuală de concesiune (lei/mp/an).

**Identificare**

conform Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini, terenuri situate în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT.

**Utilități existente:**

Specifice zonei.

**Proprietar**

MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT

**Adresa proprietăților**

Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara

**Ipoteze speciale**

Prezenta analiză are caracter general, fiind realizată conform solicitării, pe baza datelor de piață identificate și analizate statistic în piața specifică sub forma intervalelor minim, maxim și median ca bază analitică. Scopul acesteia este de a concluziona valori orientative, fără a reprezenta o evaluare individuală a unui imobil determinat prin număr cadastral și caracteristici specifice. Pentru determinarea valorii unui bun individual, se recomandă solicitarea unei analize dedicate, realizată în funcție de particularitățile tehnice, juridice și economice ale imobilului în cauză.

Prezenta analiză are caracter descriptiv realizată desck, fiind realizată pe baza datelor identificate prin intermediul platformei Google Maps, în corelare cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Deva nr. 392/2018. Aceasta nu reprezintă o evaluare individuală sau o determinare valorică a unui imobil identificat cadastral, ci oferă o perspectivă generală asupra amplasamentului și contextului urbanistic. Pentru determinări punctuale, se recomandă realizarea unei analize specifice, în conformitate cu caracteristicile tehnice și juridice ale bunului evaluat.

**Data inspecției**

09.10.2025.

**Data evaluării**

29.10.2025

| Suprafete | Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc) | Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare | Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| A         | 210                                                                           | 202                                                                    | 162                                                              |
| B         | 126                                                                           | 121                                                                    | 97                                                               |
| C         | 56                                                                            | 54                                                                     | 43                                                               |
| D         | 25                                                                            | 24                                                                     | 19                                                               |

4. Terenuri ocupate în vederea realizării de extinderi la locuințele existente, după cum urmează:

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| A                                                                       | 68                                         |
| B                                                                       | 54                                         |
| C                                                                       | 48                                         |
| D                                                                       | 41                                         |

Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.  
Valoarea prezentată nu conține TVA.

Cu stimă,

PLEȘA Marinela,  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.15275)  
[finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)



|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Curs euro la data evaluării</b> | 5,0953 lei                                                                             |
| <b>Scopul evaluării</b>            | Estimarea redevenței, chirii de piață în vederea concesiunii.                          |
| <b>Tipul valorii</b>               | Chiria de piață.                                                                       |
| <b>Declararea valorii</b>          | Chiria de piață estimată prin: abordarea prin venit - determinare a redevenței anuale. |

**Chiria de piață:**

**Valoarea rezultată în urma abordării prin venit conform Anexa nr.1 la Caietul de Sarcini este:**

- Terenuri ocupate de balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuințe,**  
**1. după cum urmează:**

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| A                                                                       | 68                                         |
| B                                                                       | 54                                         |
| C                                                                       | 48                                         |
| D                                                                       | 41                                         |

- Terenuri ocupate de către persoane juridice, cu construcții definitive având destinația de acces - trepte, podețe, windfanguri, după cum urmează:**

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an)                                    |                                                                        |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Suprafețe                                                               | Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc) | Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare | Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc) |
| A                                                                       | 210                                                                           | 168                                                                    | 135                                                              |
| B                                                                       | 126                                                                           | 101                                                                    | 81                                                               |
| C                                                                       | 56                                                                            | 45                                                                     | 36                                                               |
| D                                                                       | 25                                                                            | 20                                                                     | 16                                                               |

- Terenuri ocupate de către agenții economici cu construcții definitive având destinația de extinderi, după cum urmează:**

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **1. Identificarea și competența evaluatorului**

Lucrarea este efectuată de 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 imobile 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 – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT, 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 redevenței, chirii de piață în vederea concesiunii, conform Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini, terenuri situate în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT. Rezultatele evaluării sunt destinate informării clientului.

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

### **4. Identificarea imobilelor supuse evaluării**

**Denumire:** conform Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini, terenuri situate în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT  
Prezenta analiza are caracter general, fiind realizată conform solicitării, pe baza datelor de piață identificate și analizate statistic în piața specifică sub forma intervalelor minim, maxim și median ca bază analitică. Scopul acesteia este de a concluziona valori orientative, fără a reprezenta o evaluare individuală a unui imobil determinat prin număr cadastral și caracteristici specifice. Pentru determinarea valorii unui bun individual, se recomandă solicitarea unei analize dedicate, realizată în funcție de particularitățile tehnice, juridice și economice ale imobilului în cauză.

**Proprietar:** MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT.

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.

### **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". Valoarea estimată nu va conține TVA.

Relația dintre chirie și concesiune este una de tip juridic și economic, ambele fiind forme de transmitere a folosinței unui bun, dar cu regimuri și scopuri diferite.

**Asemănări între chirie și concesiune:**

- **Transmit folosința unui bun:** Atât chiria, cât și concesiunea implică cedarea dreptului de folosință asupra unui bun (mobil sau imobil) către o altă persoană.
- **Contractualitate:** Ambele se bazează pe un contract între părți, cu clauze privind durata, obligațiile și remunerația.
- **Plată periodică:** În ambele cazuri, beneficiarul plătește o sumă (chirie sau redevență) pentru folosință.
- **Nu transferă proprietatea:** Titularul dreptului de folosință nu devine proprietar.

**Deosebiri între chirie și concesiune**

**1. Regim juridic:**

- *Chirie:* reglementată de dreptul civil (Codul civil).
- *Concesiune:* reglementată de dreptul administrativ (Legea 100/2016, Codul administrativ).

**2. Tipul de bun:**

- *Chirie:* de regulă bunuri private (locuințe, spații comerciale).
- *Concesiune:* bunuri publice (terenuri, construcții, infrastructură, servicii publice).

**3. Durata contractului:**

- *Chirie:* pe termen scurt sau mediu (luni—ani).
- *Concesiune:* pe termen lung (10—49 ani).

**4. Scopul folosinței:**

- *Chirie:* locuire, activitate comercială .
- *Concesiune:* exploatare economică, investiții, furnizare de servicii publice.

**5. Autoritatea contractantă:**

- *Chirie:* proprietar privat sau instituție publică.
- *Concesiune:* autoritate publică (stat, primărie, consiliu județean).

**6. Forma de plată:**

- *Chirie:* chirie lunară sau periodică.
- *Concesiune:* redevență anuală (plătibilă anual sau lunar), uneori cu obligații investiționale și riscuri economice asumate.

**7. Complexitate contractuală:**

- *Chirie:* contract simplu, fără obligații de investiții, sau cu investiții compensate contractual.
- *Concesiune:* contract complex, cu clauze privind investiții, riscuri, durabilitate.

**8. Reglementare specifică:**

- *Chirie:* Codul civil, reglementări generale.
- *Concesiune:* Legea nr. 100/2016, Codul administrativ, norme metodologice.

Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/concesionare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

**Inchirierea se poate referi la orice formă de cedare a dreptului de utilizare (de exemplu, leasing, concesiune, închiriere**

## **6. Data evaluării:**

Data inspecției: Prezenta analiză are caracter descriptiv realizată desk, fiind efectuată pe baza datelor identificate prin intermediul platformei Google Maps, în corelare cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Deva nr. 392/2018. Aceasta nu reprezintă o evaluare individuală sau o determinare valorică a unui imobil identificat cadastral, ci oferă o perspectivă generală asupra amplasamentului și contextului urbanistic. Pentru determinări punctuale, se recomandă realizarea unei analize specifice, în conformitate cu caracteristicile tehnice și juridice ale bunului evaluat

Data evaluării: 09.10.2025

Data furnizării ultimelor documente: 09.10.2025

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 29.10.2025

## **7. 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.

## **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/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;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- 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.

## **9. Ipoteze și ipoteze speciale**

### **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 imobile 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 ipotetice dimensionale, furnizate de proprietar.

**Urbanism:**

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

**Mediu:**

- Având în vedere scopul evaluării, tipul imobilelor 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.
- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

**Ipoteze speciale:**

Prezenta analiză are caracter general, fiind realizată conform solicitării, pe baza datelor de piață identificate și analizate statistic în piața specifică sub forma intervalelor minim, maxim și median ca bază analitică. Scopul acesteia este de a concluziona valori orientative, fără a reprezenta o evaluare individuală a unui imobil determinat prin număr cadastral și caracteristici specifice. Pentru determinarea valorii unui bun individual, se recomandă solicitarea unei analize dedicate, realizată în funcție de particularitățile tehnice, juridice și economice ale imobilului în cauză.

**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. Restricții 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. 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 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

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, așa cum rezultă din informațiile prezentate de client. Zonele cu terenurile analizate sunt amplasate în Municipiul Deva, reprezintă terenuri din domeniul public și privat.

În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

### 2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea individuală a imobilelor nu au fost luate în considerație elemente mobile.

### 3. 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 traversat de 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.

#### 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 actualizat, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

În cadrul anexelor la localizare sunt detaliate zonele A, B, C, D ale Municipiului Deva.

### 4. Descriere amplasament

Terenuri intravilane amplasate zonal conform Hotărârii Consiliului Local Deva Nr. 392/2018, zonele A, B, C, D.

Utilități edilitare specifice zonei: după caz, gaze, energie electrică, apă-canal. Acces public specific reglementat.

### 5. Descrierea activelor

Obiectul evaluării: - Stabilire redevențe, chirii de piață pentru concesiune conform Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini, terenuri situate în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT.

**Anexa nr.1 la Caietul de Sarcini privind Stabilirea redevențelor pentru Concesionarea Directă a unor terenuri aparținătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva:**

1.Terenuri ocupate de balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuințe, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redeventa anuală de concesiune (lei/mp/an).

2.Terenuri ocupate de către persoane juridice, cu construcții definitive având destinația de acces - trepte, podețe, windfanguri, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redeventa anuală de concesiune (lei/mp/an) pentru:

- Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc);
- Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare;
- Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc).

3. Terenuri ocupate de către agenții economici cu construcții definitive având destinația de extinderi, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redeventa anuală de concesiune (lei/mp/an) pentru:

- Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc);
- Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare;
- Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc).

4. Terenuri ocupate în vederea realizării de extinderi la locuințele existente, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redeventa anuală de concesiune (lei/mp/an).

**6. Date privind impozitele și taxele – dacă este cazul**

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

**7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente**

Pe piața imobiliară locală cu obiectiv analitic extins, sunt vizate terenuri aflate în intravilanul municipiului Deva, amplasate conform Hotărârii Consiliului Local Deva Nr. 392/2018 în zonele A, B, C și D, cu destinații privind utilizarea locativă, comercială, industrială și conexe acestora, atât pentru scopul de închiriere, stabilire redevențe concesionare, cât și pentru tranzacționare.

În prezent, piața este instabilă, oferta devansează în ultimii ani cererea de imobile similare. Se apreciază că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor crescute privind accesul la finanțări, instabilităților geo-politice cu impact în mediul economic pe toate sectoarele, atât în mediul privat cât și public.

Se poate considera că piața terenurilor intravilane care fac obiectul prezentei analize este fluctuantă, cu perspective similare. În cazul bunurilor analizate, există suficiente proprietăți cu atractivitate egală în piața analizată, în special situate în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea Municipiului Deva – Domeniul Public și Privat, precum și în analiza extinsă și în mediul privat, ca o diversificare mai generoasă privind segmentul valorilor de piață analizate ca un cadru general cu caracteristici speciale și cu vandabilitate și atractivitate mai redusă pe segmentul imobiliar de piață, dar care se aliniaza valorilor de piață ca raport între cerere și ofertă.

### III. ANALIZA PIEȚEI ACTIVELOR ANALIZATE

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.

Piața imobiliară a terenurilor intravilane din Deva (zonele A, B, C, D) este caracterizată de o ofertă diversificată, o cerere moderată și un context economic național și local marcat de incertitudine, dar și de oportunități de investiții și dezvoltare.

#### Descriere generală a pieței imobiliare – Terenuri intravilane Deva

- Zonele A, B, C, D sunt delimitate conform HCL Deva nr. 392/2018 și includ terenuri cu destinații locativă, comercială, industrială și conexe. Participanții pieței includ:
  - **Vânzători:** Municipiul Deva (domeniul public și privat), persoane fizice, dezvoltatori imobiliari.
  - **Cumpărători:** investitori locali și naționali, dezvoltatori, persoane fizice interesate de construcții rezidențiale sau comerciale.
  - **Intermediari:** agenții imobiliare, evaluatori, notari, consultanți fiscali.
- Tendințe actuale:
  - Oferta depășește cererea, cu multe terenuri disponibile în zonele periferice și centrale.
  - Prețurile variază semnificativ în funcție de zonă, utilități și potențialul de dezvoltare.
  - Piața este considerată o piață a cumpărătorilor, cu negociere activă și presiune pe prețuri.

#### Context economic național și impact asupra pieței

##### România în 2025 se confruntă cu:

- Creștere economică modestă: +1,4% PIB estimat.
- Presiuni inflaționiste, deficit bugetar ridicat, instabilitate politică.
- Acces dificil la finanțare: creditele ipotecare sunt mai restrictive.
- Scădere în tranzacții: -17% în primele luni ale anului.

##### Impact asupra pieței imobiliare:

- Investitorii sunt mai prudenți, iar dezvoltatorii se orientează spre proiecte cu randament clar.
- Cererea pentru terenuri comerciale și industriale este afectată de incertitudinea economică și geopolitică.

#### Situația locală – Municipiul Deva

##### Investiții și dezvoltare

Primăria Deva a adoptat facilități fiscale pentru investitori, inclusiv scutiri de taxe locale pentru proiecte care creează locuri de muncă.

Zonele din apropierea Shopping City Deva și E79 sunt vizate pentru dezvoltări rezidențiale și comerciale.

### **Forța de muncă și șomaj**

- Programul național de ocupare susține integrarea tinerilor și șomerilor de lungă durată.
- Șomajul invizibil este în creștere, deși rata oficială rămâne scăzută.
- Deva beneficiază de forță de muncă calificată, dar migrarea și pensionările afectează echilibrul.

### **Context geopolitic și economic – european, național, local**

- La nivel european: tensiuni comerciale, instabilitate în zona euro, dar și oportunități prin fonduri UE și aderarea la Schengen.
- Național: România are nevoie de reforme structurale, iar investițiile în infrastructură și energie sunt prioritare.
- Local: Deva se poziționează ca un pol regional cu potențial industrial și turistic, dar cu provocări legate de infrastructură și atractivitatea investițională.

### **Tehnologie, provocări și oportunități**

- Sectorul IT&C contribuie cu peste 7% la PIB-ul național, oferind oportunități pentru digitalizare și automatizare.

#### **Provocări:**

- o Adoptarea lentă a tehnologiei în administrație și urbanism.
- o Decalaj digital față de media UE.

#### **Oportunități:**

- o Digitalizarea proceselor de autorizare și cadastru
- o Utilizarea platformelor de evaluare și tranzacționare online.

Deva este un municipiu cu populație stabilă în scădere demografică (tendință de îmbătrânire / migrare), dar cu o arie periurbană extinsă și potențial pentru dezvoltări rezidențiale și industriale în zonele limitrofe.

Economia locală este mixtă: industria ușoară/manufactura și serviciile locale rămân importante; instrumentele strategice locale (SIDU, PATJ) direcționează investiții în infrastructură, eficiență energetică și digitalizare.

Rata oficială a șomajului la nivel județean (Hunedoara) în 2024–2025 a oscilat în jurul a ~4,3–4,8%, ceea ce oferă perspectivă asupra forței de muncă disponibile în zonă. Venitul/câștigul salarial din județ rămâne sub media națională, deci puterea de cumpărare locală este moderată — aspect important pentru segmentul locativ și retail.

## 1. Starea economică și edilitară (pilon principal)

### Bugetul local & investițiile edilitare:

Conform rapoartelor municipale, bugetul elaborat de Municipiul Deva pentru anul 2024 evidențiază venituri și execuții care indică o direcție clară spre investiții în infrastructură (drumuri, utilități, sistematizări), dotări sociale (creșă, școli) și dezvoltare urbană. Aceste investiții susțin potențialul de valorizare imobiliară a parcelelor amplasate în zone în care apare modernizarea infrastructurii — ceea ce creează oportunități pentru dezvoltări rezidențiale, comerciale și industriale.

Din punct de vedere macroeconomic județean, Județul Hunedoara înregistrează un nivel al PIB-ului pe cap de locuitor semnificativ mai mic decât media națională (în jur de ~6.700 euro în 2022) conform estimărilor.

Astfel, deși Deva are infrastructura instituțională și planificarea strategică pentru atragerea investițiilor, puterea de cumpărare locală și volumul producției economice sunt mai reduse decât în zonele cele mai dinamice ale țării — ceea ce înseamnă că dezvoltările imobiliare trebuie să fie dimensionate realist (cu costuri de accesibilitate și marketing adaptate pieței locale) și ideal sincronizate cu proiectele publice pentru a maximiza plus-valoarea terenurilor.

## 2. Forța de muncă, șomaj, venituri (indicatori socio-economici)

- **Forță activă:** Datele județene arată o populație activă semnificativă în aria Devei — utilă pentru proiecte care necesită personal local (construcții, servicii, industrii).
- **Rata șomajului:** În perioada 2024–mai 2025, rata șomajului în județ a fost ~4,3–4,8%, ceea ce indică prezența unor categorii disponibile de forță de muncă.
- **Venituri / putere de cumpărare:** Câștigul mediu net în județ este sub media națională. Creșterea economică națională a dus la majorarea salariului mediu în 2024, dar diferențele teritoriale rămân relevante pentru estimări privind cererea locativă și comercială.

## 3. Trenduri ale pieței imobiliare (pe termen mediu-lung)

- **Tendințe generale:** Piața imobiliară din Deva urmează trendul național — creștere moderată a prețurilor în condițiile unei stabilități macroeconomice și presiuni din costurile de construcție. Cererea pentru locuințe accesibile și parcele în periurban este în creștere, pe fondul migrării din centre mai scumpe și al disponibilității terenurilor.
- **Riscuri:** Scăderea demografică pe termen lung, puterea de cumpărare redusă și costurile de finanțare ridicate pot tempera creșterea accelerată a prețurilor.
- **Concluzie:** Se așteaptă fluctuații moderate; proiectele de infrastructură publică și investițiile private corelate vor susține dezvoltarea zonelor selectate.

## 4. Utilizarea terenurilor și sectoare cu potențial

- **Sector locativ (prioritate: mediu):** Zone urbane consolidate potrivite pentru regenerare urbană și densificare moderată; zone periurbane pentru locuințe individuale și lotizări noi.
- **Sector comercial (prioritate: mediu):** Retail de proximitate și servicii în coridoarele rutiere și zonele educaționale/turistice.

- **Sector industrial/logistic (prioritate: mediu-ridicat):** Zone industriale existente și extinderi în vecinătate — potrivite pentru manufactură ușoară și logistică.
- **Zone mixte/adiacente:** Terenuri agricole în tranziție spre urbanizabil, potrivite pentru dezvoltări viitoare.

#### 5. Proiecte edilitare în derulare (exemple 2025)

Lista de investiții include proiecte de infrastructură, sociale și educaționale (construcție creșă, modernizări, sistematizări), care cresc atractivitatea terenurilor în zonele adiacente implementării lor.

#### 6. Recomandări practice (pentru investitori / planificatori)

- **Audit terenuri:** Realizarea unei hărți GIS cu regim juridic, utilități și acces rutier.
- **Segmentare țintă:** Dezvoltări rezidențiale accesibile în periurban, mic retail în coridoare și parcuri industriale pentru manufactură.
- **Corelare investiții publice–private:** Sincronizarea proiectelor private cu cele de infrastructură publică.
- **Studii de piață:** Sondaje de cerere și analiză a costurilor de construcție locale.
- **Monitorizare risc demografic:** Includerea scenariilor de scădere a populației în studiile de fezabilitate.

#### 7. Date lipsă / pași următori sugerați

- Hartă cadastrală actualizată și listă parcelară (UAT / ANCPI).
- Prețuri actualizate pentru terenuri și locuințe (2023–2025).
- Date detaliate privind forța de muncă la nivel UAT Deva.

#### Surse principale citate:

- Primăria Deva – Raport anual privind starea economică, socială și de mediu (2024–2025)
- Lista investiții municipale 2025 – Primăria Deva
- ANOFM Hunedoara – Statistică șomaj (2024–2025)
- SIDU Deva 2021–2027 și PATJ Hunedoara 2025
- INS / CNSP – Analiză economică județ Hunedoara (2024)

**delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:** piața imobilelor similare celor analizate, este una locală, aria de analiză a pieței specifice s-a lărgit pe locații similare privind profilul și trendul economic urban de dezvoltare a zonelor de interes.

#### Cercetarea condițiilor pieței activelor specifice pentru bunurile subiect:

Piața specifică pentru proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor aflate în intravilanul municipiului Deva, amplasate conform Hotărârii Consiliului Local Deva Nr. 392/2018 în zonele A, B, C și D, cu destinații privind utilizarea locativă, comercială, industrială și conexe acestora, atât pentru scopul de închiriere, stabilire redevențe concesionare, cât și pentru tranzacționare.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților activelor similare cu proprietatea subiect, amplasate în arealul analizat.

### **Analiza cererii:**

Majoritatea tranzacțiilor imobiliare efectuate pe piața locală și zonală au ca obiect terenuri intravilane libere, precum și terenuri cu edificii existente – clădiri locative, administrative, spații de depozitare, anexe de tip mobilier de grădină, construcții ușoare și amenajamente de curte. Acestea sunt amplasate preponderent în zonele A, B, C și D ale municipiului Deva, conform HCL nr. 392/2018, și includ atât proprietăți aflate în domeniul public și privat al municipiului, cât și terenuri deținute de persoane fizice sau juridice.

Subpiața specifică aferentă acestor tipuri de imobile se caracterizează printr-un nivel relativ fluctuant al prețurilor de tranzacționare, conform informațiilor culese din surse publice și din piața locală. Prețurile sunt influențate de amplasament, acces la utilități, regimul juridic și potențialul de dezvoltare.

Cererea pentru astfel de proprietăți se manifestă atât pentru achiziție, cât și pentru închiriere, cu o preponderență vizibilă în zona închirierilor. Potențialii cumpărători sunt societăți comerciale interesate de dezvoltarea unor activități industriale, de prestări servicii, administrative și conexe, dar și persoane fizice cu interes rezidențial sau investițional.

Achiziția presupune o capacitate financiară medie sau peste medie, având în vedere nivelul prețurilor și costurile de dezvoltare ulterioară. Cererea pentru închiriere este în creștere, fiind susținută de operatori economici locali și regionali, precum și de persoane fizice care caută spații funcționale pentru activități diverse.

### **Analiza ofertei competitive:**

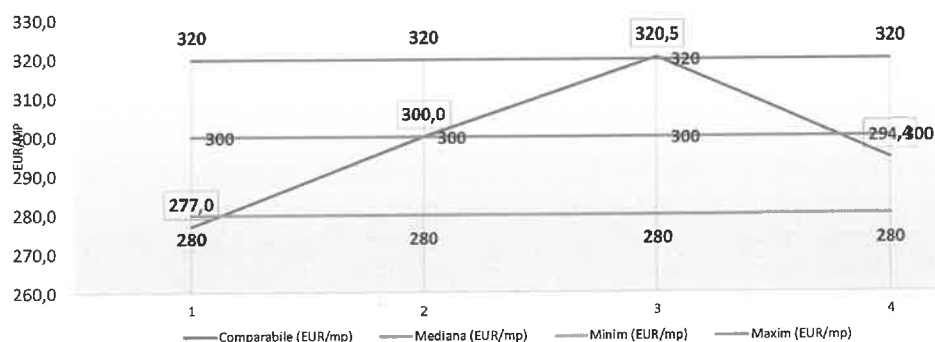
Având în vedere analiza privind tipul proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic — piața locală a proprietăților din perimetrul respectiv. Piața imobiliară de terenuri aflate în intravilanul municipiului Deva, amplasate conform Hotărârii Consiliului Local Deva Nr. 392/2018 în zonele A, B, C și D, cu destinații privind utilizarea locativă, comercială, industrială și conexe acestora, atât pentru scopul de închiriere și stabilire redevențe concesionare, cât și pentru tranzacționare din arealul analizat, este împărțită în:

- Terenuri intravilane libere sau amplasamente cu destinații privind utilizarea locativă și conexe, situate în zonele A, B, C, D;
- Terenuri intravilane libere sau amplasamente cu destinații privind utilizarea comercială și conexe, situate în zonele A, B, C, D;
- Terenuri intravilane libere sau amplasamente cu destinații privind utilizarea industrială și conexe, situate în zonele B, C, D.

Terenurile libere intravilane identificate de evaluator, situate în zona analizată A, se află în intervalul valoric de 280–320 EUR/mp (sub mențiunea că anumite situații particulare pot depăși acest interval).

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA A"

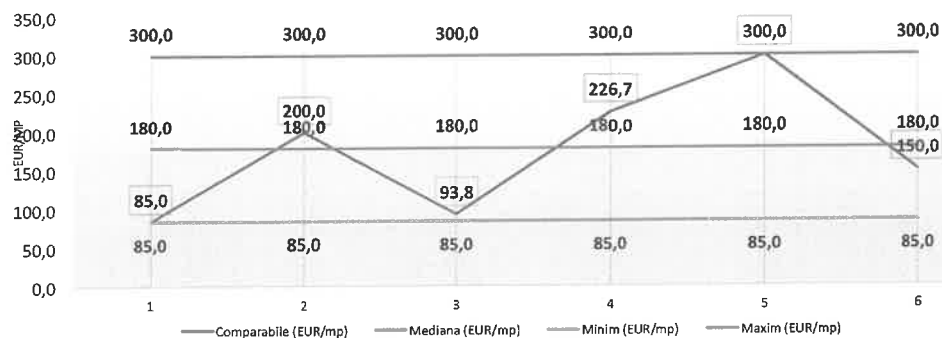
| Nr. Crt. | Localitate | Strada             | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Liliacului         | A    | 379            | 35             | da                | da            | da           | da         | 105.000       | 277,0            | 300              | 280            | 320            |
| 2        | Deva       | Bd.22 Decembrie    | A    | 1.390          | 61             | da                | da            | da           | da         | 417.000       | 300,0            | 300              | 280            | 320            |
| 3        | Deva       | Calea Zarandului   | A    | 3.744          | 35             | da                | da            | da           | da         | 1.200.000     | 320,5            | 300              | 280            | 320            |
| 4        | Deva       | Ciprian Porumbescu | A    | 900            | 35             | da                | da            | da           | da         | 264.996       | 294,4            | 300              | 280            | 320            |



Terenurile libere intravilane identificate de evaluator situate în zona analizată B se află în intervalul valoric de 85-300eur/mp (sub mențiunea că anumite situații particulare pot depăși acest interval):

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA B"

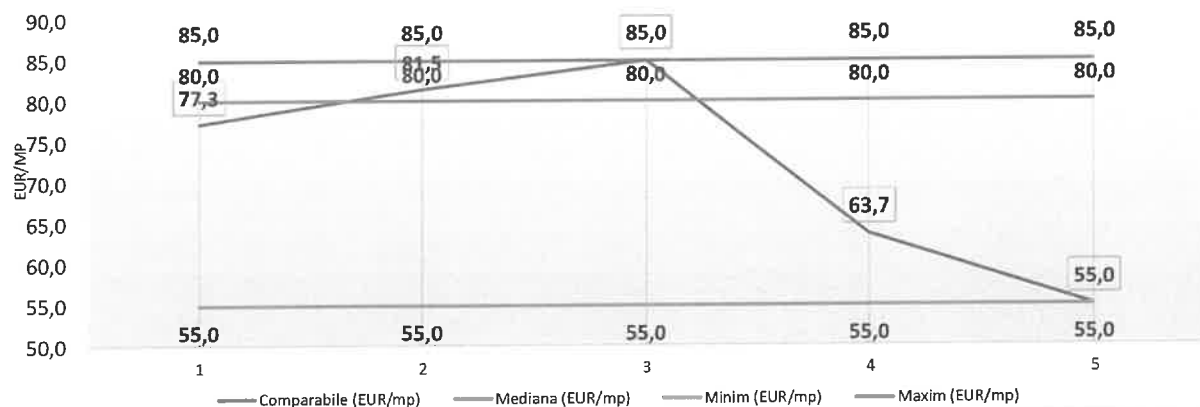
| Nr. Crt. | Localitate | Strada               | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|----------------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Brandusei            | B    | 740            | 19             | da                | da            | da           | da         | 62.900        | 85,0             | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 2        | Deva       | central Aurel Vlaicu | B    | 616            | 30             | da                | da            | da           | da         | 123.200       | 200,0            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 3        | Deva       | Mihail Sadoveanu     | B    | 800            | 6              | da                | da            | da           | da         | 75.000        | 93,8             | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 4        | Deva       | Zavoi jos            | B    | 375            | 20             | da                | da            | da           | da         | 85.000        | 226,7            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 5        | Deva       | Bd.22 Decembrie      | B    | 1.390          | 61             | da                | da            | da           | da         | 417.000       | 300,0            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 6        | Deva       | Brandusei            | B    | 1.104          | 30             | da                | da            | da           | da         | 165.600       | 150,0            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |



Terenurile libere intravilane identificate de evaluator situate în zona analizată C se află în intervalul valoric de 55-85eur/mp (sub mențiunea că anumite situații particulare pot depăși acest interval):

## COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA C"

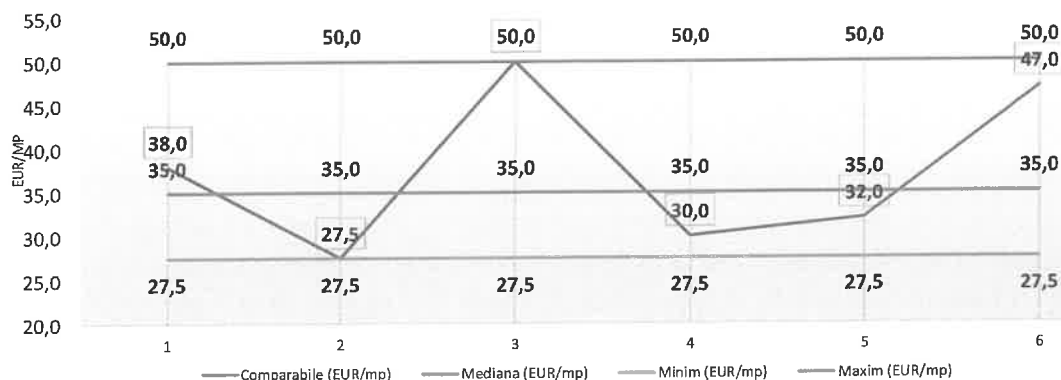
| Nr. Crt. | Localitate | Strada      | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|-------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Bejan       | C    | 550            | 16             | da                | da            | da           | da         | 42.500        | 77,3             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 2        | Deva       | Granitului  | C    | 480            | 15             | da                | da            | da           | da         | 39.100        | 81,5             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 3        | Deva       | I.Vulcan    | C    | 1.400          | 26             | da                | da            | da           | da         | 119.000       | 85,0             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 4        | Deva       | Topaz       | C    | 864            | 25             | da                | nu            | da           | da         | 55.000        | 63,7             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 5        | Deva       | Depozitelor | C    | 13.000         | 50             | da                | da            | da           | da         | 715.000       | 55,0             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |



*Terenurile libere intravilane identificate de evaluator situate în zona analizată D se află în intervalul valoric de 27-50eur/mp (sub mențiunea că anumite situații particulare pot depăși acest interval):*

## COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA D"

| Nr. Crt. | Localitate | Strada                | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|-----------------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Santuhalm             | D    | 5.500          | 35             | da                | da            | da           | da         | 247.500       | 38,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 2        | Deva       | Prelungire Granitului | D    | 1.200          | 41             | nu                | nu            | nu           | nu         | 33.000        | 27,5             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 3        | Deva       | Santuhalm             | D    | 5.800          | 35             | da                | nu            | da           | da         | 290.000       | 50,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 4        | Deva       | Plaiului              | D    | 6.000          | 100            | da                | da            | da           | da         | 180.000       | 30,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 5        | Deva       | Sos.Hunedo            | D    | 6.500          | 48             | da                | da            | da           | da         | 208.000       | 32,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 6        | Deva       | Archia                | D    | 950            | 15             | da                | da            | da           | da         | 44.650        | 47,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |



#### **Echilibrul pieței:**

În cazul proprietăților evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că, la acest moment, piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, în prezent, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este redus în ansamblu, luând în calcul întreg segmentul imobiliar.

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de imobile se vor menține într-o ușoară fluctuație. În prezent, punctul de echilibru al pieței pentru terenuri intravilane construibile nu este atins. Se poate considera că piața proprietăților de tip teren intravilan, ca subiect al prezentei analize, este în dezechilibru, fiind o piață în dezechilibru în favoarea ofertei.

#### **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, piața imobiliară națională și locală din municipiul Deva resimte 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 BUNURI IMOBILE**

**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

Cea mai bună utilizare a terenului liber se bazează pe observații privind actele urbanistice, proprietăți din zona amplasamentului de evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară, din care se desprind aspectele că utilizarea — după caz — pentru scopuri locative, comerciale, industriale și conexe acestora este probabilă, în mod rezonabil. Observarea vecinătăților, de obicei, nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea scopurilor particulare ale bunurilor analizate.

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.

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

Data 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 imobiliară 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 fiecărui imobil în particular. Se analizează dacă, pe termen mediu și lung, există probabilitatea schimbării utilizării actuale. Se analizează segmentul cel mai probabil de cumpărători — persoane juridice, persoane fizice — și se parcurge metodologia de evaluare.

## V. EVALUARE

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

**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

Pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările de bază sunt:

- **Comparația directă**
- **Tehnici alternative:**
  - Extracția
  - Alocarea
  - Tehnicile capitalizării venitului — tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării — tehnici aplicate în cadrul prezentei analize.

### ***Abordarea prin piață:***

Datorită specificului studiului prezent, informațiile de piață s-au selectat median; respectiv, datorită specificității analizării globale a imobilelor conform solicitării, această metodă nu s-a putut aplica.

### **Descriere metodologică:**

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea unitară pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Abordarea prin piață este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror prețuri se cunosc. Proprietatea subiect este comparată cu proprietăți fie tranzacționate recent, fie oferite spre vânzare, având la bază o analiză prealabilă a relevanței acestor informații.

Analiza comparativă poate avea în vedere ajustări cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar și ajustări calitative.

### ***Tehnicile capitalizării venitului. Abordarea prin venit***

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare se determină prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru, câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

**Capitalizarea directă** este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create. Se analizează dacă sunt necesare cheltuieli care trebuie efectuate pentru o exploatare bună a spațiului, pentru ca acesta să funcționeze în condiții optime.

- **Venitul brut potențial (VBP)** – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.
- **Venitul brut efectiv (VBE)** – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.
- **Venitul net efectiv (VNE)** – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, pază, curățenie etc.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin

intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În cadrul evaluării prin capitalizare, **MVBP înseamnă Minimum Viable Business Product (Produs Minim Viabil în Afaceri)**. Este o tehnică derivată utilizată pentru a determina valoarea de piață a unui activ generator de venituri, prin actualizarea fluxurilor viitoare de venituri nete la valoarea lor prezentă.

**Este o metodă de evaluare bazată pe principiul că valoarea unui activ este egală cu suma actualizată a beneficiilor viitoare pe care le va genera. Se aplică în special în evaluarea terenurilor concesionate, clădirilor închiriate sau altor active care produc venituri.**

Formula generală

$$\text{Valoarea} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

Unde:

- $R_t$  = venit net anual estimat în anul  $t$
- $r$  = rata de actualizare (reflectă riscul și costul capitalului)
- $n$  = durata estimată a fluxului de venituri (ani)

Aplicabilitate în evaluarea redevenței

**Redevența anuală aferentă unui teren supus concesionării sau închirierii a fost determinată prin metoda capitalizării directe, utilizată în cadrul abordării prin venit.**

Această metodă presupune conversia unui flux anual de venituri într-un indicator de valoare, reflectând capacitatea proprietății de a genera câștiguri reproductibile în timp.

### Fundamente teoretice

Metoda derivă din teoria utilității economice, conform căreia valoarea unui bun este dată de satisfacția (beneficiul) anticipat de către investitor. În cazul terenurilor, această satisfacție se materializează prin venitul anual disponibil obținut din exploatarea economică a bunului (ex. prin închiriere, concesionare, dezvoltare).

Conform Standardele internaționale IVS și SEV / ANEVAR, aceasta se aplică ca Income Capitalization Approach – Finite Term.

În cazul concesiunii de terenuri, metoda poate fi folosită pentru a determina:

- Valoarea terenului concesionat, pe baza redevenței anuale, din care se extrage
- Redevența minimă justificabilă, inversând formula:

$$\text{Redevența anuală} = \frac{\text{Valoarea terenului} \times r}{1 - (1+r)^{-n}}$$

unde:

- Valoarea terenului = valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării
- $r$  = rata de actualizare (capitalizare), exprimată în procente
- $n$  = durata contractuală (număr de ani pentru care se stabilește redevența)

### **Etapele metodologice**

1. Determinarea valorii de piață a terenului
  - Se realizează prin abordarea comparativă sau prin capitalizare directă, în funcție de disponibilitatea datelor
2. Stabilirea ratei de actualizare (r)
  - Se fundamentează pe tranzacții de piață similare (vânzări, închirieri)
  - În lipsa acestora, se utilizează o rată de bază ajustată cu prime de risc (localizare, utilizare, regim juridic)
3. Definirea duratei contractuale (n)
  - Se stabilește conform legislației aplicabile sau prevederilor contractuale (ex. 10–49 ani pentru concesiuni publice)
4. Aplicarea formulei
  - Se obține o valoare anuală constantă, care reflectă echivalentul economic al utilizării terenului

### **Avantajele metodei:**

- Transparentă și justificabilă
- Permite integrarea duratei concesiunii și a riscului
- Este compatibilă cu OG 54/2006, Legea 50/1991 și standardele ANEVAR

## **Studiu practico-legal privind durata concesiunii la nivelul municipiilor**

### **1. Rezumat executiv**

Cadru legal central: dreptul administrațiilor publice locale de a stabili durata concesiunilor se află în Codul administrativ (OUG nr. 57/2019) — durata totală a contractelor de concesiune pentru bunuri din domeniul public nu poate depăși 49 ani; duratele concrete se stabilesc prin hotărâre a consiliului local în funcție de natura obiectului concesiunii.

Practica municipală: în documentele HCL și proiectele de hotărâri locale se întâlnesc frecvent durate de 10, 15, 25 sau 49 de ani, în funcție de destinație și necesitatea amortizării investiției:

- garaje / folosințe fără investiții majore: 5–35 ani (cel mai frecvent 15–35 ani)
- spații comerciale / servicii (la sol sau construcții): 15–25 ani; pentru investiții majore/construcții pe termen lung se aprobă și 49 ani
- destinații industriale / hale: 25–49 ani (în funcție de necesarul de amortizare a investiției)
- locuințe / anexe locuințe (terenuri aferente construcțiilor de locuit): deseori 25–49 ani (în special când se permite construcție imobiliară)

Exemple locale (HCL/proiecte publicate) confirmă aceste practici (Oraștie — 25 ani; municipii mari folosesc 25 sau 49 ani pentru investiții majore; exemple din Sibiu, Oradea, Bacău etc.)

### **2. Baza legală relevanță (extrase esențiale)**

- **OUG nr. 57/2019 (Codul administrativ):** prevede dispoziții privind gestionarea bunurilor publice și private ale unităților administrativ-teritoriale (UAT); durata maximă a concesiunii este de 49 de ani, reprezentând durata însumată, inclusiv eventualele prelungiri.
- **Practica și norme metodologice / hotărâri guvernamentale:** cadrul de aplicare și detaliile procedurale sunt completate prin norme metodologice și hotărâri/ordine emise la nivel guvernamental și/sau de către autoritățile de resort. Există reglementări metodologice care impun **justificarea duratei concesiunii** în funcție de natura bunului, volumul investiției și perioada de amortizare.

- **Hotărâri locale (HCL / anexe):** majoritatea UAT-urilor prevăd în anexele HCL-urilor durate diferențiate pentru diverse tipuri de concesiune, cum ar fi:  
**10 ani** pentru folosințe punctuale sau temporare  
**25 ani** pentru concesiuni cu investiții moderate  
**49 ani** pentru concesiuni cu investiții majore

### 3. Practica comparată — rezumat pe destinații

#### A. Garaje (terenuri pentru garaje individuale / copertine)

- Practică întâlnită: 15–35 ani (cel mai frecvent 15–25 ani ca durată „standard” pentru folosințe fără investiții majore)
- Motivație: investiție redusă, amortizare rapidă, posibilitate de relansare a terenului în funcție de planuri urbane

#### B. Spații comerciale / servicii (parter, chioșcuri, spații comerciale mici)

- Practică întâlnită: 15–25 ani; când e vorba de clădiri sau investiții semnificative, poate fi 25–49 ani
- Motivație: investiții mai mari decât la garaje — durata trebuie să permită amortizarea

#### C. Terenuri / amenajări industriale (hale, depozite)

- Practică întâlnită: 25–49 ani, în funcție de mărimea investiției și necesarul de amortizare
- Exemple: proiecte locale aprobate pe 25 ani sau 49 ani pentru dezvoltări industriale

#### D. Locuințe și anexe / servicii asociate locuințelor (parcelări, construcții locative)

- Practică întâlnită: 25–49 ani (în special când concesiunea implică construcție de locuințe)
- Unele HCL prevăd 49 de ani pentru terenuri destinate construcțiilor imobiliare cu proprietate publică transformată în concesiuni pe termen lung

### 4 Principii de fundamentare juridico-economică a duratei concesiunii

- Referință legală directă: se menționează articolul relevant din OUG nr. 57/2019 (Codul administrativ), care stabilește limita maximă de 49 de ani pentru durata concesiunii (durată însumată, inclusiv eventualele prelungiri). Se precizează posibilitatea stabilirii duratei prin hotărâre a consiliului local (HCL), în funcție de natura concesiunii.
- Amortizarea investiției: durata se stabilește astfel încât perioada de concesiune să permită amortizarea rezonabilă a investiției propuse de concesionar. Se poate include un calcul simplificat:

*Cost investiție / perioadă = cashflow anual necesar*

- Natura investiției / complexitatea lucrărilor:
  - Investiții minore → durate scurte (5–15 ani)
  - Investiții majore (construcții, hale) → durate lungi (25–49 ani)
- Interes public și planificare urbană: durata se aliniază cu PUZ-urile zonale și Planul Urbanistic General. Dacă zona urmează reconfigurări urbanistice, se recomandă utilizarea unor durate mai scurte.
- Piață imobiliară și cererea locală: durata se justifică în funcție de cererea pentru tipul de folosință analizat. Exemplu: creșterea cererii pentru parări în zona centrală poate susține concesiuni pe durate medii.
- Sancțiuni și condiții contractuale: se prevăd clauze privind renovări periodice, garanții, obligații de investiții (etape de realizare), precum și condiții de reziliere în caz de neîndeplinire.

- Posibilitate de prelungire: se reglementează posibilitatea prelungirii o singură dată, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, conform prevederilor legale.

#### 5. Propunere practică: intervale recomandate (model de politică locală)

| Destinație concesiune                                  | Durata recomandată (interval) | Observații justificative                                                    |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Garaje (parcări/locuri individuale, investiție redusă) | 25–35 ani                     | Investiție mică; rotire rapidă a terenului; posibilitate de revizuire HCL   |
| Spații comerciale mici / chioșcuri                     | 15–25 ani                     | Permite amortizarea micilor investiții în amenajări                         |
| Spații comerciale / construcții pe termen lung         | 25–49 ani                     | Pentru investiții substanțiale (clădiri) se recomandă durate lungi          |
| Activitate industrială / hale                          | 25–49 ani                     | Costuri mari de construcție și utilități necesită amortizare pe termen lung |
| Locuințe / dezvoltări imobiliare                       | 25–49 ani                     | Dacă se realizează construcții locale, se impun durate mai lungi            |

Recomandare: pentru **garaje** (situația inițială) se folosește **10 ani** ca durată standard de pornire (cu posibilitatea de 20 ani la cerere justificată). Exemple municipale confirmă utilizarea frecventă a duratelor totale de 30 ani pentru astfel de folosințe. [Oradea.ro+1](http://Oradea.ro+1)

#### Rate de redevență aplicabile (conform analizei economice locale)

##### Formula generală cu creștere anuală

Dacă redevența anuală crește cu o rată  $g$  constantă, atunci **redevența anuală inițială**  $R_0$  poate fi legată de valoarea activului  $V$  astfel:

$$V = \frac{R_0}{r - g} \text{ (perpetuitate cu creștere)}$$

unde:

- $V$  = valoarea actuală a activului
- $R_0$  = redevența anuală în primul an
- $r$  = rata de capitalizare a activului (randamentul cerut)
- $g$  = rata de creștere anuală a venitului (ex.: inflație, creștere chirii)

Aceasta este metoda **Gordon-Shapiro** (perpetuitate crescătoare), aplicată și în evaluarea terenurilor sau clădirilor care generează venituri.

| Tip activitate                                     | Rată redevență (Rr) orientativă | Observație                    |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Garaje                                             | 7,0 %                           | risc scăzut, venituri modeste |
| Spații comerciale (alimentar / birouri / servicii) | 10,0 %                          | risc mediu, activitate urbană |
| Industrial / depozite / hale                       | 11,0 %                          | risc mai ridicat, lichiditate |

| Tip activitate               | Rată redevență (Rr) orientativă | Observație                     |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|                              |                                 | redușă                         |
| Locuințe (teren concesionat) | 6,0 %                           | risc scăzut, regim rezidențial |

**Observații practice**

1. Acești coeficienți sunt utilizați de **evaluatori ANEVAR / IVS** pentru a ajusta redevențele în funcție de caracteristicile concrete ale activului.
2. Coeficienții pot fi determinați pe baza:
  - o analizei pieței locale,
  - o standardelor din sector,
  - o experienței evaluatorului.
3. Aplicarea lor permite o **estimare realistă a redevenței**, corelată cu riscul, tipul activității și suprafața efectivă exploatată.

poate fi ajustată cu coeficienți corectori pentru a reflecta suprafața și tipul activității.

♦ **1. Aplicarea coeficienților corectori**

**a) Coeficient de suprafață ( $k_s$ )**

- Se aplică pentru a ajusta redevența în funcție de dimensiunea activului: terenuri mai mici sau mai mari decât referința.
- Exemplu:

$$R_{corectata} = R \cdot k_s$$

- $k_s < 1$  dacă suprafața este sub dimensiunea standard;  $k_s > 1$  dacă suprafața este mai mare sau beneficiază de scală.

**b) Coeficient de tip activitate ( $k_a$ )**

- Reflectă randamentul diferit în funcție de sectorul economic / tipul activității: industrial, comercial, rezidențial.
- Exemplu:

$$R_{final} = R \cdot k_s \cdot k_a$$

- Dacă activitatea este mai profitabilă sau mai stabilă,  $k_a > 1$ ; dacă riscantă sau cu venituri mai mici,  $k_a < 1$ .

♦ **2. Formula completă cu coeficienti**

$$R_{final} = \frac{V \cdot r}{1 - (1 + r)^{-n}} \cdot k_s \cdot k_a$$

unde:

- $V$  = valoarea activului
- $r$  = rata de capitalizare
- $n$  = numărul de ani
- $k_s$  = coeficient corector suprafață
- $k_a$  = coeficient corector tip activitate / domeniu economic/zonă

In urma aplicarii metodologiei detaliate mai sus, au rezultat urmatoarele valori, conform Anexa nr.1 la Caietul de Sarcini.

Valoarea rezultată în urma abordării prin venit conform Anexa nr.1 la Caietul de Sarcini este concluzionată mai jos.

## 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:** În general, în zona de influență a bunurilor analizate există mai multe imobile similare; frecvența cea mai mare în această zonă este de închiriere. Vânzările din acest segment imobiliar sunt reduse, iar investitorii și potențialii cumpărători trebuie să dețină lichidități sau venituri corelate cu astfel de proprietăți pentru a obține finanțare. Se poate concluziona că abordarea prin venit este cea mai adecvată pentru proprietatea evaluată.

**Precizia:** Abordarea prin extracție utilizează metoda prin cost, cu date de piață pentru evaluarea terenului; estimarea valorii construcției, respectiv a deprecierii, poate fi subiectivă, piața percepend diferit deprecierea construcției. Este dificil de estimat profitul promotorului în condițiile actuale ale pieței. Se apreciază că informațiile despre închirierea acestor proprietăți comparabile sunt mult mai precise decât estimarea costului de înlocuire sau a deprecierii cumulate.

**Cantitatea de informații:** În cadrul abordării prin venit 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 venit reprezintă valoarea de piață a proprietății analizate.

Valoarea rezultată în urma abordării prin venit conform Anexa nr.1 la Caietul de Sarcini este:

Terenuri ocupate de balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuințe,

1. după cum urmează:

| Zona de încadrare conform<br>Hotărârii Consiliului local Deva<br>Nr. 392/2018 | Redevența anuală de concesiune<br>(lei/mp/an) |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| A                                                                             | 68                                            |
| B                                                                             | 54                                            |
| C                                                                             | 48                                            |
| D                                                                             | 41                                            |

2. Terenuri ocupate de către persoane juridice, cu construcții definitive având destinația de acces - trepte, podețe, windfanguri, după cum urmează:

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevență anuală de concesiune (lei/mp/an)                                    |                                                                        |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc) | Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare | Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc) |
| Suprafete                                                               |                                                                               |                                                                        |                                                                  |
| A                                                                       | 210                                                                           | 168                                                                    | 135                                                              |
| B                                                                       | 126                                                                           | 101                                                                    | 81                                                               |
| C                                                                       | 56                                                                            | 45                                                                     | 36                                                               |
| D                                                                       | 25                                                                            | 20                                                                     | 16                                                               |

3. Terenuri ocupate de către agenții economici cu construcții definitive având destinația de extinderi, după cum urmează:

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevență anuală de concesiune (lei/mp/an)                                    |                                                                        |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | Spații de Alimentație publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc) | Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare | Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinete, etc) |
| Suprafete                                                               |                                                                               |                                                                        |                                                                  |
| A                                                                       | 210                                                                           | 202                                                                    | 162                                                              |
| B                                                                       | 126                                                                           | 121                                                                    | 97                                                               |
| C                                                                       | 56                                                                            | 54                                                                     | 43                                                               |
| D                                                                       | 25                                                                            | 24                                                                     | 19                                                               |

4. Terenuri ocupate în vederea realizării de extinderi la locuințele existente, după cum urmează:

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| A                                                                       | 68                                         |
| B                                                                       | 54                                         |
| C                                                                       | 48                                         |
| D                                                                       | 41                                         |

Valoarea prezentată nu conține TVA.

Cu stimă,

PLEȘA Marinel,  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimăție nr.15275)  
[finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)



## VII. ANEXE

Localizare

Grile de calcul

Date despre vânzări și cotații

Documentele de proprietate și cadastru- Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini

Localizare.

## ZONA A

| NOMENCLATOR STRADAL |                              |                    |                                           |                                                 |                 |                                                                   |
|---------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Nr. Crt.            | Tip (alee, strada, bulevard) | Denumire actuală   | Denumire veche/Nr. HCL atribuire denumire | Numere administrative cuprinse (stânga/dreapta) |                 | Zona fiscală actuală                                              |
|                     |                              |                    |                                           | Numere vechi                                    | Numere noi      |                                                                   |
| 1                   | Aleea                        | Anemonelor         |                                           | 1-57A, 15A-4                                    | 1-57A, 2-4A     | A                                                                 |
| 2                   | Aleea                        | Brazilor           |                                           | 1-11, 2-18                                      | 1-11, 2-18      | A                                                                 |
| 3                   | Aleea                        | Constructorilor    |                                           | -                                               | 1-3, 2-6        | A                                                                 |
| 4                   | Aleea                        | Crinilor           |                                           | -                                               | 1-9, 2-14       | A                                                                 |
| 5                   | Aleea                        | Crizantemelor      |                                           | -                                               | 1-5, 2-4        | A                                                                 |
| 6                   | Aleea                        | Florilor           |                                           | 1-7, 110                                        | 1-19, 2-22      | A                                                                 |
| 7                   | Aleea                        | Independenței      |                                           | -                                               | 1-5, 2-4        | A                                                                 |
| 8                   | Aleea                        | Lalelelor          |                                           | -                                               | 1-5, 2          | A                                                                 |
| 9                   | Aleea                        | Magnoliei          |                                           | -                                               | 1-4,-           | A                                                                 |
| 10                  | Aleea                        | Margaretelor       |                                           | 1-11,-                                          | 1-11,-          | A                                                                 |
| 11                  | Aleea                        | Militarilor        |                                           | 1-15, 2A-16                                     | 1-15, 2A-16     | A                                                                 |
| 12                  | Aleea                        | Muncii             |                                           | -                                               | 1-7, 2-6        | A                                                                 |
| 13                  | Aleea                        | Neptun             |                                           | -                                               | 1-3, 2-6        | A                                                                 |
| 14                  | Aleea                        | Parcului           |                                           | 1-9, 2-20                                       | 1-9, 2-20       | A                                                                 |
| 15                  | Aleea                        | Patriei            |                                           | -7-8                                            | 1-7, 2-10       | A                                                                 |
| 16                  | Aleea                        | Păcii              |                                           | -                                               | 1-9, 2-16       | A                                                                 |
| 17                  | Aleea                        | Pescarilor         |                                           | -                                               | 1-5, 2-4        | A                                                                 |
| 18                  | Aleea                        | Pieței             | HCL 204/2014                              |                                                 | nu sunt imobile | A                                                                 |
| 19                  | Aleea                        | Poiana Narciselor  |                                           | 1-3, 2-4                                        | 1-3, 2-4        | A                                                                 |
| 20                  | Aleea                        | Transilvaniei      |                                           | -                                               | 1, 2-4          | A                                                                 |
| 21                  | Aleea                        | Trandafirilor      |                                           | 8A,-                                            | 1-11, 2-12      | A                                                                 |
| 22                  | Aleea                        | Viitorului         |                                           | -                                               | 1-9, 2-8        | A                                                                 |
| 23                  | Strada                       | Andrei Șaguna      | Str. Decebal                              | 1-11, 2-28                                      | 1-13, 2-28      | A                                                                 |
| 24                  | Strada                       | Aurel Vlaicu       |                                           | 1-141, 2-198                                    | 1-155, 2-202    | A=1-47,2-60;<br>B=49-115,62-170; C=117,172-192; D=119-155,194-202 |
| 25                  | Strada                       | Avram Iancu        |                                           | -0,2                                            | 1-17, 2         | A                                                                 |
| 26                  | Strada                       | Axente Sever       | Str. Al. Sahia                            | 2-13B, 6-34                                     | 1-13B, 6-36     | A                                                                 |
| 27                  | Strada                       | Carpați            |                                           | -                                               | 1-7, 2-14       | A                                                                 |
| 28                  | Strada                       | Călugăreni         |                                           | 1-137, 2-116                                    | 1-141, 2-116    | A=1-37,2-24;<br>B=39-77,26-72;<br>C=79-141,74-116                 |
| 29                  | Strada                       | Cemei              |                                           | 9-31BIS, 2-18                                   | 9-39, 2A-18     | A                                                                 |
| 30                  | Strada                       | Ciprian Porumbescu | Str. Liliacului/Decizia 26/1994s          | -                                               | 1A-5, 2-14      | A                                                                 |
| 31                  | Strada                       | Cloșca             |                                           | 1A-29, 2-28                                     | 1A-29, 2-28     | A                                                                 |
| 32                  | Strada                       | Crișan             |                                           | 1-45, 2-40                                      | 1-45, 2-40      | A                                                                 |
| 33                  | Strada                       | Cuza Vodă          |                                           | 3-6, 8A-9B                                      | 1-17, 2-16      | A                                                                 |

Raport de evaluare

|    |        |                            |                                                                                                  |                |              |                                                                     |
|----|--------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|
| 34 | Strada | Dragos Vodă                |                                                                                                  | 1-19, 2-18     | 1A-19, 2-18  | A                                                                   |
| 35 | Strada | Duiliu Zamfirescu          |                                                                                                  | -              | 1-19, 2-24   | A                                                                   |
| 36 | Strada | Elena Vacărescu            |                                                                                                  | 1-31, 2-56     | 1-31, 2-56   | A                                                                   |
| 37 | Strada | George Coşbuc              |                                                                                                  | 29-35, 28-26   | 1-13, 2-4    | A                                                                   |
| 38 | Strada | George Enescu              |                                                                                                  | -              | 1-25, 2-16   | A                                                                   |
| 39 | Strada | Gheorghe Bariţiu           |                                                                                                  | 1-23, 2A-14    | 1-23, 2A-14  | A                                                                   |
| 40 | Strada | Griviţei                   |                                                                                                  | 1-49, 2-34     | 1-49, 2-38   | A=1-13,2-14;<br>B=15-49,18-38;                                      |
| 41 | Strada | Horea                      |                                                                                                  | 1-243A, 18-212 | 1-245, 2-212 | A=1-19,2-16;<br>B=19A-165,18-176;<br>C=167-245,178-212              |
| 42 | Strada | Ion Creangă                |                                                                                                  | -              | 1-5, 2-12    | A                                                                   |
| 43 | Strada | Ion Luca Caragiale         |                                                                                                  | -, 8A-14       | 1-11, 2-22   | A                                                                   |
| 44 | Strada | Iosif Vulcan               | HCL 304/2001                                                                                     | 1-135, 2-146   | 1-147, 2-164 | A=1-39,2-44;<br>B=41-63,46-78;<br>C=65-69,80-82;<br>D=71-147,84-164 |
| 45 | Strada | Izvorului                  |                                                                                                  | 1-43, 2-22     | 1-43, 2-22   | A                                                                   |
| 46 | Strada | Împăratul Traian           |                                                                                                  | 11-41, 2-62    | 11-41, 2-62  | A                                                                   |
| 47 | Strada | Libertăţii                 | Str. V.I.Lenin şi B-vd Libertăţii/Decizia 26/1994 Între B-dul 1 Decembrie 1918 şi Str M.Eminescu | 4-11, -        | 1-7, 2-6     | A                                                                   |
| 48 | Strada | Liliacului                 |                                                                                                  | -              | 1-7, 2       | A                                                                   |
| 49 | Strada | Lucian Blaga               | Str. 6 Martie                                                                                    | 1-13, 2-26     | 1-13, 2-26   | A                                                                   |
| 50 | Strada | Mareşal Alexandru Averescu | Decizia 26/1994                                                                                  | -              | 1-3, 2-10    | A                                                                   |
| 51 | Strada | Mărăşti                    |                                                                                                  | 5-11A, 12-30   | 1-15, 2-30   | A                                                                   |
| 52 | Strada | Mihai Viteazul             |                                                                                                  | -              | 1-17, 2-14   | A                                                                   |
| 53 | Strada | Mihai Eminescu             |                                                                                                  | 1-85, 2-176    | 1-125, 2-186 | A=1-BL.H1,2-118; B=63-87,118-BL.35;<br>C=BL.35-186,87-125           |
| 54 | Strada | Nicolae Iorga              | Str.7 Noiembrie                                                                                  | 5-37, 10-24    | 5-37, 10-24  | A                                                                   |
| 55 | Strada | Nuferilor                  |                                                                                                  | 1-25, -        | 1-25, -      | A                                                                   |
| 56 | Strada | Octavian Goga              | Str. D. Elena (înainte de 1966) Str. Karl Marx (1966-1990)                                       | 1-9, 2-4       | 1-13, 2-8    | A                                                                   |
| 57 | Strada | Oituz                      |                                                                                                  | 1-37, 2-50     | 1-43, 2-46   | A=1-29,2-44;<br>B=31-43,46-;                                        |
| 58 | Strada | Ovid Densusianu            |                                                                                                  | 1-9, 2-14B     | 1-9, 2-14B   | A                                                                   |
| 59 | Strada | Progresului                |                                                                                                  | -              | 1-13, 2-10   | A                                                                   |
| 60 | Strada | Protopop Vasile Damian     | Str. Spitalului/ 13/1995                                                                         | 11A-21,        | 11A-21,      | A                                                                   |
| 61 | Strada | Rândunicii                 |                                                                                                  | -, 4-8         | 1, 4-12      | A                                                                   |
| 62 | Strada | Sabin Drăgoi               |                                                                                                  | 1-11, 2-12A    | 1-17, 2-12A  | A                                                                   |
| 63 | Strada | Simion Bărnuţiu            |                                                                                                  | 1-33, 2-44     | 1-33, 2-44   | A                                                                   |
| 64 | Strada | Titu Maiorescu             | Str. Minerului                                                                                   | 1A-19, 2-16    | 1A-43, 2-36  | A=1-15,2-16;<br>B=17-43,18-36;                                      |
| 65 | Strada | Toamnei                    |                                                                                                  | 1-15, 4-16     | 1-15, 4-16   | A                                                                   |
| 66 | Strada | Tribunul Solomon           |                                                                                                  | 1-7, 2-18A     | 1-7, 2-18A   | A                                                                   |
| 67 | Strada | Ulpia                      |                                                                                                  | 15-25, 22-36   | 1-15, 2-10   | A                                                                   |
| 68 | Strada | Valeriu Branişte           |                                                                                                  | 1-11, 2-8      | 1-11, 2-8    | A                                                                   |
| 69 | Strada | Vasile Alecsandri          |                                                                                                  | 13             | 9-13, -      | A                                                                   |
| 70 | Strada | Zorilor                    |                                                                                                  | 2-1A, -        | 1-3,         | A                                                                   |

|    |       |                              |                                                            |                 |               |                                  |
|----|-------|------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|
| 71 | B-dul | Decebal                      |                                                            | -, 2-10         | 1-27, 2-28    | A                                |
| 72 | B-dul | 22 Decembrie                 | B-dul. 23 August                                           | 37A-265, 58-244 | 1-135, 2-146  | A=1-21,2-28;<br>B=23-135,30-146; |
| 73 | B-dul | 1 Decembrie 1918             | B-dul. Dr.P.Groza                                          | 11A-37C, 8-32   | 1-43, 2A-32   | A                                |
| 74 | B-dul | Iuliu Maniu                  | Str Lenin, B-dul Libertății/ HCL 112/1997                  | -, 6            | 1-25, 2-24    | A                                |
| 75 | B-dul | Mihail Kogălniceanu          |                                                            | -, 2-4          | 1-19, 2-14    | A                                |
| 76 | Calea | Zarandului                   |                                                            | 1A-87, 20-258   | 1A-101, 2-172 | A=1A-1B,2-28; B=23-135,30-146;   |
| 77 | Piața | Arras                        | HCL 34/1998                                                | -               | 1             | A                                |
| 78 | Piața | Gării                        | Decizia 316/1991                                           | 2               | 1 – 9A        | A                                |
| 79 | Piața | Ion I.C.Brătianu             |                                                            | -               | 1 – 2         | A                                |
| 80 | Piața | Episcop Tordai Șăndor Andrăș | Str. Lucian Blaga/ HCL 192/2008                            | -               | 1             | A                                |
| 81 | Piața | Unirii                       |                                                            | 2-11, 4-16      | 2-11, 4-16    | A                                |
| 82 | Piața | Victoriei                    | Str. Transilvaniei și Str. Andrei Mureșanu/Decizia 53/1992 | 1 – 7           | 1 – 10        | A                                |



## ZONA B

## NOMENCLATOR STRADAL

| Nr. Crt. | Tip (alee, strada, bulevard) | Denumire actuală | Denumire veche/Nr. HCL atribuire denumire | Numere administrative cuprinse (stânga/dreapta) |                   | Zona fiscală actuală |
|----------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
|          |                              |                  |                                           | <b>Numere vechi</b>                             | <b>Numere noi</b> |                      |
| 1        | Aleea                        | Armatei          |                                           | 1A,-                                            | 1-19, 2           | B                    |
| 2        | Aleea                        | Begoniei         | HCL 44/2000                               | 26A-9,-                                         | 1-9,-             | B                    |
| 3        | Aleea                        | Castanilor       |                                           | 1-9, 2-6                                        | 1-9, 2-6          | B                    |
| 4        | Aleea                        | Flamingo         | HCL 44/2000                               | 1-15, 2-12                                      | 1-15, 2-12        | B                    |

## Raport de evaluare

|    |        |                              |                                      |                 |                 |                                                                   |
|----|--------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|
| 5  | Aleea  | Iasomieii                    |                                      | 1-11, -         | 1-11, -         | B                                                                 |
| 6  | Aleea  | Giului                       |                                      | -               | 1-3             | B                                                                 |
| 7  | Aleea  | Jupiter                      | B-dul Dorobanților                   | -               | 1-3, 2-12       | B                                                                 |
| 8  | Aleea  | Luceafărului                 |                                      | 1B-5, 2-10      | 1A-5, 2-10      | B                                                                 |
| 9  | Aleea  | Moșilor                      |                                      | -               | 1-7, 2A-12      | B                                                                 |
| 10 | Aleea  | Panseluțelor                 | B-dul Dorobanților                   | -,4-8           | 1-7, 2-16       | B                                                                 |
| 11 | Aleea  | Petuniei                     | HCL 304/2001                         |                 | nu sunt imobile | B                                                                 |
| 12 | Aleea  | Plopilor                     |                                      | -               | 1-11, 2-6       | B                                                                 |
| 13 | Aleea  | Romanilor                    |                                      | 1-25, 2-16      | 1-25, 2-16      | B                                                                 |
| 14 | Aleea  | Rozelor                      |                                      | 1A-3,4          | 1A-3, 2         | B                                                                 |
| 15 | Aleea  | Salcâmilor                   |                                      | -               | 1, 2-12         | B                                                                 |
| 16 | Aleea  | Saturn                       |                                      | -               | 1-11, 2-6       | B                                                                 |
| 17 | Aleea  | Topaz                        | HCL 311/2014                         | -               | 1               | B                                                                 |
| 18 | Aleea  | Violetelor                   |                                      | -               | 1-31, 2-4       | B                                                                 |
| 19 | Aleea  | Zambilei                     |                                      | 5-,4-           | 1-9, 2-6        | B                                                                 |
| 20 | Strada | Ady Endre                    | E. Varga                             | 17A-53, 16A-46A | 17A-53, 16A-46A | B                                                                 |
| 21 | Strada | Alexandru Vlahuță            |                                      | 1B-33, 2A-28    | 1B-33, 2A-28    | B                                                                 |
| 22 | Strada | Ana Ipătescu                 |                                      | 1-19, 2-16      | 1-19, 2-16      | B                                                                 |
| 23 | Strada | Arh.Liviu Oros               | Aleea Mihail Sadoveanu/ HCL 188/2006 | 3-13, 2A-14     | 1-15, 2A-14     | B                                                                 |
| 24 | Strada | Aurel Vlaicu                 |                                      | 1-141, 2-198    | 1-155, 2-202    | A=1-47,2-60;<br>B=49-115,62-170; C=117,172-192; D=119-155,194-202 |
| 25 | Strada | Barbu Lăutaru                |                                      | 1-49, 2-40      | 1-49, 2-40      | B                                                                 |
| 26 | Strada | Barbu Ștefănescu Delavrancea |                                      | 1-13A, 2A-22    | 1-13A, 2A-22    | B                                                                 |
| 27 | Strada | Bălata                       |                                      | 1-5, 2-16       | 1-5, 2-16       | B                                                                 |
| 28 | Strada | Béla Bartók                  | Str.I.Fonag y                        | 1-3, 2-16       | 1-3, 2-16       | B                                                                 |
| 29 | Strada | Brândușei                    | HCL 44/2000                          | 1D-13, 2-18     | 1D-33, 2-18     | B                                                                 |
| 30 | Strada | Bucegi                       |                                      | 1-13, 2-8       | 1-13, 2-8       | B                                                                 |
| 31 | Strada | Constantin A. Rosetti        | HCL 220/2002                         | 1-21, 2-16      | 1-23, 2-16      | B                                                                 |
| 32 | Strada | Călugăreni                   |                                      | 1-137, 2-116    | 1-141, 2-116    | A=1-37,2-24;<br>B=39-77,26-72;<br>C=79-141,74-116                 |
| 33 | Strada | Cetății                      |                                      | 1-41, 2-8B      | 1-41, 2-8B      | B                                                                 |
| 34 | Strada | Cioclovina                   |                                      | -               | 1-7, 2-8        | B                                                                 |
| 35 | Strada | Coziei                       | HCL 304/2001                         | -               | 1-193, 2-166    | B=1-17,2-20;<br>D=19-1,74-116                                     |
| 36 | Strada | Crângului                    |                                      | 1-29, 2-42      | 1-41, 2-52      | B                                                                 |
| 37 | Strada | Dr.Victor Babeș              |                                      | 1-45, 2A-42     | 1-45, 2A-42     | B                                                                 |
| 38 | Strada | Dr.Victor Șuiagă             | Str. C.A.Rosetti/ 220/2002           | 1-9, 2-22       | 1-17, 2-16      | B                                                                 |
| 39 | Strada | Dorobanților                 |                                      | -, 2-10         | 1-3, 2-10       | B                                                                 |
| 40 | Strada | Eroilor                      |                                      | 1A-21, 2-16     | 1A-21, 2-16     | B                                                                 |
| 41 | Strada | 16 Februarie                 |                                      | 1-23, 2-6       | 1-23, 2-6A      | B                                                                 |
| 42 | Strada | Gheorghe Doja                |                                      | 7-33, 20-54     | 7-33, 20-54     | B                                                                 |
| 43 | Strada | Gheorghe Lazăr               |                                      | 1-29D, 2-29C    | 1-37, 2-30      | B                                                                 |
| 44 | Strada | Griviței                     |                                      | 1-49, 2-34      | 1-49, 2-38      | A=1-13,2-14;<br>B=15-49,18-38;                                    |
| 45 | Strada | Horea                        |                                      | 1-243A, 18-212  | 1-245, 2-212    | A=1-19,2-16;<br>B=19A-165,18-176; C=167-245,178-212               |

Raport de evaluare

|    |        |                       |                                   |              |              |                                                                      |
|----|--------|-----------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|
| 46 | Strada | Inocențiu Micu Klein  | Str. N. Balcescu /Decizia 26/1994 | 1A-23, 2A-42 | 1A-23, 2A-42 | B                                                                    |
| 47 | Strada | Ioan Corvin           | Decizia 26/1994                   | -, 4         | 1-11, 2-10   | B                                                                    |
| 48 | Strada | Ioan Slavici          |                                   | 1A-13, 2-22  | 1A-17, 2-26  | B=1-3,2-6; C=5-17,8-26                                               |
| 49 | Strada | Ion Budai Deleanu     |                                   | 1-21, 2-20   | 1-21, 2-20   | B                                                                    |
| 50 | Strada | Ion Buteanu           | Str.30 Decembrie                  | 1-13, 2-20   | 1-13, 2-20   | B=1-3,2; C=5A-13,2A-20                                               |
| 51 | Strada | Iosif Vulcan          | HCL 304/2001                      | 1-135, 2-146 | 1-147, 2-164 | A=1-39,2-44;<br>B=41-63,46-78;<br>C=65- 69,80-82;<br>D=71-147,84-164 |
| 52 | Strada | Lăstun                | HCL 304/2001                      | -, 7-74      | -, 2-74      | B                                                                    |
| 53 | Strada | Livezilor             |                                   | 1-23, 2-38   | 1-23, 2-38   | B                                                                    |
| 54 | Strada | Luncii                |                                   | 1-11, 2-8    | 1-11, 2-8    | B                                                                    |
| 55 | Strada | 1 Mai                 |                                   | 1-25, 2A-24  | 1-27, 2A-24  | B                                                                    |
| 56 | Strada | Matei Corvin          |                                   | 1-65B, 2-24  | 1-65B, 2-24  | B                                                                    |
| 57 | Strada | Mărășești             |                                   | 1-43, 6-42   | 1-43, 6-42   | B                                                                    |
| 58 | Strada | Merilor               |                                   | 1A-19A, 2-24 | 1A-25, 2-24  | B                                                                    |
| 59 | Strada | Mihai Eminescu        |                                   | 1-85, 2-176  | 1-125, 2-186 | A=1-BL. H1,2-118; B=63-87,118- BL.35;<br>C=BL.35-186,87-125          |
| 60 | Strada | Mihail Sadoveanu      | HCL 304/2001                      | 1-59, 2-56   | 1-51, 2-68   | B                                                                    |
| 61 | Strada | Minerului             |                                   | -            | 1-15, 2-14   | B                                                                    |
| 62 | Strada | Minerva               |                                   | 1-9, 2-12    | 1-9, 2-12    | B                                                                    |
| 63 | Strada | Nicolae Grigorescu    |                                   | 1A-61, 2A-62 | 1A-55, 2A-62 | B                                                                    |
| 64 | Strada | Nicolae Tonitza       | HCL 304/2001                      | 1-7, 2-26    | 1-11, 2-26   | B                                                                    |
| 65 | Strada | Nucilor               |                                   | 1, 2-36      | 1, 2-36      | B                                                                    |
| 66 | Strada | Oituz                 |                                   | 1-37, 2-50   | 1-43, 2-46   | A=1-29,2-44;<br>B=31-43,46-;                                         |
| 67 | Strada | Olarilor              |                                   | 1-25, 2-36   | 1-27, 2-38   | B                                                                    |
| 68 | Strada | Orhideelor            |                                   | 1-9, 2-8     | 1-9, 2-8     | B                                                                    |
| 69 | Strada | Parângului            |                                   | 1-25, 2-18   | 1-25, 2-18   | B                                                                    |
| 70 | Strada | Pescărușului          |                                   | 1-33, 2-40   | 1A-33, 2-40  | B                                                                    |
| 71 | Strada | Petre Ispirescu       | HCL 458/2006                      | 1-15, 2-4    | 1-17, 2-4    | B                                                                    |
| 72 | Strada | Petru Maior           |                                   | 1-27, 2      | 1-27, 2      | B                                                                    |
| 73 | Strada | Piersicilor           |                                   | -, 2-8       | -, 2-8       | B                                                                    |
| 74 | Strada | Pietroasa             |                                   | 1-21, 2A-32A | 1-25, 2A-32A | B                                                                    |
| 75 | Strada | Piscului              |                                   | -, 2         | -, 2-4       | B                                                                    |
| 76 | Strada | Plevnei               |                                   | 1A-7, 2-28   | 1A-13, 2-28  | B                                                                    |
| 77 | Strada | Portului              |                                   | 1, 2         | 1-11, 2-6    | B                                                                    |
| 78 | Strada | Privighetorilor       |                                   | 1-15, 2B-8   | 1-19, 2B-20  | B                                                                    |
| 79 | Strada | Prunilor              |                                   | 1-27, 10     | 1A-27A, 2-16 | B                                                                    |
| 80 | Strada | Râului                |                                   | 2-12, 1-7    | 2A-12, 1-7   | B                                                                    |
| 81 | Strada | Rețezat               | HCL 44/2000                       | 1-7C, 2-20   | 1-11, 2-40   | B                                                                    |
| 82 | Strada | Scărișoara            |                                   | -            | 1-3, 2-4     | B                                                                    |
| 83 | Strada | Scoruș                |                                   | -, 8-24      | -, 2-24      | B                                                                    |
| 84 | Strada | Silviu Dragomir       | Str. Fr. Engels                   | 1-17, 2-20   | 1-17, 2-20   | B                                                                    |
| 85 | Strada | Soarelui              |                                   | -, 2A-8      | 1-7, 2A-8    | B                                                                    |
| 86 | Strada | Socului               |                                   | -, 2-18      | -, 2-18      | B                                                                    |
| 87 | Strada | Stadion               | HCL 30/2005                       | -, 4         | 1, 2-6       | B                                                                    |
| 88 | Strada | Ștefan cel Mare       |                                   | 1-7, 2-26    | 1-7, 2-26    | B                                                                    |
| 89 | Strada | Ștefan Octavian Iosif |                                   | 1A-9, 2-34   | 1A-9, 2-34   | B                                                                    |
| 90 | Strada | Titu Maiorescu        | Str. Minerului                    | 1A-19, 2-16  | 1A-43, 2-36  | A=1-15,2-16;<br>B=17-43,18-36;                                       |

|    |        |                  |                                                                 |                 |               |                                         |
|----|--------|------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------------------|
| 91 | Strada | Vânătorilor      |                                                                 | 1A-33, 2-34     | 1A-33, 2-34   | B                                       |
| 92 | Strada | Veronica Micle   | HCL 246/1999                                                    | 1-7, 2-10       | 1-7, 2-10     | B                                       |
| 93 | Strada | Viilor           |                                                                 | 1-43, 2-58      | 1-43, 2-46    | B                                       |
| 94 | Strada | Zăvoi            | HCL 284/2007<br>prelungită până la<br>Archia cu HCL<br>375/2010 | 1-89, 2-96      | 1-107, 2-96   | B=1-7,2-12A;<br>C=9-107,14-96           |
| 95 | B-dul  | Dacia            |                                                                 | -               | 1-11, 2-8     | B                                       |
| 96 | B-dul  | 22 Decembrie     | B-dul. 23 August                                                | 37A-265, 58-244 | 1-135, 2-146  | A=1-21,2-28;<br>B=23-135,30-<br>146;    |
| 97 | B-dul  | Nicolae Bălcescu |                                                                 | -               | 1-55, 2-52    | B                                       |
| 98 | Calea  | Zarandului       |                                                                 | 1A-87, 20-258   | 1A-101, 2-172 | A=1A-1B,2-<br>28; B=23-<br>135,30- 146; |
| 99 | Piața  | Cetății          | HCL 499/2004                                                    | -               | 1 – 2         | B                                       |



## ZONA C

## NOMENCLATOR STRADAL

| Nr. Crt. | Tip (alee, strada, bulevard) | Denumire actuală | Denumire veche/Nr. HCL atribuire denumire | Numere administrative cuprinse (stânga/dreapta) |            | Zona fiscală actuală |
|----------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|----------------------|
|          |                              |                  |                                           | Numere vechi                                    | Numere noi |                      |
| 1        | Aleea                        | Azaleelor        | HCL 44/2000                               | 1,-                                             | 1,-        | C                    |
| 2        | Aleea                        | Cinciș           | HCL 304/2001                              | -, 2                                            | -, 2       | C                    |
| 3        | Aleea                        | Crișului         |                                           | -                                               | 1-3, 2-12  | C                    |
| 4        | Aleea                        | Streiului        |                                           | -                                               | 1-3, 2-24  | C                    |
| 5        | Aleea                        | Teilor           |                                           | -                                               | 1-7, 2-12  | C                    |
| 6        | Strada                       | Alunului         |                                           | 1-23, 2-18                                      | 1-27, 2-18 | C                    |
| 7        | Strada                       | Apuseni          |                                           | 1-5, 2                                          | 1-5, 2     | C                    |
| 8        | Strada                       | Ardealului       |                                           | 1, 2-12                                         | 1, 2-12    | C                    |
| 9        | Strada                       | Atelierelor      |                                           | 1-3,-                                           | 1-3,-      | C                    |

## Raport de evaluare

|    |        |                     |                                                        |                 |              |                                                                     |
|----|--------|---------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|
| 10 | Strada | Aurel Vlaicu        |                                                        | 1-141, 2-198    | 1-155, 2-202 | A=1-47,2-60;<br>B=49-115,62-170; C=117,172-192; D=119-155,194-202   |
| 11 | Strada | Banatului           |                                                        | 1-17, 2-24      | 1-17, 2-24   | C                                                                   |
| 12 | Strada | Belvedere           | HCL 453/2016                                           | -, 2-10         | -, 2-10      | C                                                                   |
| 13 | Strada | Bejan               |                                                        | -               | 1-13, 2-24   | C                                                                   |
| 14 | Strada | Constantin Brâncuși | HCL 304/2001                                           | 14-24B, 12A-24C | 1-13, 2-12   | C                                                                   |
| 15 | Strada | Bucovinei           |                                                        | 1-21, 2-20      | 1-21, 2-20   | C                                                                   |
| 16 | Strada | Carierei            | HCL 304/2001                                           |                 |              | C                                                                   |
| 17 | Strada | Călugăreni          |                                                        | 1-137, 2-116    | 1-141, 2-116 | A=1-37,2-24;<br>B=39-77,26-72;<br>C=79-141,74-116                   |
| 18 | Strada | Centuria            |                                                        | 1-23, 2-12      | 1-23, 2-14   | C                                                                   |
| 19 | Strada | Cireșilor           |                                                        | 1-15, 2-10      | 1-15, 2-12   | C                                                                   |
| 20 | Strada | Dealului            |                                                        | 1-17, 2-10      | 1-17, 2-10   | C                                                                   |
| 21 | Strada | Depozitelor         |                                                        | 1-47, 2A-12     | 1-51, 2-40   | C                                                                   |
| 22 | Strada | Digului             |                                                        | 7-13, 4-10      | 1-7, 2-10    | C                                                                   |
| 23 | Strada | Dimitrie Cantemir   |                                                        | 1-45, 2-44      | 1-45, 2-46   | C                                                                   |
| 24 | Strada | Dumbrăvitei         |                                                        | 1-15, 2A-6      | 1-15, 2A-6   | C                                                                   |
| 25 | Strada | Hărăului            |                                                        | 1-21, 2-41      | 1-41, 2-40E  | C                                                                   |
| 26 | Strada | Horea               |                                                        | 1-243A, 18-212  | 1-245, 2-212 | A=1-19,2-16;<br>B=19A-165,18-176; C=167-245,178-212                 |
| 27 | Strada | Ioan Slavici        |                                                        | 1A-13, 2-22     | 1A-17, 2-26  | B=1-3,2-6; C=5-17,8-26                                              |
| 28 | Strada | Ion Buteanu         | Str.30 Decembrie                                       | 1-13, 2-20      | 1-13, 2-20   | B=1-3,2; C=5A-13,2A-20                                              |
| 29 | Strada | Ion Păun Pincio     |                                                        | 1A-21, 2-18     | 1A-21, 2-18  | C                                                                   |
| 30 | Strada | Iosif Vulcan        | HCL 304/2001                                           | 1-135, 2-146    | 1-147, 2-164 | A=1-39,2-44;<br>B=41-63,46-78;<br>C=65-69,80-82;<br>D=71-147,84-164 |
| 31 | Strada | Mercur              |                                                        | 3-5, 2-8        | 1-3, 2-10    | C                                                                   |
| 32 | Strada | Mihai Eminescu      |                                                        | 1-85, 2-176     | 1-125, 2-186 | A=1-BL.H1,2-118; B=63-87,118- BL.35;<br>C=BL.35-186,87-125          |
| 33 | Strada | Munteniei           |                                                        | 1-23A           | 1-23A        | C                                                                   |
| 34 | Strada | Mureșului           |                                                        | 1-29, 2-18      | 1-29, 2-18   | C                                                                   |
| 35 | Strada | Orizontului         | Str. Viei si Vinului                                   | 1-3A, 1         | 1-1A, 2      | C                                                                   |
| 36 | Strada | Petru Rareș         | HCL 304/2001                                           | 1-37, -         | 1-37, -      | C                                                                   |
| 37 | Strada | Pinului             |                                                        | 1-3B, 2A-5      | 1-3A, 2A-6   | C                                                                   |
| 38 | Strada | Plaiului            | HCL 356/2012                                           | -, 32           | 1-13, 2-38   | C                                                                   |
| 39 | Strada | Primăverii          |                                                        | 1-9, 2-8        | 1-11A, 2-10  | C                                                                   |
| 40 | Strada | Stejarului          |                                                        | 1-13, 2-14      | 1-13, 2-14   | C                                                                   |
| 41 | Strada | Traian Vuia         |                                                        | 1-35, 2-26      | 1-37, 2-26   | C                                                                   |
| 42 | Strada | Tudor Vladimirescu  |                                                        | 1-19, 2-22      | 1-21, 2-22   | C                                                                   |
| 43 | Strada | Venus               |                                                        | 1-3, -          | 1-3, -       | C                                                                   |
| 44 | Strada | Zăvoi               | HCL 284/2007 prelungită până la Archia cu HCL 375/2010 | 1-89, 2-96      | 1-107, 2-96  | B=1-7,2-12A;<br>C=9-107,14-96                                       |



## ZONA D

## NOMENCLATOR STRADAL

| Nr. Crt. | Tip (alee, strada, bulevard) | Denumire actuală | Denumire veche/Nr. HCL atribuire denumire | Numere administrative cuprinse (stânga/dreapta) |              | Zona fiscală actuală                                                 |
|----------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|
|          |                              |                  |                                           | Numere vechi                                    | Numere noi   |                                                                      |
| 1        | Aleea                        | Bicicliștilor    |                                           |                                                 | 1-11, 2-12   | D                                                                    |
| 2        | Aleea                        | Bujorului        | HCL 304/2001                              | -0,143                                          | 1-9, 2-6     | D                                                                    |
| 3        | Aleea                        | Cascadei         | HCL 190/2008                              | 1-29, 2-32                                      | 1-29, 2-34   | D                                                                    |
| 4        | Aleea                        | Lujerului        | HCL 304/2001                              | 143-143C,-                                      | 1-17, 2-8    | D                                                                    |
| 5        | Aleea                        | Minei            | HCL 304/2001                              | -                                               | 1A-27, 2-12  | D                                                                    |
| 6        | Aleea                        | Șureanu          | HCL 190/2008                              | 3,-                                             | 1-7, 2-10    | D                                                                    |
| 7        | Aleea                        | Vulturului       | HCL 304/2001                              | 1, 6-14                                         | 1-27, 2-14   | D                                                                    |
| 8        | Strada                       | Aurel Vlaicu     |                                           | 1-141, 2-198                                    | 1-155, 2-202 | A=1-47,2-60;<br>B=49-115,62-170; C=117,172-192; D=119-155,194- 202   |
| 9        | Strada                       | Azur             | HCL 220/2007                              | 1-17, 2-14                                      | 1-17, 2-14   | D                                                                    |
| 10       | Strada                       | Coziei           | HCL 304/2001                              | -                                               | 1-193, 2-166 | B=1-17,2-20;<br>D=19-1,74-116                                        |
| 11       | Strada                       | Dimitrie Sturdza | HCL 304/2001                              | 7, 6-14                                         | 1-7, 2-14    | D                                                                    |
| 12       | Strada                       | Drăgan Muntean   | HCL 200/2018                              |                                                 | 1-11, 2-28   | D                                                                    |
| 13       | Strada                       | Garofiței        | HCL 200/2018                              |                                                 | 1-11, 2-12   | D                                                                    |
| 14       | Strada                       | Gladiolelor      | HCL 200/2018                              |                                                 | 1-23, 2-16   | D                                                                    |
| 15       | Strada                       | Granitului       | HCL 304/2001                              | 8-10, 4-18                                      | 1-9, 2-18    | D                                                                    |
| 16       | Strada                       | Hortensiei       | HCL 284/2007<br>HCL 304/2001              | 1-21, 2-16                                      | 1-21, 2-16   | D                                                                    |
| 17       | Strada                       | Iosif Vulcan     |                                           | 1-135, 2-146                                    | 1-147, 2-164 | A=1-39,2-44;<br>B=41-63,46-78;<br>C=65- 69,80-82;<br>D=71-147,84-164 |

# Raport de evaluare

|    |        |                     |              |             |                 |   |
|----|--------|---------------------|--------------|-------------|-----------------|---|
| 18 | Strada | Lăcrămioarelor      | HCL 200/2018 |             | 1-9, 2-10       | D |
| 19 | Strada | Lotusului           |              | -, 2-18     | -, 2-18         | D |
| 20 | Strada | Măceșului           | HCL 378/2007 |             | nu sunt imobile | D |
| 21 | Strada | Nucet               | HCL 304/2001 | 1-15A, 8-10 | 1-17, 2-10      | D |
| 22 | Strada | Nordului            | HCL 284/2007 | -, 2-4      | -, 2-4          | D |
| 23 | Strada | Paiului             | HCL 220/2007 | 1-17, 2-12  | 1-17, 2-12      | D |
| 24 | Strada | Pictor Mircea Bătcă | HCL 200/2018 |             | 1-11, 2-28      | D |
| 25 | Strada | Roci                | HCL 304/2001 | 3, 2-8      | 1-85, 2-58      | D |
| 26 | Strada | Sânzienelor         | HCL 317/2017 | -           | 1-13, 2-10      | D |
| 27 | Strada | Tineretului         | HCL 220/2007 | 1-13, 2-18  | 1-13, 2-18      | D |
| 28 | Strada | Viorelor            | HCL 284/2007 | 1-15, 2-4   | 1-15, 2-4       | D |
| 29 | Strada | Zenitului           | HCL 284/2007 | 1A-9, 2-20  | 1A-9, 2-20      | D |



## Grile de calcul.

Analiza prin metoda capitalizarii venitului

Rt= venit net anual estimat în anul t

r=rata de actualizare (rata de capitalizare + rata de crestere)

n=durata estimată a fluxului de venituri (ani)

Ks = coeficient corector suprafata

Ka = coeficient corector tip activitate / domeniu economic/zona

$$\text{Valoarea} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

$$\text{Redevență anuală} = \frac{\text{Valoarea terenului} \times r}{1 - (1+r)^{-n}}$$

$$R_{final} = \frac{V \cdot r}{1 - (1+r)^{-n} \cdot k_s \cdot k_a}$$

| Valoarea terenului in piata                                                                                                                   |                                             |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------|
| Studiu de piata privind stabilirea unor valori minime de referinta privind transferul de proprietate valabil 2025 - Camera Notarilor Publici: |                                             |        |
| 1. 8                                                                                                                                          | Curs eur/lei                                |        |
|                                                                                                                                               | Teren intravilan curti constructii (lei/mp) | 5,0927 |
| Deva                                                                                                                                          |                                             |        |
| A                                                                                                                                             | 1.528                                       | 300    |
| B                                                                                                                                             | 917                                         | 180    |
| C                                                                                                                                             | 407                                         | 80     |
| D                                                                                                                                             | 178                                         | 35     |

## 1. 8. Redevențe minime pentru concesionarea de terenuri în vederea realizării de garaje, după cum urmează:

| Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018 | Redevența minimă de pornire a licitației (lei/mp/an) | 20mp  | Date                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| A                                                                       | 52                                                   | 1.049 | Durata concesiunii (ani) 25           |
| B                                                                       | 42                                                   | 839   | Rata de actualizare (r) 7,0%          |
| C                                                                       | 37                                                   | 734   | Coeficienti de ajustare suprafata 0,4 |
| D                                                                       | 31                                                   | 629   |                                       |

| Utilizare coeficienti zonali ZONELE B-D |                     |                         |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Zonă                                    | Coeficient ajustare | Explicație              |
| A                                       | 1,00                | Central, acces facil    |
| B                                       | 0,80                | Rezidențial mediu       |
| C                                       | 0,70                | Periferic               |
| D                                       | 0,60                | Marginal, acces limitat |

|                      |       |                    |       |                     |       |
|----------------------|-------|--------------------|-------|---------------------|-------|
| Rata de capitalizare | 6,00% | g-rata de crestere | 1,00% | Rata de actualizare | 7,00% |
|----------------------|-------|--------------------|-------|---------------------|-------|

2. Redevențe minime pentru concesionarea de terenuri în vederea realizării de spații comerciale, stabilite în funcție de zona în care se găsește terenul și de profilul comercial, după cum urmează:

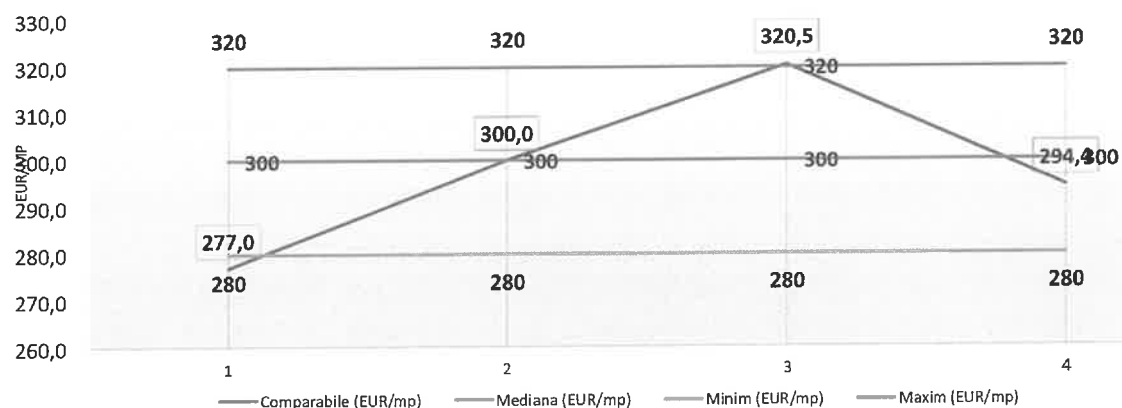
3. utilaje agricole, creșterea animalelor, hale pentru sport și agrement, hale cu birouri , etc cu o suprafață minimă de 5.000 mp, după cum urmează:

4. Redevante minime de pornire la licitația publică pentru concesionarea de terenuri în vederea realizării de locuințe și spații construite asociate locuințelor, după cum urmează:

## Date despre vânzari si cotationi

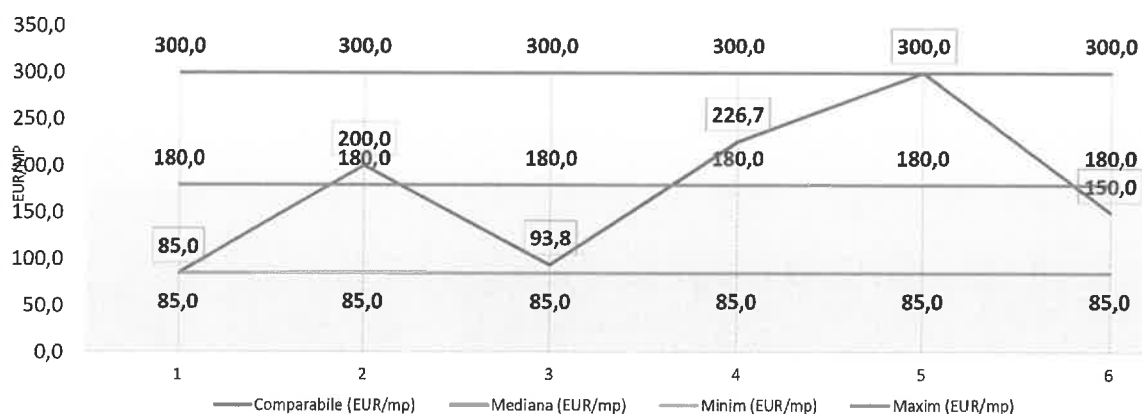
## COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA A"

| Nr. Crt. | Localitate | Strada             | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Liliacului         | A    | 379            | 35             | da                | da            | da           | da         | 105.000       | <b>277,0</b>     | 300              | 280            | 320            |
| 2        | Deva       | Bd.22 Decembrie    | A    | 1.390          | 61             | da                | da            | da           | da         | 417.000       | <b>300,0</b>     | 300              | 280            | 320            |
| 3        | Deva       | Calea Zarandului   | A    | 3.744          | 35             | da                | da            | da           | da         | 1.200.000     | <b>320,5</b>     | 300              | 280            | 320            |
| 4        | Deva       | Ciprian Porumbescu | A    | 900            | 35             | da                | da            | da           | da         | 264.996       | <b>294,4</b>     | 300              | 280            | 320            |



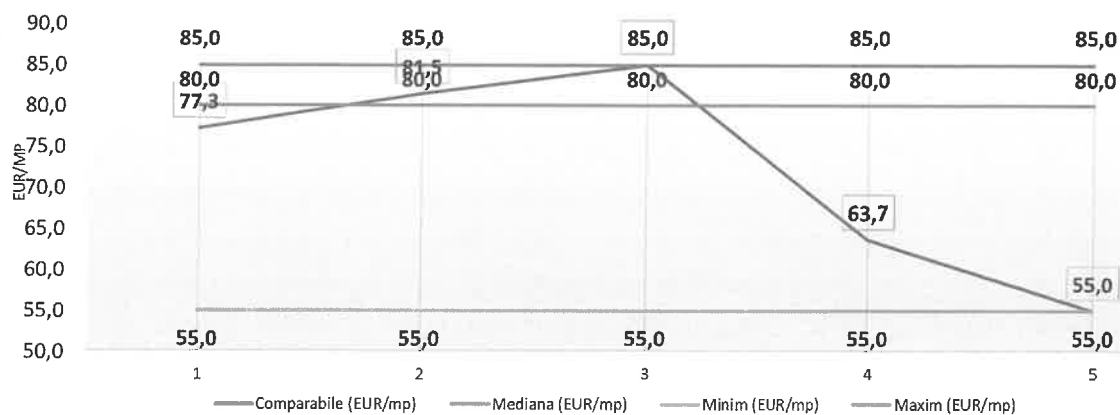
## COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA B"

| Nr. Crt. | Localitate | Strada                  | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|-------------------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Brandusei               | B    | 740            | 19             | da                | da            | da           | da         | 62.900        | 85,0             | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 2        | Deva       | central Aurel Vlaicu    | B    | 616            | 30             | da                | da            | da           | da         | 123.200       | 200,0            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 3        | Deva       | Mihail Sadoveanu fron 2 | B    | 800            | 6              | da                | da            | da           | da         | 75.000        | 93,8             | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 4        | Deva       | Zavoi jos               | B    | 375            | 20             | da                | da            | da           | da         | 85.000        | 226,7            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 5        | Deva       | Bd.22 Decembrie         | B    | 1.390          | 61             | da                | da            | da           | da         | 417.000       | 300,0            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |
| 6        | Deva       | Brandusei               | B    | 1.104          | 30             | da                | da            | da           | da         | 165.600       | 150,0            | 180,0            | 85,0           | 300,0          |



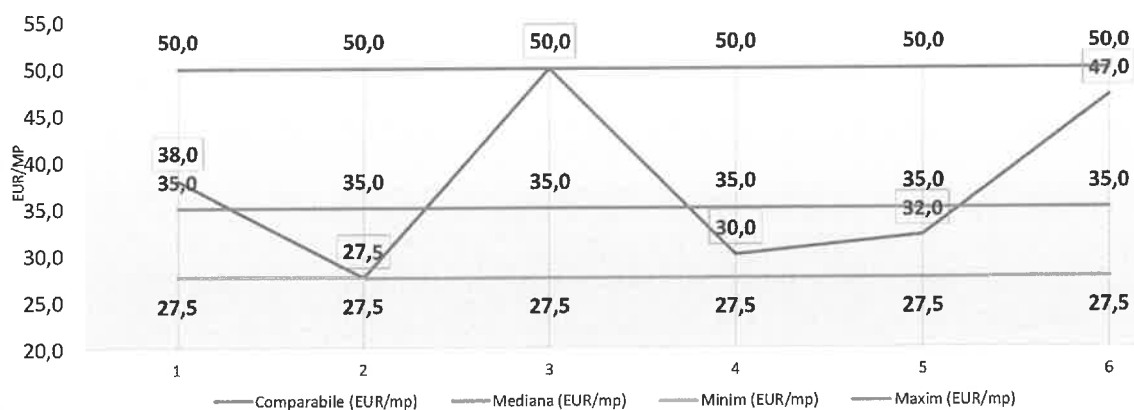
## COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA C"

| Nr. Crt. | Localitate | Strada      | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|-------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Bejan       | C    | 550            | 16             | da                | da            | da           | da         | 42.500        | 77,3             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 2        | Deva       | Granitului  | C    | 480            | 15             | da                | da            | da           | da         | 39.100        | 81,5             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 3        | Deva       | I. Vulcan   | C    | 1.400          | 26             | da                | da            | da           | da         | 119.000       | 85,0             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 4        | Deva       | Topaz       | C    | 864            | 25             | da                | nu            | da           | da         | 55.000        | 63,7             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |
| 5        | Deva       | Depozitelor | C    | 13.000         | 50             | da                | da            | da           | da         | 715.000       | 55,0             | 80,0             | 55,0           | 85,0           |



## COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA D"

| Nr. Crt. | Localitate | Strada                | Zona | Suprafata (mp) | Deschidere (m) | Energie electrica | Gaze naturale | Retea de apa | Canalizare | Valoare (eur) | Valoare (EUR/mp) | Mediana (EUR/mp) | Minim (EUR/mp) | Maxim (EUR/mp) |
|----------|------------|-----------------------|------|----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1        | Deva       | Santuhalm             | D    | 5.500          | 35             | da                | da            | da           | da         | 247.500       | 38,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 2        | Deva       | Prelungire Granitului | D    | 1.200          | 41             | nu                | nu            | nu           | nu         | 33.000        | 27,5             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 3        | Deva       | Santuhalm             | D    | 5.800          | 35             | da                | nu            | da           | da         | 290.000       | 50,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 4        | Deva       | Plaiului              | D    | 6.000          | 100            | da                | da            | da           | da         | 180.000       | 30,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 5        | Deva       | Sos.Hunedo<br>are     | D    | 6.500          | 48             | da                | da            | da           | da         | 208.000       | 32,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |
| 6        | Deva       | Archia                | D    | 950            | 15             | da                | da            | da           | da         | 44.650        | 47,0             | 35,0             | 27,5           | 50,0           |



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pt-casa-deva-zona-in-oras/8ef6615gd924716gdi8ig3d1d5e7dd5e.html?\\_gl=1\\*3xmgvf\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQv1mWj639Y-l-iN8tP4ycHwaAqNEEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pt-casa-deva-zona-in-oras/8ef6615gd924716gdi8ig3d1d5e7dd5e.html?_gl=1*3xmgvf*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQv1mWj639Y-l-iN8tP4ycHwaAqNEEALw_wcB)

Teren pt casa Deva - zona in oras

42 500 EUR

📍 **Deva**

Văzut din 7/18/2025 la 08:58 PM



### Specificații

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Suprafața terenului  | 550 m <sup>2</sup>                                                 |
| Front stradal        | 10                                                                 |
| Numar fronturi       | 2                                                                  |
| Lățime drum șosea    | 9                                                                  |
| Alte detalii pret    | Fara schimburi si fara credit totul cu banii jos la notariat.      |
| Descriere emotionata | 8                                                                  |
| Destinație           | Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential                        |
| Utilități generale   | Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon, Telefon international |
| Alte caracteristici  | La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuat |

### Descriere

Vand loc rezidential in zona foarte buna in Deva intravilan cu toate utilitatile foarte aproape, cativa metri, fara intermediar

ID anunț: 1751071538

🔍 Vezi detalii pe romimo.ro

👁️ Vizualizări: 279

📞 Telefon validat

**Vand Teren**

Vezi toate anunțurile

0732217079

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere trimise: 2533

📧 Adaugă fișier

📧 Mesaj

### Distribuie anunțul pe



## Acelasi anunt

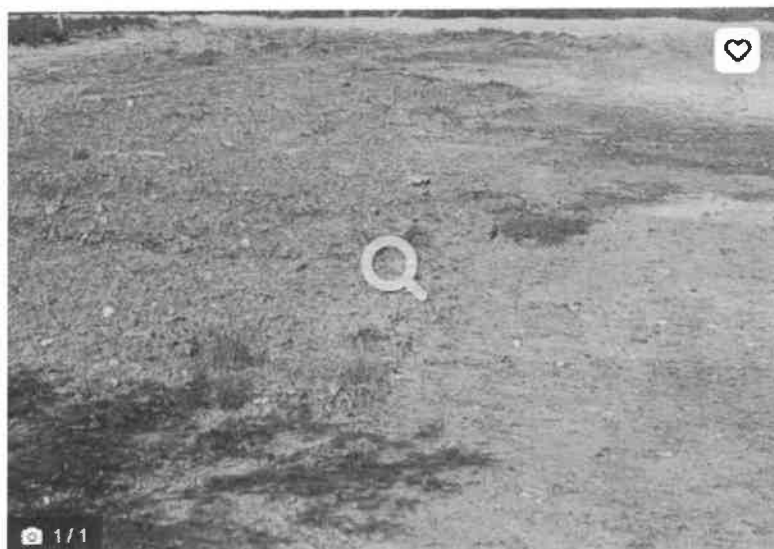
[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/loc-ideal-de-casa-in-deva-in-zona-bejan/hd2g4f039ii070fd2f1h8fe826i86ggg.html?\\_gl=1\\*zgc5s\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQy1mWj639Y-l-iN8tP4ycHwaAqNEEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/loc-ideal-de-casa-in-deva-in-zona-bejan/hd2g4f039ii070fd2f1h8fe826i86ggg.html?_gl=1*zgc5s*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQy1mWj639Y-l-iN8tP4ycHwaAqNEEALw_wcB)

Loc ideal de casa in Deva in zona Bejan

53 000 EUR

Hunedoara, Deva [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 7/25/2025 11:11:07 AM



### Specificații

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Suprafata terenului | 550 m <sup>2</sup> |
| Front stradal       | 12                 |
| Destinatie          | Rezidential        |

### Descriere

Loc de casa in zona Bejan. Priveliste frumoasa si zona linistita. Locul este in oras si este intravilan se poate construi vila frumoasa.

ID anunt: 1753431176

[Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[Vizualizări: 27](#)

Online

Telefon validat



Proprietar

[Vezi toate anunțurile](#)

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

### Distribuie anunțul pe



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-teren-intravilan-str-granitului/g03d3e8753g073872g71f6gggg02d552.html?\\_gl=1\\*wunwed\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQv1mWj639Y-l-iN8tP4vcHwaAqNEEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-teren-intravilan-str-granitului/g03d3e8753g073872g71f6gggg02d552.html?_gl=1*wunwed*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQv1mWj639Y-l-iN8tP4vcHwaAqNEEALw_wcB)

Proprietar!!! vand teren intravilan, str. granitului

39 100 EUR negociabil

📍 Bumbăcești, Deva, Mădăraș 📍 Vând din

🕒 6/9/2025 10:27:04 AM



#### Specificații

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Suprafața terenului | 400 m <sup>2</sup>            |
| Front stradal       | 15                            |
| Număr fronturi      | 1                             |
| Destinație          | Rezidențial                   |
| Amenajare străzi    | Asfaltate                     |
| Utilități generale  | Apa, Canalizare, Căldură, Gaz |

#### Descriere

-480mp  
-15m front stradal  
-strada asfaltată  
-toate utilitățile  
Pretabil pentru construcția unei case cu o grădinișă îngrădită asupra orașului Deva.  
ID anunț: 1737822401

📞 Telefon validat

Anca

Vezi toate anunțurile

0764233155

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2559

Adaugă fișier

Mesaj

#### Distribuie anunțul pe



[https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-2-parcele-de-teren-in-zavoi-partea-de-jos-brandusei-740-mp-IDzwuC? gl=1\\*1manrnf\\* up\\*MQ..\\* gs\\*MQ..&gclid=CjwKCAjwiY GBhBEEiwAFaghvo53 SzwrwB4iHbdhJaCeM8JtAtW3nCX7CTMI8UdY6mboW2Em0CX5gBoCUvIQAvD BwE&g braid=0AAAAADRGGqBK0CsUkeH2wrJRvFUvXu bb](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-2-parcele-de-teren-in-zavoi-partea-de-jos-brandusei-740-mp-IDzwuC? gl=1*1manrnf* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwiY GBhBEEiwAFaghvo53 SzwrwB4iHbdhJaCeM8JtAtW3nCX7CTMI8UdY6mboW2Em0CX5gBoCUvIQAvD BwE&g braid=0AAAAADRGGqBK0CsUkeH2wrJRvFUvXu bb)



Vand 2 parcele de teren in Zavoi partea de jos (Brandusei), 740 MP

**62 900 €** 85 €/mp\*

Deva, Hunedoara

#### Teren de vânzare

|                 |                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafață utilă | 740 mp                                                                                                                                                                                            |
| Tip teren       | terestru                                                                                                                                                                                          |
| Localizare      | tribuna                                                                                                                                                                                           |
| Dimensiuni      | 19,60 metri lungime                                                                                                                                                                               |
| Curte           | 50,4 metri lungime                                                                                                                                                                                |
| Tip acces       | 19,60 metri lungime                                                                                                                                                                               |
| Încălzire       | 10,4 metri lungime                                                                                                                                                                                |
| Medii           | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> gaz<br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare<br><input checked="" type="checkbox"/> apă curentă |
| Tip vânzare     | agenție                                                                                                                                                                                           |

#### Descriere

Vand 2 parcele de teren in Zavoi partea de jos (Brandusei), suprafața totală 1440 mp, deschidere la strada de 23,7 metri linie, toate utilitățile (apă, gaz, curent, canalizare). Prima parcela are suprafața de 740 mp cu deschidere la strada Brandusei de 19,60 metri linie și lungime de 37 metri. A doua parcela are suprafața de 700 mp. Este situată în continuarea primei parcele și dispune de cale de acces de 4,1 metri linie. Cele 2 parcele de teren se vand împreună sau separat. Pret: 85 Euro/mp negociabil. Tel: [03642542](tel:03642542). Mai multe poze și detalii pe [apartamentodev.ro](http://apartamentodev.ro) sau la Agenția Imobiliară Ovidiu Deva.

Mai puțin

ID: 8462542

Reportare

Agencia Imobiliara Ovidiu Deva

Agencia Imobiliara Ovidiu Deva

☎ 0794 293 296

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Actiunea este valabila pentru clientii S.C. OVIDIU DEVA  
Serviciu S.C. OVIDIU DEVA [info@ovidiu.ro](mailto:info@ovidiu.ro)

Trimite mesajul

Pubblicitate



Pubblicitate



**Oferta de actualitate. In urma discutiilor telefonice, strada Brandusei, la 85 eur/mp se vinde toata suprafata celor 2 parcele de 1440 mp, deschidere de 19,60ml drum asfaltat, localizare inferioara, utilizare rezidentiala, utilitati energie electrica, apa-canal, gaz. Pret 85 EUR/mp**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-santuhalm-cu-o-suprafata-de-5500mp-IDD414>



**Vi place proprietatea aceasta?**

Murta să salvezi anunțul, încă nu ai:

- Descoperă-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificare, inclusiv de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

[Am înțeles](#)



[Toate imaginile \(16\)](#)

Teren intravilan în Santuhalm cu o suprafață de 5500mp.

**247 500 €** 45 €/m²

[Devea, Hunedoara](#)

**Teren de vânzare**

|                  |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafață utilă: | 5500 m²                                                                                                                                                                                               |
| Tip teren:       | Intravilan                                                                                                                                                                                            |
| Localitate:      | Santuhalm                                                                                                                                                                                             |
| Dimensiuni:      | (10,4 m x 525 m)                                                                                                                                                                                      |
| Cămin:           | (10,4 m x 525 m)                                                                                                                                                                                      |
| Tip acces:       | Asfaltat                                                                                                                                                                                              |
| Impermeabil:     | (10,4 m x 525 m)                                                                                                                                                                                      |
| Medii:           | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> gaz<br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare<br><input checked="" type="checkbox"/> apă caldă caldă |
| Tip vânzare:     | Agenție                                                                                                                                                                                               |

**Descriere**

Teren intravilan în Santuhalm cu o suprafață de 5500mp, lângă Motel Alaska, pe acces direct din DN7.

Teren dispune de toate utilitățile la nivel proprietate.

La achiziționarea acestui teren se da bonus un teren extravilan în Santuhalm de 534mp.

Preț: 45 euro/mp, negociabil

Coral Imobilitate

Sediu agenție: Devea, S. deul Doșbal, bl. 11, parter

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

**SC CORAL TCM SRL**

SC CORAL TCM SRL

☎ 0723 698 341

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea și agentul imobiliar sunt S.C. CORAL TCM SRL, Serviciu Serviciu S.R.L., Strada [Piața Măia](#)

**Trimite mesajul**

**Produse**

101.99 € (1)

33.99 € (1)

153.99 € (1)

**Produse**

17

20.99 € (1)

Din discutii - 38 eur/mp

## <https://imobiliarealina.ro/index.php/vanzari/terenuri-deva/ad/teren-intravilan-1593-mp-in-deva-zona-gojdu-aleea-pacii,960>


**Agencia imobiliara ALINA**  
Deva, Bld. M. Kogalniceanu, bl. 14, et. 1, cam. 18, Jud. Hunedoara (mai jos de magazin Uptia).


**0744-198-667**

[Acasa](#)
[Vanzari](#)
[Inchirieri](#)
[Schimburi](#)
[Comisioane](#)
[Contact](#)

Teren intravilan 1593 mp in Deva, zona Gojdu, Aleea Pacii...



De vanzare, Teren intravilan 1593 mp in Deva, zona Gojdu, Aleea Pacii, deschidere la strada de 22,94 metri liniari, teren drept, toate utilitatile la strada langa teren (gaz, curent electric, canalizare, apa de la retea) acces cu masina, strada asfaltata. Terenul se preteaza ca si constructie locuinte colective (P+ 3 etaje) cu spatii comerciale la parter. Zona curata si linistita! Pret vanzare 180 euro/mp, negociabil!

Agentia Imobiliara ALINA, Tel. 0744198667 (ID 960)

Comision Agentia Imobiliara ALINA 0% pentru cumparatori

PROGRAMARI SI VIZIONARI

doar de Luni - Vineri intre orele 8 - 16

Sambata - Duminica INCHIS

Nu raspund in alti intervale orare !!!

Multumesc pentru intelegere (Vata este frumoasa si merita sa ne bucuram de ea) !!!



**Pret:** 180 Euro

Pretul este negociabil

Adresa:

**0744-198-667**

Autentificare (12)

## <https://apartamentdeva.ro/deva/index.php/vanzare/vanzariterenurideva/ad/vand-teren-intravilan-in-deva-pe-strada-iosif-vulcan-suprafata-totala-1400-mp-deschidere-la-strada-de-25-95-metri,3008>


**AGENCIA IMOBILIARA "OVIDIU" DEVA**


**0724-293-226**

[Acasa](#)
[Vanzari](#)
[Inchirieri](#)
[Schimburi](#)
[Contact](#)
[Comisioane](#)

Vand teren intravilan in Deva, pe strada Iosif Vulcan, suprafata totala 1400 mp, deschidere la strada de 25,95 metri, gaz



Vand teren intravilan in Deva, pe strada Iosif Vulcan, suprafata totala 1400 mp, deschidere la strada de 25,95 metri, utilitati: curent, apa canalizare pe teren si gaz. Pret: 65 euro/mp neg + 116 000 euro neg. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe [www.apartamentdeva.ro](http://www.apartamentdeva.ro) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.



**Pret:** 85 Euro

Pretul este negociabil

Comis:

Tel: 0724 293226

**Oferta de actualitate. In urma discutiilor telefonice, strada Vulcan, la 85 eur/mp se vinde toata suprafata de 1400 mp, deschidere de 25,95ml drum asfaltat, localizare inferioara, utilizare rezidentiala, utilitati energie electrica, apa-canal, gaz. Pret 85 EUR/mp**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-deva-aurel-vlaicu-500mp-267668200>

## Teren, zona Aurel Vlaicu

Aurel Vlaicu, Deva - Vezi Hartă

**49.900 €**

99.80 €/mp

Rate de la 1127 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 500 mp  
Clas: Intravilan  
Tip: Agricol



## Descriere teren

Green House & Real Estate va propune spre vanzare un teren in Zona Cozilei, cu o suprafata de 50 mp.

Detalii cheie:

Cabana pe teren - ideală pentru weekenduri sau punct de plecare pentru construcție

Fundație existentă: 84 mp - perfectă pentru o locuință de mici dimensiuni sau cabană de vacanță

Acces ușor din oraș, și cu potențial ridicat.

Pentru mai multe detalii sau vizionare, [CONTACTEAZA-NE!](#)

## Detalii teren

ID anunț: X9EQ0301Q

Actualizat în: 07 August 2025

## Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Betonate Iluminat stradal

**ADAM MARIUS**  
AGENT IMOBILIAR  
0764 .....  
Vezi tot numărul  
[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunt](#)

**Activează notificările**  
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.  
[Activează Notificările](#)

**CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.**  
CREDIT IMOBILIAR  
Dobândă fixă de la **4,89%**  
**INTESA SANMIGLIO BANK**

<https://apartamentedevanzaredeva.ro/properties/teren-intravilan-zona-centrala-destinatie-locativa/>

0764 771855



ACASA VANZARE INCHIRIERE SCHIMB DESPRE NOI BLOG CONTACT

Acasa » Property » Teren intravilan zona Centrala destinatie locativa

# Teren intravilan zona Centrala destinatie locativa

TERENURI

De vanzare

Adaugat: 2024-08-27

€ 200

Contacteaza agent

## DESCRIERE PROPRIETATE

### DESCRIERE

Green House va propune spre vanzare teren intravilan situat in Deva zona Centrala. Terenul are o suprafata de 616mp. Pretabil pentru constructie duplex, casa de locuit, etc. Pret 200 euro/mp. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta la nr:0764771855

### INFORMATII

Dormitoare: -

Camere de zi: -

Bucatarii: -

Suprafata bruta (m2):

Tipul de tranzactie: Vanzare

Bai: -

An constructie: -

Etaj: -

Suprafata neta (m2): -

### DOTARI

**Oferta de actualitate. In urma discutiilor telefonice, zona Aurel Vlaicu, suprafata de 616 mp, deschidere de 20ml drum asfaltat, localizare superioara, utilizare rezidentiala, utilitati energie electrica, apa-canal, gaz. Pret 200 EUR/mp**



<https://www.cassalux.ro/index.php/terenuri/ad/terenuri,6/teren-intravilan-deva,2114#dj-classifieds>

**CASSA LUX**  
www.cassalux.ro

Tel/Fax : 0254 22 33 11 ; 0254 22 33 12  
GSM : 0723 17 88 88 ; 0729 17 88 88

HOME | GARSONIERE | APT. 2 CAMERE | APT. 3 CAMERE | APT. 4 CAMERE | CASE | **TERENURI** | SPA

### Teren intravilan Deva



 **Pret: 105.000 eur neg**

 **Adaugat**

25-02-2025

#### **Descriere**

Teren intravilan, zona Liliacului-Eminescu, si=379 mp, 9/35 ml, PUZ aprobat, Pretabil c-tii, Pret 105.000 eur

 **Locatie**

#### **Detalii anunt**

Nr. anunt: 2114

Afisat: 878

Expira: 10-07-2026

<https://www.unikimobiliare.ro/property/vand-teren-intravilan-287mp-in-deva-central-str-g-enescu-f-s-20ml/>



UNIK  
IMOBILIARE

Departament vânzări  
+40 725.511.799

 Hunedoara: Bulevardul Dacia, nr. 6C

 Luni - Vineri 09:00 - 17:00  
Sambata 10:00 - 12:00  
**DUMINICA INCHIS**

Acasă Despre Noi Proprietăți De închiriat Proprietăți De Vânzare Contact



Home > Toate ofertele > Vând teren intravilan 287mp în Deva, central-str. G. Enescu, f.s. 20ml

**Vând teren intravilan 287mp în Deva, central-str. G. Enescu, f.s. 20ml**

€ 57.000 /negociabil



 Deva

Vând teren intravilan 287mp în Deva, central-str. G. Enescu, f.s. 20ml, toate utilitățile, acces auto cât și pietonal, iluminat stradal, acces asfalt etc.

Terenul se pretează la construirea unui imobil cu locuințe colective (bloc), cu regim de înălțime cuprins între P+3 P+10 și/sau spații comerciale.

PREȚ: 57.000 EURO NEGOCIABIL

TEL: 0725.511.799

Pentru a viziona toate anunțurile cu terenuri de vânzare din mun. Deva, vizitați site-ul nostru apăsând AICI



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cu-proiect-casa/0289463d19e97016eg555eii043g7153.html?\\_gl=1\\*3xmgvf\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQv1mWj639Y-I-iN8tP4ycHwaAqNEEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cu-proiect-casa/0289463d19e97016eg555eii043g7153.html?_gl=1*3xmgvf*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQv1mWj639Y-I-iN8tP4ycHwaAqNEEALw_wcB)

Teren intravilan cu proiect casa

85 000 EUR  
negociabil

[Hunedoara, Deva](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/23/2025 10:19:22 AM



### Specificații

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Suprafata terenului | 375 m <sup>2</sup>           |
| Front stradal       | 20                           |
| Destinatie          | Rezidential                  |
| Amenajare strazi    | Asfaltate, iluminat stradal  |
| Utilitati generale  | Apa, Canalizare, Curent, Gaz |
| Alte caracteristici | Acces auto, La sosea         |

### Descriere

Teren intravilan cu proiect pentru casa si toate autorizatiile obtinute. Proiectul pentru casa este parter si etaj.

ID anunț: 1751550343

[▶ Vezi detalii pe romimmo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 196](#)

[📄 Raportează](#)

227eur/mp

☑ Telefon validat



Ionut Placintaru

[Vezi toate anunțurile](#)

0768291200

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fisier](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



## A-suprafata mare

### Str. Ciprian Porumbescu

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-deva/h41i0334f8e57272edd96ig6f50igh1g.html>

Teren intravilan Deva

77 EUR

Imaginile sunt de tip satelit

Verifică din 10/20/2025 12:44:02 PM



Adrian Donea

Adrian Donea

Vezi toate anunțurile

0730711966

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

#### Descriere

Vand teren intravilan, suprafata 3017 mp, situat in municipiul Deva, strada Ciprian Porumbescu nr.1B.  
Pret 77 EUR/mp.

Informatii suplimentare se pot obtine la numarul de telefon - Adrian Donea.

## B-dul 22 Decembrie (APIA)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1390-mp-in-deva-bld-22-decembrie/fi5635g8901e7534287930fe54fi91h2.html>

Teren intravilan 1390 mp in Deva, Bld. 22 Decembrie...

300 EUR negociabil

Imaginile sunt de tip satelit

Verifică din 10/15/2025 7:43:25 AM



Telefon valabil



Agentia Imobiliara ALINA

Vezi toate anunțurile

0744198667

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

## Descriere

De vanzare, Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) 1390 mp in Deva, Bld. 22 Decembrie. Sunt doua fronturi stradale deschidere la 2 drumuri de 61m si de 23m, terenul este drept, imprejmuit si betonat, sunt toate utilitatile (gaz, apa de la retea, canalizare si curent electric) acces cu masina pe teren. Pret vanzare 300 Euro mp, negociabil. Agentia Imobiliara ALINA, tel. 0744198667 (ID 1386).

## Zarandului (visavis Cadastru)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-deva-gojdu-3744mp-90459>

Land for construction,

Gojdu, Deva - Mezi Hartză

1.200.000 € + TVA

520.51 € + TVA / mp



Salvează

**Gu**  
Guga Florin  
Constantin  
ACOMIN S.A. (PRO)

0728285594  
Apelabilă acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează abuz

## Descriere teren

teren intravilan , curti constructii

-terenul se afla in Deva pe Calea Zarandului are suprafata de 3744mp.

-in imediata apropiere a imobilului se afla: Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, Directia de Drumuri Timisoara, Hotel Wien, Magazinul Lidl, benzinariile , OMV, Rompetrol, Filiala Eon.

- imobilul are acces din doua parti : Calea Zarandului , 35m. si Strada Randunicii 101 m.

-categoria de folosinta este: curti constructii

-utilitatile sunt la marginea terenului.

-functiuni ale zonei : servicii.

## Str. Ciprian Porumbescu

<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/deva/teren-intravilan-deva-strada-ciprian-por-2005282>

Terenuri de vanzare / Terenuri de vanzare in Deva / Liliacului



★★★★★  
264.996 €

Salvează alertă preț

Teren intravilan Deva, Strada Ciprian Porumbescu, jud. Hunedoara

Liliacului, Deva

SOLICITĂ VIZIONARE

Suprafață  
900 mp

Preț / MP  
294 €

## Descriere

Teren intravilan, in suprafata de 900mp, plan, toate utilitatile, certificat urbanism(P+6).

<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/deva/teren-191mp-str-ciprian-porumbescu-deva-1842480>



★★★★★  
**38.500 €**

48.000 € (-20%)

Salveaza alerta preț

**Teren 191mp str. Ciprian Porumbescu, Deva, jud. Hunedoara**

♥ Sarmis, Deva

SOLICITĂ VIZIONARE



Suprafață  
191 mp

Preț / MP  
201 €

## Descriere

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 191mp, 3 fronturi stradale, certificat urbanism pentru P+4, zona rezidentiala.

Toate utilitatile sunt in proximitatea terenului. Acte la zi.

**Str. Brandusei**

<https://www.casedeva.ro/index.php/vanzari/terenuri-deva/ad/de-vanzare-teren-intravilat-zona-str-brandusei,1274>



**Preț:** 100 Euro/mp

Contact

0723699241

0764726969

Actualizat

2025-10-21 08:19:36

## Raport de evaluare

De vânzare teren intravilan, zona strada Brândușei, suprafață 2500 de metri pătrați. Toate utilitățile la marginea proprietății, deschidere aproximativ 80 de metri liniari. Priveliște superbă, zonă foarte frumoasă și liniștită

**Pret: 100 de euro pe metru pătrat, ușor negociabil.**

Se poate vinde și suprafață mai mică.



**0766332430, teren intravilan, str.Brandusei, 1104mp, toate utilitatile, deschidere cca 30m, 150eur/mp.**

**Licee**

**<https://www.casedeva.ro/index.php/vanzari/terenuri-deva/ad/teren-de-vanzare-in-deva-zona-liceelor-liceul-grigore-moisil-suprafata-864mp-cu-fundatie-proiect-casa,1105>**

Teren de vanzare in Deva, zona liceelor (Liceul Grigore Moisil), suprafata 864mp, cu fundatie, proiect casa.

Utilitati: apa, canalizare, energie electrica

**Pret : 55.000 euro**

**Coral Imobiliare**

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

**Pret: 55 000 euro**

Contact

Telefon: 0723 695241, 0729 034836

**<https://www.olx.ro/d/oferta/2-parcele-teren-intravilan-alaturate-deva-granitului-IDiRhYO.html>**



Proiectat de: Coral Imobiliare

**2 parcele teren intravilan alăturate Deva . Granitului**

**33 000 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Teren Suprafata utila 1.200 m<sup>2</sup> Extravilan / Intravilan / Intravilan

### DESCRIERE

Vând două parcele de teren a câte 600 mp fiecare , cu FS =41 m<sup>2</sup> , intravilan DEVA , strada Granitului , utilități aproape de teren . Se pot vinde și separat . Pret 33 000 euro / parcela

ID: 2765 10060

Modificat la: 15.10.2019

Imagini

Elite

IMC 100% (100% realizat) 2010

Autocritica 15 octombrie 2019

Trimite mesaj

072 361 9177

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

### LOCALITATE

Deva

Mapa



Vezi locația pe hartă

### DESPRE COMPANIE

Nume firmă: SCS EVOA CENTER SRL

CUI: 14217841

Număr de telefon: +40735618177

Aziut mai multe

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Aceste anunțuri sunt publicate de către o firmă.

În calitate de consumator, poate solicita mai multe detalii.

Aziut mai multe

Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-pesto-drum-de-dhs-IDjOC51.html>



PRIVAT ⓘ



danielcosteant648

Pe CEX din noiembrie 2021

Activ pe 08 octombrie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 790 1099

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

 **Deva**  
Hunedoara



**Vezi locația pe hartă**

Printed on 06-08



Vând teren intravilan peste drum de DHS

**50 €**



**PROMOVEAZĂ**

**REACTUALIZEAZĂ**

### Persoana fizica

Suprafata utila: 5 800 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: intravilan

## DESCRIZIONE

Vând teren intravilan .5800 mp.front stradal 35 m ,preț 50 euro mp

ID: 29281567

Verzeichnis 33



## References

## DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, toate privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe 

**Publicitate**



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-inchiriere-intravilan-deva-str-depozitelor-13000m-IDgpNm1.html>



PRIVAT ①



Marius

Pe OLX din noiembrie 2021  
Activ pe 16 octombrie 2025

Trimite mesaj

073 394 6386

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Deva  
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat: 16 octombrie 2025

## Teren de vânzare/închiriere intravilan |Deva|Str.Depozitelor| 13000m<sup>2</sup>

**55 €** Prețuri negociabile



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 13 000 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Suprafață 13000 m<sup>2</sup>. + Clădire Birouri + Hale + Toate Utilitățile. Apă curentă, canalizare, electricitate, gaz + Curte betonată Acces cale ferată Preț: 55 euro / m<sup>2</sup> negociabil se poate parcela

ID: 242569297

Vizualizări: 2332



Raportată

Publicitate



Publicitate

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-6000-mp-terasad-IDiZBsg.html>



**Raul**  
Pe OLX din aprilie 2024  
Activ pe 02 octombrie 2025

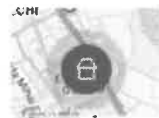
**Trimite mesaj**

☎ 074 525 4144

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

📍 Deva  
Hunedoara



**Vezi locația pe hartă**

Postat 14 octombrie 2025

**Teren intravilan 6000 mp Terasat**

**30 €** Preț e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 6 000 m<sup>2</sup> Extravilan / Intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

De vânzare teren intravilan în Deva, cu suprafață de 6000mp cu acces la asfalt (DN) și toate utilitățile la marginea terenului.  
Terenul este terasat.

Terenul este pretabil pentru orice fel de construcție având o priveliște deosebită asupra orașului!

**PREȚ 30€**

ID: 280856036 Vizualizări: 1025  Raportează

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu  
Arată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-situat-intre-depozitul-carrefour-si-macon-IDiSWIy.html>



#### FIRMA



**Elitte**

Pe OLX din noiembrie 2012

Activ pe 18 octombrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 361 9177

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

#### LOCALITATE



**Deva**

Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 18 octombrie 2025

## teren intravilan situat între depozitul Carrefour și MACON

**32 €**



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 6.500 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Vând teren intravilan Deva situat între depozitul Carrefour și MACON . S1=6500 mp , format din două parcele , fS=48ml .

ID: Z79065630

Visualizări: 0



Reportează

#### DESPRE COMPANIE

Nume firmă: BOS IMOB CENTER SRL

CUI: 14217841

Număr de telefon: +40723619177

Aziți mai multe ▾

#### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Aziți mai multe ▾

Publicitate



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-archia-IDEoBB>






**Te place proprietatea aceasta?**

Nu uita să salvezi anunțul, îți dă de căut

- Căutarea-ți creșterea în rate „la buget”
- Urmează orice modificare, inclusiv de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

[Am salvat](#)

[Toate imaginile \(8\)](#)

De vânzare teren intravilan în Archia

**45 000 €** 47 €/m²

 Archia, Deva, Hunedoara

**Teren de vânzare**

|                  |                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafață utilă: | 950 m²                                                                                                                                               |
| Tip teren:       | Intravilan                                                                                                                                           |
| Localizare:      | (fără informații)                                                                                                                                    |
| Dimensiuni:      | (fără informații)                                                                                                                                    |
| Cale:            | (fără informații)                                                                                                                                    |
| Tip asfalt:      | asfaltat                                                                                                                                             |
| Finanțare:       | (fără informații)                                                                                                                                    |
| Medii:           | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> apă caldă<br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare |
| Tip vânzare:     | aport                                                                                                                                                |

**Descriere**

De vânzare

Teren intravilan în Arhiz, zona Conacul Archia, suprafață 950 de metri pătrați, în sate în realizare este mai mare. Toate utilitățile la limita proprietății (apă, canalizare, gaz, curent). Pe teren se află o fântână, stăp de curent, terenul este în proiect.

Preț 45 000 de euro, și/or negociază.

ID: 9427707  Reportează

**EC CORAL TCM SRL**

EC CORAL TCM SRL

☎ 0725 696 341

Nume\*

Preț\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativ și analitic date reale S.C. Coral TCM SRL Serviciu S.R.L. (99 ani) [mai multe](#)

**Trimite mesajul**

**Publicitate**

**Canta**

100% 100% 100%

100% 100%

**Publicitate**

**MILITARY**

22%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-900mp-n-cristur-7-km-de-deva-IDEneE>



**Îți place proprietatea aceasta?**  
Nu uita să salvezi anunțul, lângă de ce:

- Găsește-l oriunde în fila „Salvare”
- Undărește orice modificări, incluse de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

[Am înțeles](#)




[Tutte immagini \(6\)](#)

Vând teren intravilan 900mp, în Cristur (7 km de Deva)

**18 000 €** 20 €/m<sup>2</sup>

**Cristur, Deva, Hunedoara**

**Teren de vânzare**

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Suprafață utilă | 900 mp                          |
| Tip teren       | Intravilan                      |
| Localizare      | Urbană                          |
| Comisioane      | <a href="#">Vezi informații</a> |
| Cost            | <a href="#">Vezi informații</a> |
| Tip acces       | <a href="#">Vezi informații</a> |
| Încalzire       | <a href="#">Vezi informații</a> |
| Mașină          | <a href="#">Vezi informații</a> |
| Tip vânzare     | Agreeabil                       |

**Descriere**

Vând teren intravilan 900mp, în Cristur (7 km de Deva).

Terenul se află într-o zonă liniștită, cu vedere panoramică, cu acces de pe un drum secundar.

Lotul de teren dispune de proiect de cadă cu autorizație de construire (valabilă cu suprafață de 80 mp (cu posibilitate de ajustare/extindere suprafață).

Utilitățile respective curente, apă rece se află la oca 200m.

Acte la preț

PREȚ: 20 Euro/mp, negociabil

TEL: [Contactează](#)

**Mai puțin**

**Tiberiu Feter**  
Agentia imobiliara Unica

**Amplasament**

Nume\*

E-mail\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adresa sau orașul unde vă aflați: [Vezi pe hartă](#)

**Trimite mesajul**

**Realizator**



**Realizator**



**Află despre cartiera și cum e cu traficul - reperele - aerul**