Primăria Municipiului Deva
Nr. 137391
Ziua 03 Luna 12 Anul 2025

Anunţ
referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 03.12.2025, Primăria municipiului Deva, anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a proiectelor următoarelor acte normative:

Stabilirea redevenţelor minime de pornire la licitaţiile publice pentru concesionarea unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva;

Stabilirea redevenţelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva.

Documentaţia aferentă proiectelor de hotărâri includ: proiect de hotărâre, referat de aprobare, raport compartiment de specialitate.

Documentaţia poate fi consultată pe site-ul Primăriei municipiului Deva: www.primariadeva.ro - Secţiunea: Şedinţe de Consiliu local - Transparenţă decizională - Proiecte de hotărâri 2025, pe Monitorul oficial local - Secţiunea - Alte documente - 6.4 - Informare asupra proiectelor de acte administrative cu caracter normativ şi la sediul Primăriei municipiului Deva, Piaţa Unirii, nr.4.

Proiectele de acte normative se pot obţine în copie, pe bază de cerere depusă la sediul Primăriei municipiului Deva, Compartimentul Centrul de informare a cetăţenilor.

Eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională, se pot depune până la data de 15.12.2025, folosind formularul pentru colectarea de sugestii, propuneri, opinii cu valoare de recomandare, disponibil pe pagina de internet a instituţiei la linkul www.primariadeva.ro – Secţiunea: Şedinţe de consiliu local – Transparenţă decizională – Propuneri sugestii pentru proiectele de hotărâre, pe adresa de e-mail: primar@primariadeva.ro sau la sediul Primăriei municipiului Deva – Compartimentul Centrul de informare a cetăţenilor, de luni până joi, între orele 8 :00 – 16 :00 şi vineri între orele 8 :00 – 14 :00.

Materialele transmise vor purta menţiunea „Propuneri privind....."(se va menţiona titlul proiectului la care se face referire).

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituţiei, la linkul www.primariadeva.ro.

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică până la data de 15.12.2025.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact: telefon: 0254232310, e-mail:apl@primariadeva.ro, Compartiment administraţie publică locală

25-137391-PDV Primaria Deva 03.12.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI DEVA
Piața Unirii, nr. 4, mun. Deva, jud. Hunedoara
Tel: 0254 - 213435 E-mail: primar@primariadeva.ro
www.primariadeva.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.**531** din **03.12.2025**

privind stabilirea redevențelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparținătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.87 alin.1, art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."a" și lit."b", alin.14 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Raportul de evaluare nr.134558/26.11.2025 privind stabilirea redevențelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparținătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva,

Luând act de:

Referatul de aprobare prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, privind stabilirea redevențelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparținătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.134558/26.11.2025 privind stabilirea redevențelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparținătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva, întocmit de către domnul Pleșa Marinel, expert evaluator autorizat membru ANEVAR, prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă redevențele anuale de concesionare directă a terenurilor ocupate de balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuințe, 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

Art.3. - Aprobă redevenţele anuale de concesionare directă a terenurilor ocupate de către persoane juridice, cu construcţii definitive având destinaţia de acces - trepte, podețe, windfanguri, după cum urmează:

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

Art.4. - Aprobă redevenţele anuale de concesionare directă a terenurilor ocupate de către agenţii economici cu construcţii definitive având destinaţia de extinderi, după cum urmează:

Zonă de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva nr.392/2018	Redevenţa anuală de concesiune (lei/mp/an)		
	Spații de Alimentaţie publică (cafenele, restaurant, bistro, fast-food, etc)	Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare şi/sau nealimentare	Spații pentru alte activități (prestări servicii, cabinet, etc)
A	210	202	162
B	126	121	97
C	56	54	43
D	25	24	19

Art.5. - Aprobă redevenţele anuale de concesionare directă a terenurilor în vederea realizării de extinderi la locuințele existente, după cum urmează:

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

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

Art.7. - Prezenta hotărâre intră în vigoare începând cu data de 01 ianuarie 2026.

Art.8. - Începând cu data de 01 ianuarie 2026 se abrogă Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.373/2024.

Art.9. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuterniceşte Direcția administrarea domeniului public și privat prin Serviciul administrarea domeniului public şi privat din cadrul Primăriei municipiului Deva.

Art.10. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului judeţului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar - contabilitate;
- Serviciului administrarea domeniului public şi privat.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI DEVA
Lucian Ioan RUS

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

ANEXA HCL —/2025

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'

Primăria Municipiului Deva
Nr. 134558
Ziua 26 Luna 11 Anul 2025

RAPORT DE EVALUARE

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

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

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

Către

Solicitant/utilizator desemnat/client: MUNICIPIUL DEVA

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru stabilire redevențe, pentru concesionare conform, Anexa nr. 1 la Caietul de Sarcini, bunurile imobile de tip terenuri intravilane proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT, situate in 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 Marinel,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.15275)
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 constructiilor
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.ro;*
Autorizatie/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 concesionare 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 aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva: 1. Terenuri ocupate de balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuinţe, 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 Alimentaţie publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc); - Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare; - Spații pentru alte activităţi (prestări servicii, cabinete, etc). 3. Terenuri ocupate de către agenţii economici cu construcţii definitive având destinaţia de extinderi, după Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, Redevența anuală de concesiune (lei/mp/an) pentru: - Spații de Alimentaţie publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc);

- Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare;
- Spații pentru alte activităţi (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 functie 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	Spaţii de Alimentaţie publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc)	Spaţii comerciale cu vânzare de produse alimentare şi/sau nealimentare	Spaţii pentru alte activităţi (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 locuinţele existente, după cum urmează:

Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018	Redevenţa 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 Marinel,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație nr.15275)
finasdeva@gmail.com

Curs euro la data evaluării	5,0953 lei
Scopul evaluării	Estimarea redevenței, chirii de piață in vederea concesionării.
Tipul valorii	Chiria de piață.
Declararea valorii	Chiria de piață estimată prin: abordarea prin venit - determinare a redevenței anuale.

Chiria de piață:

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

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

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

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

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

3. **Terenuri ocupate de către agenţii economici cu construcţii definitive având destinaţia de extinderi, după cum urmează:**

Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018	Redevenţă 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 legatură 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 incât 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, in 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 concesionării, 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 utilzată 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 functie 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, tranzacţionabil 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.

Închirierea 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 desck, 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 in 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 evalării, 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 conformitatii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

Standarde Internaţionale de Evaluare – SEV 2024:
SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)
SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii 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

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

4. Decriere 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. Decrierea activelor

Obiectul evaluării: - Stabilire redevențe, chirii de piață pentru concesionare 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 aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva:

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

2Terenuri 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 Alimentaţie publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc);
- Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare;
- Spații pentru alte activităţi (prestări servicii, cabinete, etc).

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

- Spații de Alimentaţie publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc);
- Spații comerciale cu vânzare de produse alimentare și/sau nealimentare;
- Spații pentru alte activităţi (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 cotatiile 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 Municipiul 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 aliniază 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 largit pe locații similare privind profilul și trendul economic urban de dezvoltate 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:

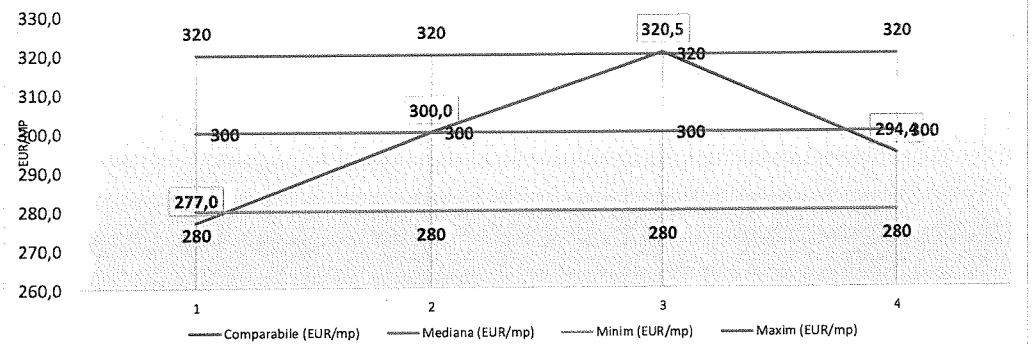
Având în vedere analiza privind tipul proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic — piața locală a proprietăților din perimetrul respectiv. Piața imobiliară de terenuri aflate în intravilanul municipiului Deva, amplasate conform Hotărârii Consiliului Local Deva Nr. 392/2018 în 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"

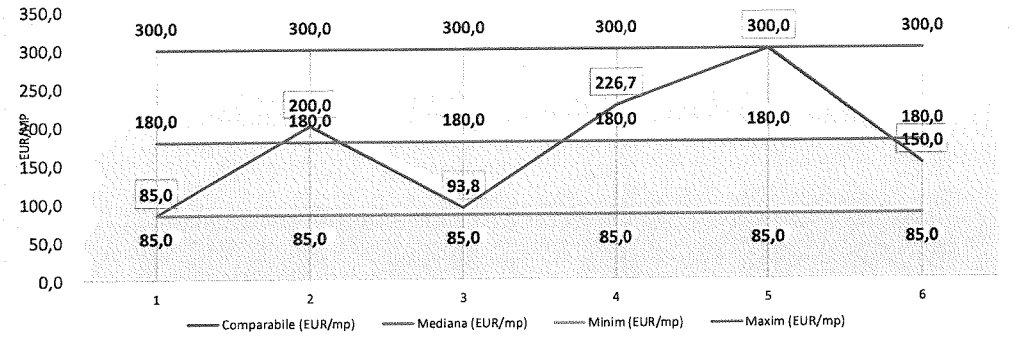
Nr. Crt.	Localitate	Strada	Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (eur)	Valoare (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Deva	Liliacului	A	379	35	da	da	da	da	105.000	**277,0**	300	280	320
2	Deva	Bd.22 Decembrie	A	1.390	61	da	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 depași acest interval):

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA B"

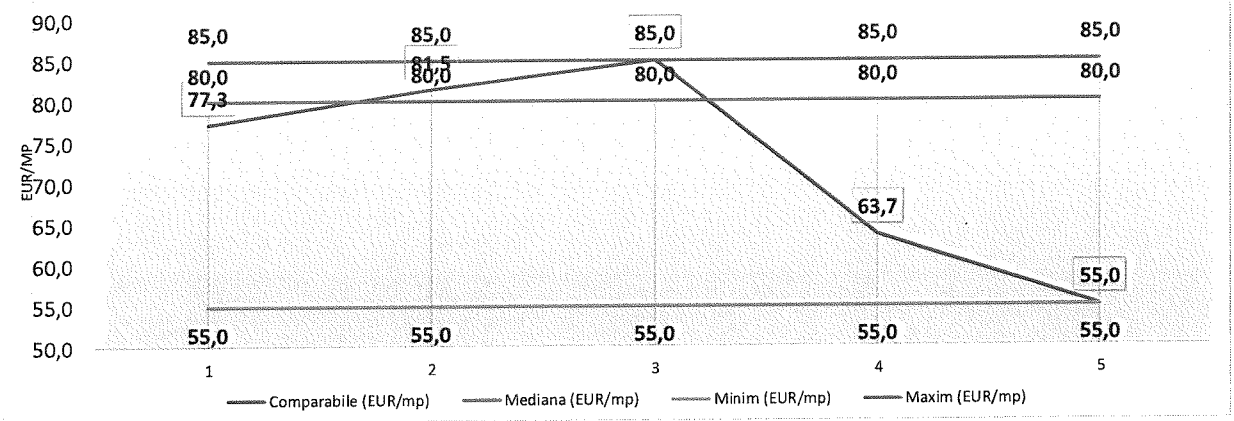
Nr. Crt.	Localitate	Strada	Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (eur)	Valoare (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Deva	Brandusei	B	740	19	da	da	da	da	62.900	**85,0**	180,0	85,0	300,0
2	Deva	central Aurel Vlaicu	B	616	30	da	da	da	da	123.200	**200,0**	180,0	85,0	300,0
3	Deva	Mihail Sadoveanu 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



Terenurile libere intravilane identificate de evaluator situate in 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"

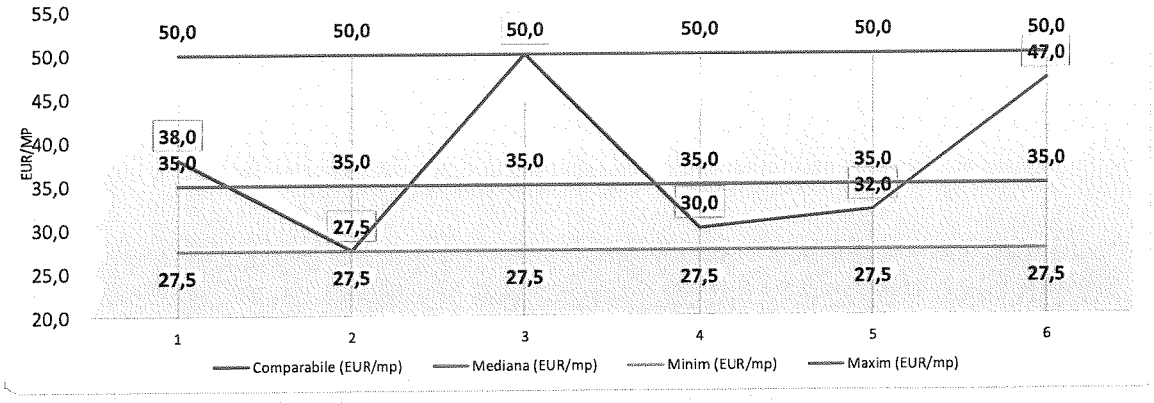
Nr. Crt.	Localitate	Strada	Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (eur)	Valoare (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Deva	Bejan	C	550	16	da	da	da	da	42.500	**77,3**	80,0	55,0	85,0
2	Deva	Granitului	C	480	15	da	da	da	da	39.100	**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.Hunedoare	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.

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

- Permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- Fizic posibilă: în cazul utilizării (utilizarea actuală sau după caz), posibilitatea fizică este evidentă.
- Fezabilitate financiară și productivitate maximă: pentru proprietatea 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. In 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:

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

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, in funcție de disponibilitatea datelor
2. Stabilirea ratei de actualizare (r)
   - Se fundamentează pe tranzacții de piață similare (vânzări, închirieri)
   - In 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 si 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 in Codul administrativ (OUG nr. 57/2019) — durata totală a contractelor de concesiune pentru bunuri din domeniul public nu poate depași 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 investitii majore/construcții pe termen lung se aprobă și 49 ani
- destinații industriale / hale: 25–49 ani (in 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 (Orașție — 25 ani; municipii mari folosesc 25 sau 49 ani pentru investiții majore; exemple din Sibiu, Oradea, Bacău etc.)

2. Baza legală relevanța (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 parcări 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 locative, 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 folosinţe. 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
		redusă
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:
   - analizei pieței locale,
   - standardelor din sector,
   - experienței evaluatorului.
3. Aplicarea lor permite o **estimare realistă a redevenței**, corelată cu riscul, tipul activității și suprafața efectiva 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 functie de dimensiunea activului: terenuri mai mici sau mai mari decat 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**

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

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 in 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 percepând 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 in urma abordării prin venit conform Anexa nr.1 la Caietul de Sarcini este:

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

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

2. **Terenuri ocupate de către persoane juridice, cu construcţii definitive având destinaţia de acces - trepte, podeţe, windfanguri, după cum urmează:**

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

3. **Terenuri ocupate de către agenţii economici cu construcţii definitive având destinaţia de extinderi, după cum urmează:**

Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018	Redevenţă anuală de concesiune (lei/mp/an)		
Suprafete	Spaţii de Alimentaţie publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc)	Spaţii comerciale cu vânzare de produse alimentare şi/sau nealimentare	Spaţii pentru alte activităţi (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 locuinţele existente, după cum urmează:**

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

Valoarea prezentată nu conţine TVA.

Cu stimă,

PLEŞA Marinel,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimaţie nr.15275)
finasdeva@gmail.com

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLEŞA MARINEL
Legitimația Nr. 15275
Valabil 2025
Specializarea: EI, EM, EBA
ANEVAR

VII. ANEXE

Localizare
Grile de calcul
Date despre vânzari si cotatii
Documentele de propriete si 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 fiscala actuala
				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	Independenţei		-	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	Pieţei	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 Şaguna	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; 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	Carpaţi		-	1-7, 2-14	A
28	Strada	Călugareni		1-137, 2-116	1-141, 2-116	A=1-37,2-24; B=39-77,26-72; C=79- 141,74-116
29	Strada	Cernei		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	Cloşca		1A-29, 2-28	1A-29, 2-28	A
32	Strada	Crişan		1-45, 2-40	1-45, 2-40	A
33	Strada	Cuza Vodă		3-6, 8A-9B	1-17, 2-16	A

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; B=15-49,18-38;
41	Strada	Horea		1-243A, 18-212	1-245, 2-212	A=1-19,2-16; B=19A-165,18-176; 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; B=41-63,46-78; C=65- 69,80-82; 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 si 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; 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; B=31-43,46-;
58	Strada	Ovid Densuşianu		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 Bărnutiu		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; 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; 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 Libertăţii/ 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	Piaţa	Arras	HCL 34/1998	-	1	A
78	Piaţa	Gării	Decizia 316/1991	2	1 – 9A	A
79	Piaţa	Ion I.C.Brătianu		-	1 – 2	A
80	Piaţa	Episcop Tordai Şándor Andráş	Str. Lucian Blaga/ HCL 192/2008	-	1	A
81	Piaţa	Unirii		2-11, 4-16	2-11, 4-16	A
82	Piaţa	Victoriei	Str. Transilvaniei şi Str. Andrei Mureşanu/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 fiscala actuala
				Numere vechi	**Numere noi**	
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

5	Aleea	Iasomiei		1-11, -	1-11, -	B
6	Aleea	Jiului		-	1-3	B
7	Aleea	Jupiter	B-dul Dorobanţilor	-	1-3, 2-12	B
8	Aleea	Luceafărului		1B-5, 2-10	1A-5, 2-10	B
9	Aleea	Moţilor		-	1-7, 2A-12	B
10	Aleea	Panseluţelor	B-dul Dorobanţilor	-,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 Vlahuţă		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; 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 Ştefănescu 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.Fonagy	1-3, 2-16	1-3, 2-16	B
29	Strada	Brânduşei	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	Călugareni		1-137, 2-116	1-141, 2-116	A=1-37,2-24; B=39-77,26-72; C=79- 141,74-116
33	Strada	Cetăţii		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; D=19-1,74-116
36	Strada	Crângului		1-29, 2-42	1-41, 2-52	B
37	Strada	Dr.Victor Babeş		1-45, 2A-42	1-45, 2A-42	B
38	Strada	Dr.Victor Şuiagă	Str. C.A.Rosetti/ 220/2002	1-9, 2-22	1-17, 2-16	B
39	Strada	Dorobanţilor		-, 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	Griviţei		1-49, 2-34	1-49, 2-38	A=1-13,2-14; B=15-49,18-38;
45	Strada	Horea		1-243A, 18-212	1-245, 2-212	A=1-19,2-16; B=19A-165,18-176; C=167-245,178-212

46	Strada	Inocenţiu 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; B=41-63,46-78; C=65- 69,80-82; 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	Mărăşeşti		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; 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; 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	Pescăruşului		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	Retezat	HCL 44/2000	1-7C, 2-20	1-11, 2-40	B
82	Strada	Scărişoara		-	1-3, 2-4	B
83	Strada	Scoruş		-, 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	Ştefan cel Mare		1-7, 2-26	1-7, 2-26	B
89	Strada	Ştefan 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; 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 prelungită până la Archia cu HCL 375/2010	1-89, 2-96	1-107, 2-96	B=1-7,2-12A; 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; B=23-135,30-146;
97	B-dul	Nicolae Bălcescu		-	1-55, 2-52	B
98	Calea	Zarandului		1A-87, 20-258	1A-101, 2-172	A=1A-1B,2-28; B=23-135,30- 146;
99	Piaţa	Cetăţii	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 fiscala actuala
				Numere vechi	**Numere noi**	
1	Aleea	Azaleelor	HCL 44/2000	1,-	1,-	C
2	Aleea	Cinciş	HCL 304/2001	-, 2	-, 2	C
3	Aleea	Crişului		-	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

10	Strada	Aurel Vlaicu		1-141, 2-198	1-155, 2-202	A=1-47,2-60; 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 Brâncuşi	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	Călugareni		1-137, 2-116	1-141, 2-116	A=1-37,2-24; B=39-77,26-72; C=79- 141,74-116
18	Strada	Centuria		1-23, 2-12	1-23, 2-14	C
19	Strada	Cireşilor		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; 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; B=41-63,46-78; C=65- 69,80-82; 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; C=BL.35-186,87-125
33	Strada	Munteniei		1-23A	1-23A	C
34	Strada	Mureşului		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 Rareş	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; 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 fiscala actuala
				Numere vechi	**Numere noi**	
1	Aleea	Bicicliştilor			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	Şureanu	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; 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; 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	Garofiţei	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	1-21, 2-16	1-21, 2-16	D
17	Strada	Iosif Vulcan	HCL 304/2001	1-135, 2-146	1-147, 2-164	A=1-39,2-44; B=41-63,46-78; C=65- 69,80-82; D=71-147,84-164

18	Strada	Lăcrămioarelor	HCL 200/2018		1-9, 2-10	D
19	Strada	Lotusului		-, 2-18	-, 2-18	D
20	Strada	Măceşului	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 Bâtcă	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	Viorelelor	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 capitaizare + 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

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

1. **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
A	52	1.049
B	42	839
C	37	734
D	31	629

Date	
Durata concesiunii (ani)	25
Rata de actualizare (r)	7,0%
Coeficienti de ajusatre suprafata	0,4

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 actializare 7,00%**

2. **Redevenţe minime pentru concesionarea de terenuri în vederea realizării de spaţii comerciale, stabilite în funcţie de zona în care se găseşte terenul şi de profilul comercial, după cum urmează:**

Durata medie de concesionare (ani)	25	Rata de capitalizare	8,50%	g-rata de crestere	1,50%	**Rata de actializare**	**10,00%**

Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018	Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei (lei/mp/an)														
	Spaţii de Alimentaţie publică (cafenele, restaurante, bistro, fast-food, etc)					Spaţii comerciale cu vânzare de produse alimentare şi/sau nealimentare					Spaţii pentru alte activităţi (prestări servicii, cabinete, etc				
Suprafete	Până la 50 mp	De la 51 mp la 100 mp	De la 101 mp la 150 mp	De la 151 mp la 200 mp	Peste 200 mp	Până la 50 mp	De la 51 mp la 100 mp	De la 101 mp la 150 mp	De la 151 mp la 200 mp	Peste 200 mp	Până la 50 mp	De la 51 mp la 100 mp	De la 101 mp la 150 mp	De la 151 mp la 200 mp	Peste 200 mp
Rata de actualizare (r)	10%														
Coeficienti de ajusatre suprafata	1,2	1	0,89	0,8	0,73	1,2	1	0,89	0,8	0,73	1,2	1	0,89	0,8	0,73
Coeficienti de ajusatre activitate	1,25					1					0,8				
A	252	210	187	168	154	202	168	150	135	123	162	135	120	108	98
B	151	126	112	101	92	121	101	90	81	74	97	81	72	65	59
C	67	56	50	45	41	54	45	40	36	33	43	36	32	29	26
D	29	25	22	20	18	24	20	17	16	14	19	16	14	13	11
	504,9														

3. **Redevenţe minime de pornire la licitaţia publică pentru concesionarea de terenuri în vederea realizării de fabrici de producţie şi hale industriale (producţie, depozitare şi logistică, service auto, hale frigorifice), hale agricole (depozitare recolte, depozitare utilaje agricole, creşterea animalelor, hale pentru sport şi agrement, hale cu birouri , etc cu o suprafaţă minimă de 5.000 mp, după cum urmează:**

Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018	Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei (lei/mp/an)		**Durata medie de concesionare (ani)**	**30**
B	16		**Coeficienti de ajusatre suprafata**	**0,3**
C	7		**Coeficienti de ajusatre activitate**	**0,5**
D	3		**Rata de actualizare (r)**	**11%**

Rata de capitalizare	10,00%	g-rata de crestere	1,00%	**Rata de actializare**	**11,00%**

4. **Redevenţe minime de pornire la licitaţia publică pentru concesionarea de terenuri în vederea realizării de locuinţe şi spaţii construite asociate locuinţelor, după cum urmează:**

Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018	**Redevenţa minimă de pornire a licitaţiei (lei/mp/an)**	20mp
A	68	1.362
B	54	1.089
C	48	953
D	41	817

Date	
Durata concesiunii (ani)	**49**
Rata de actualizare (r)	**6%**
Coeficienti de ajusatre activitate	**0,7**

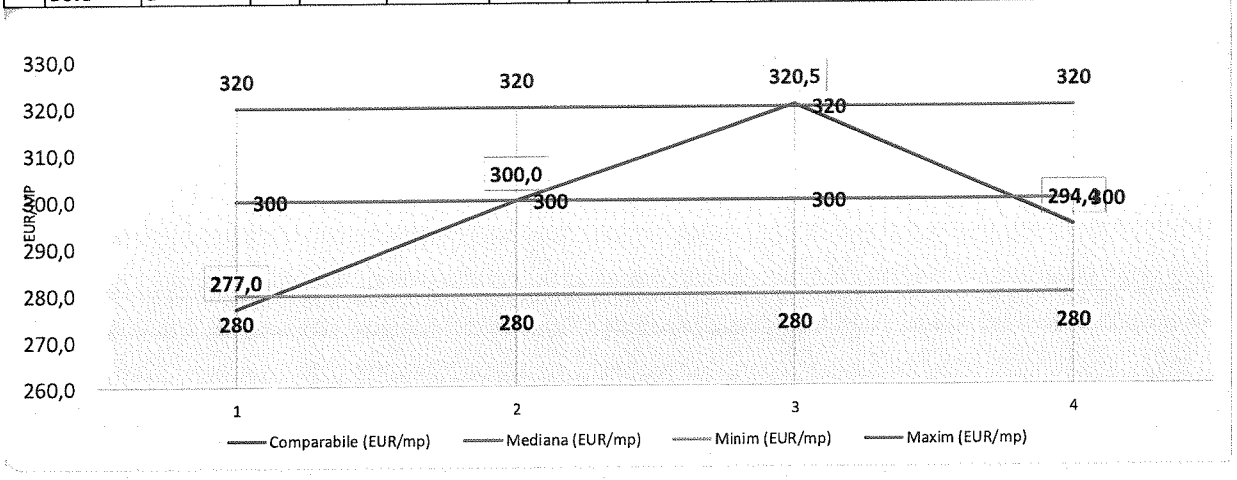
Utilizare coeficienti zonali ZONELE B-D		
Zonă	**Coeficient ajustare**	**Explicaţie**
A	1,00	Central, acces facil
B	0,80	Rezidenţial mediu
C	0,70	Periferic
D	0,60	Marginal, acces limitat

Rata de capitalizare	5,00%	g-rata de crestere	1,00%	**Rata de actializare**	**6,00%**

Date despre vânzari si cotatii

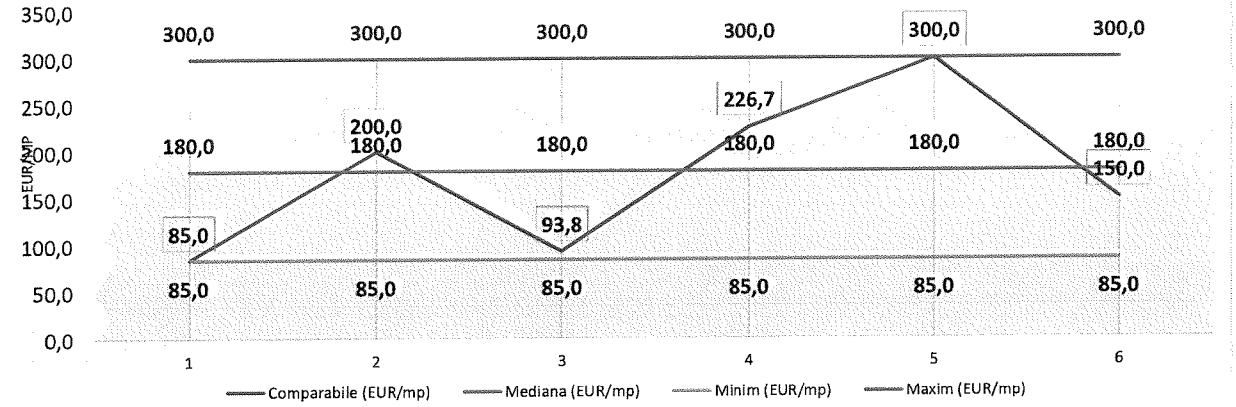
COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA A"

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



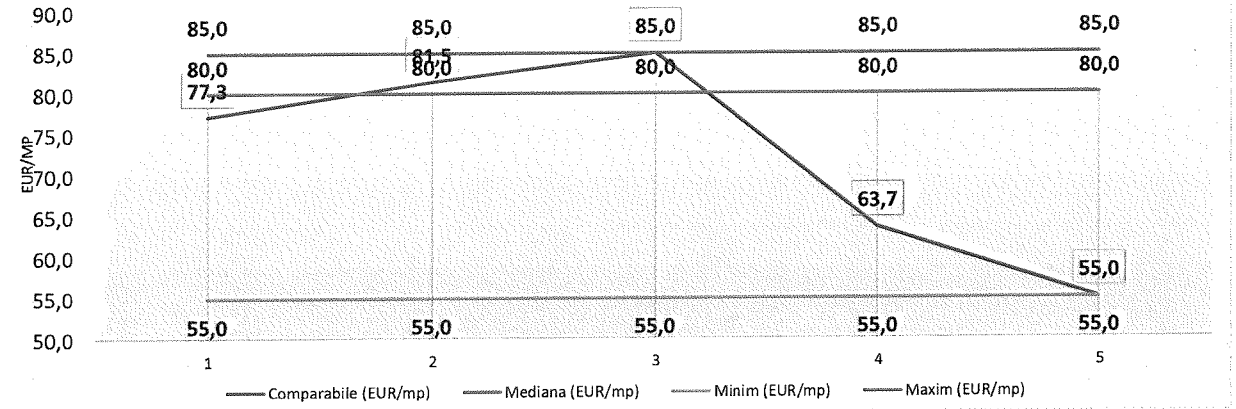
COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA B"

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 Sadoveanus 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



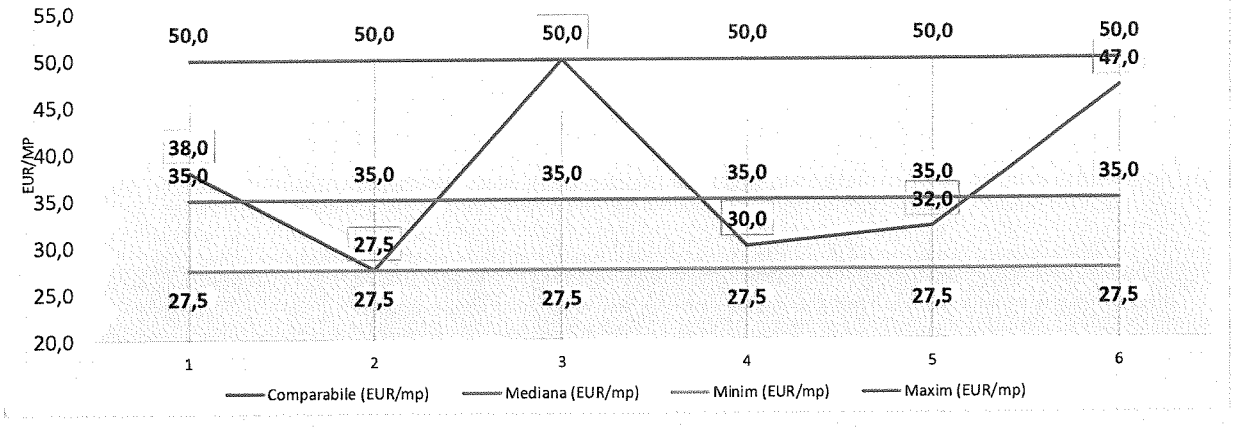
COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA C"

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.Hunedoare	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



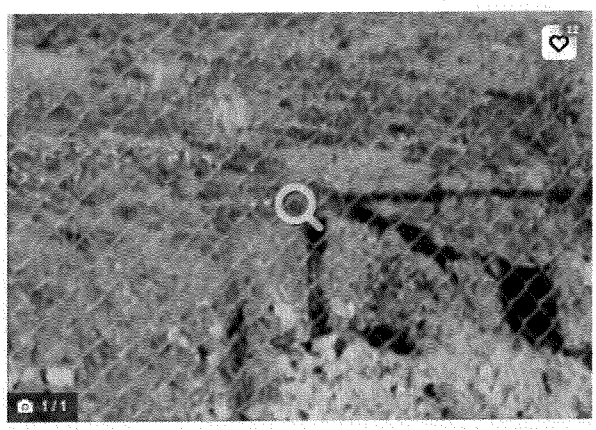
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pt-casa-deva-zona-in-oras/8ef6615gd924716gdi8ig3d1d5e7dd5e.html?_gl=1*3xmgyf*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQy1mWj639Y-l-iN8tP4ycHwaAqNEEALw_wcB

Teren pt casa Deva - zona in oras

42 500 EUR

Hunedoara, Deva

Valabil din 7/16/2026 6:06:06 PM



Telefon validat

Vand Teren

Vezi toate anunturile

0732217679

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2938

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	550 m²
Front stradal	18
Numar fronturi	2
Latime drum access	9
Alte detalii pret	Fara schimburi si fara credit totul cu banii jos la notariat.
Descriere emotionala	B
Destinatie	Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon, Telefon international
Alte caracteristici	La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

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

ID anunț 1751071536

Vezi detalii pe rominio.ro

Vizualizări: 279

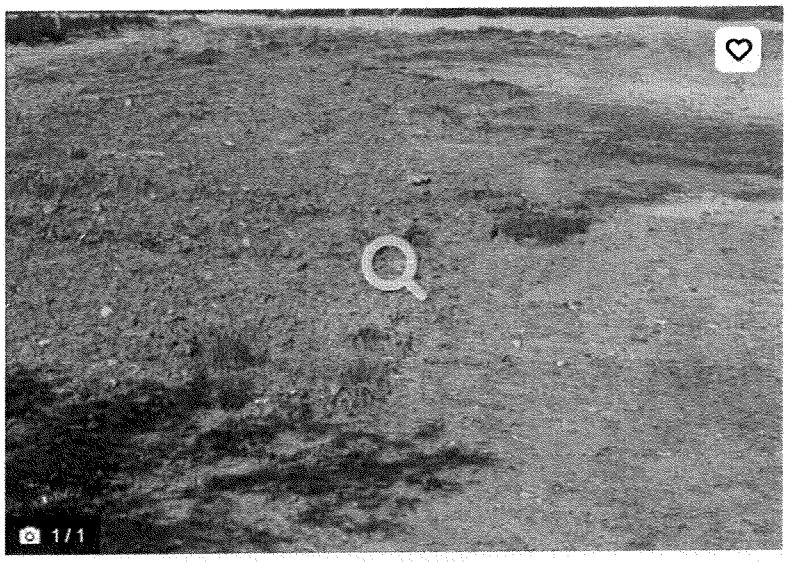
Acelasi anunt
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/loc-ideal-de-casa-in-deva-in-zona-bejan/hd2g4f039ii070fd2f1h8fe826i86ggg.html?_gl=1*zgcn5s*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQv1mWj639Y-l-iN8tP4ycHwaAqNEEALw_wcB

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



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

Specificații

Suprafata terenului	550 m^2
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 anunț: 1753431176

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 27

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=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQy1mWj639Y-l-iN8tP4ycHwaAqNEEALw_wcB

Proprietar!!! vand teren intravilan, str. granitului

39 100 EUR negociabil

Hunedoara, Deva Vulcan · Vezi pe hartă

Valabil din 9/9/2025 10:27:04 AM

Telefon validat

Anca

Vezi toate anunturile

0734233155

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2935

Adăugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

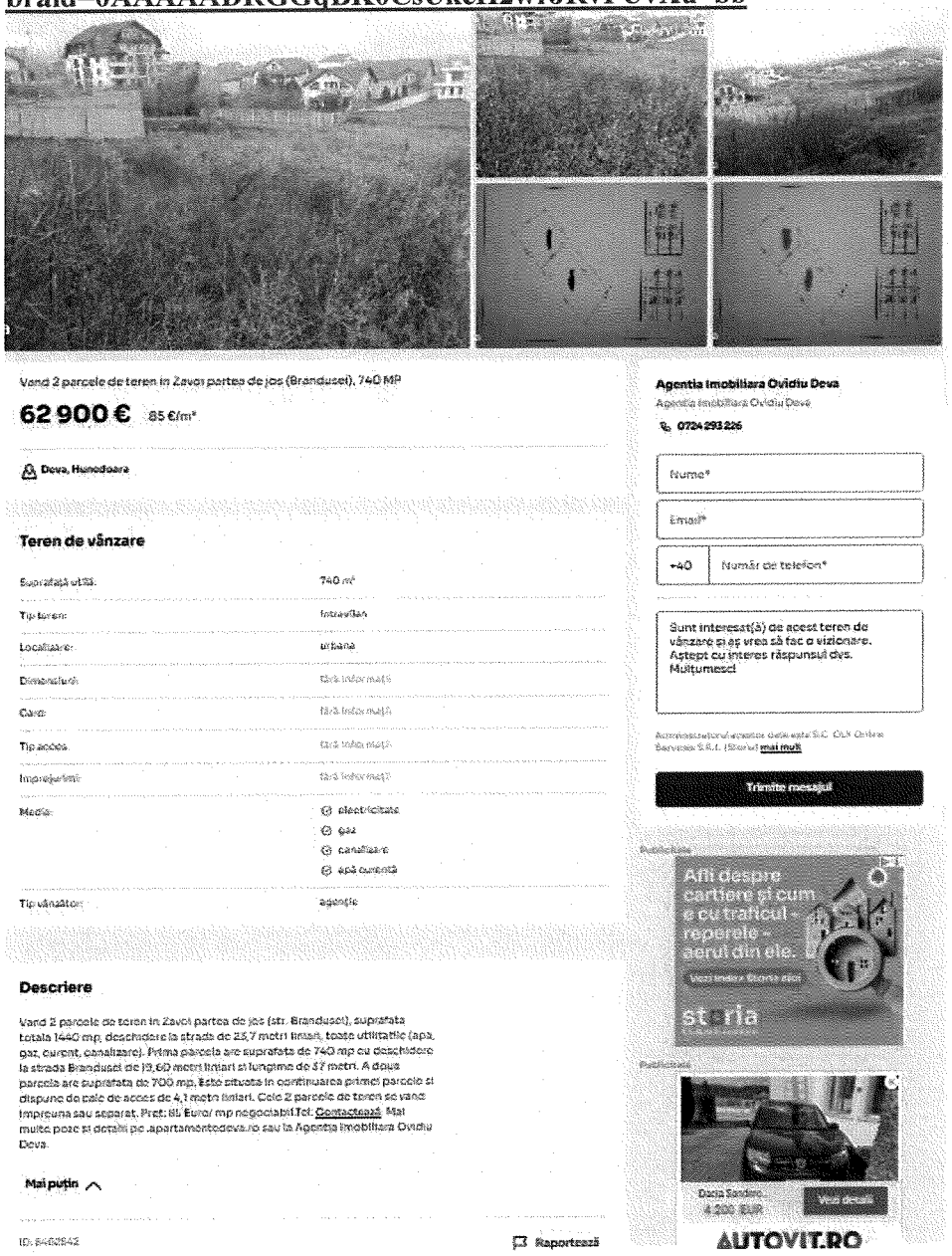
Suprafata terenului	480 m²
Front stradal	15
Numar fronturi	1
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

Descriere

-480mp
-15ml front stradal
-strada asfaltata
-toate utilitatile
Pretabil pentru construcția unei case cu o priveliște minunată asupra orașului Deva.

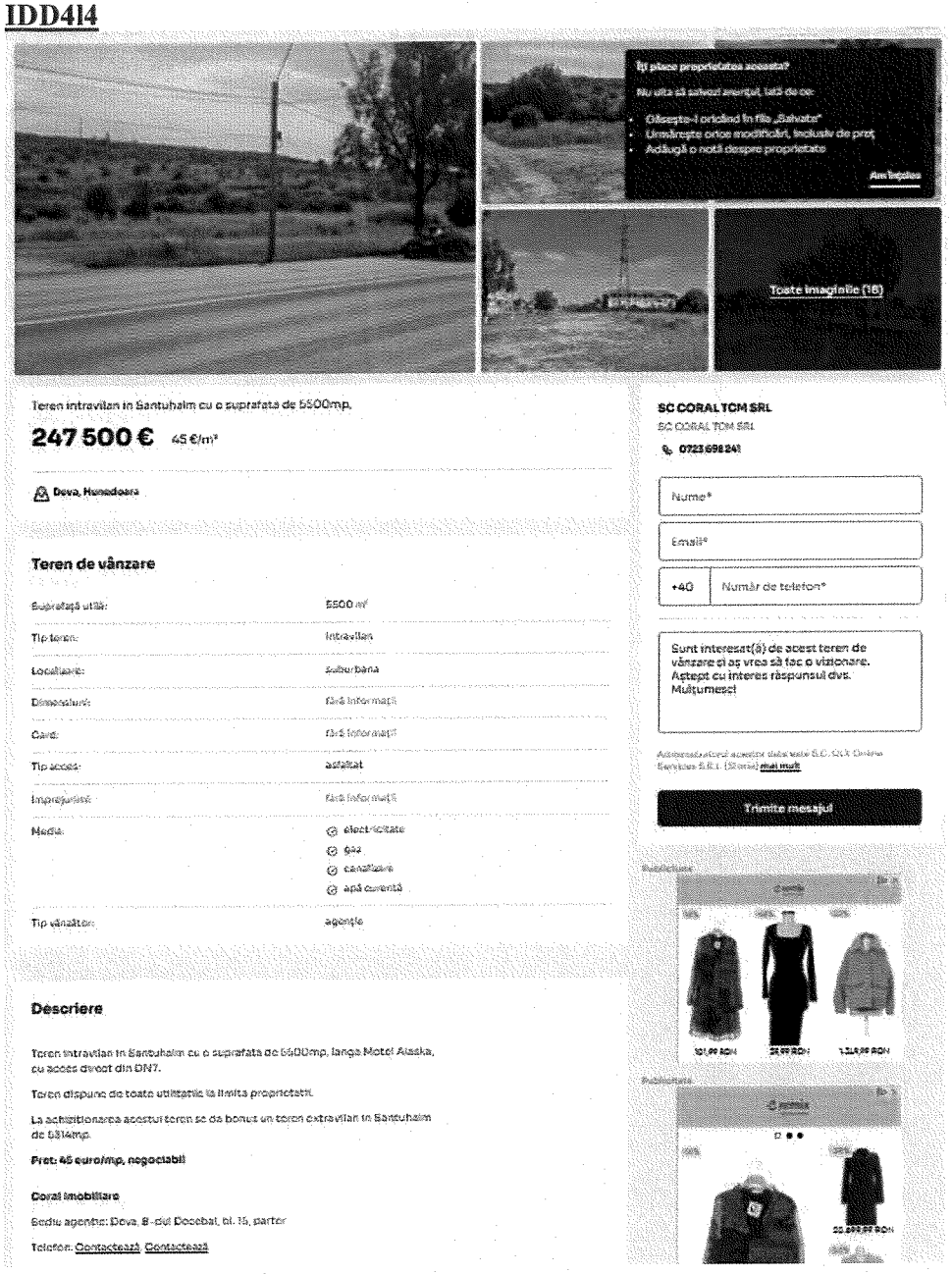
ID anunț: 1737822401

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_GBhBEEiwAFaghvo53SzwrwB4iHbdhJaCeM8JtAtW3nCX7CTMl8UdY6mboW2Em0CX5gBoCUvIQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGGqBK0CsUkeH2wrJRvFUvXu_bb



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-IDD4l4



Teren intravilan in Santuhalm cu o suprafata de 5500mp.

247 500 € 45 €/m²

Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafaţă utilă:	5500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	suburbana
Dimensiuni:	fără informaţii
Gard:	fără informaţii
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informaţii
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agenţie

Descriere

Teren intravilan in Santuhalm cu o suprafata de 5500mp, langa Motel Alaska, cu acces direct din DN7.

Teren dispune de toate utilitatile la limita proprietatii.

La achizitionarea acestui teren se da bonus un teren extravilan in Santuhalm de 5314mp.

Pret: 45 euro/mp, negociabil

Coral Imobiliare

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

Telefon: Contacteaza Contacteaza

SC CORAL TCM SRL

SC CORAL TCM SRL

0723 698 241

Nume*

Email*

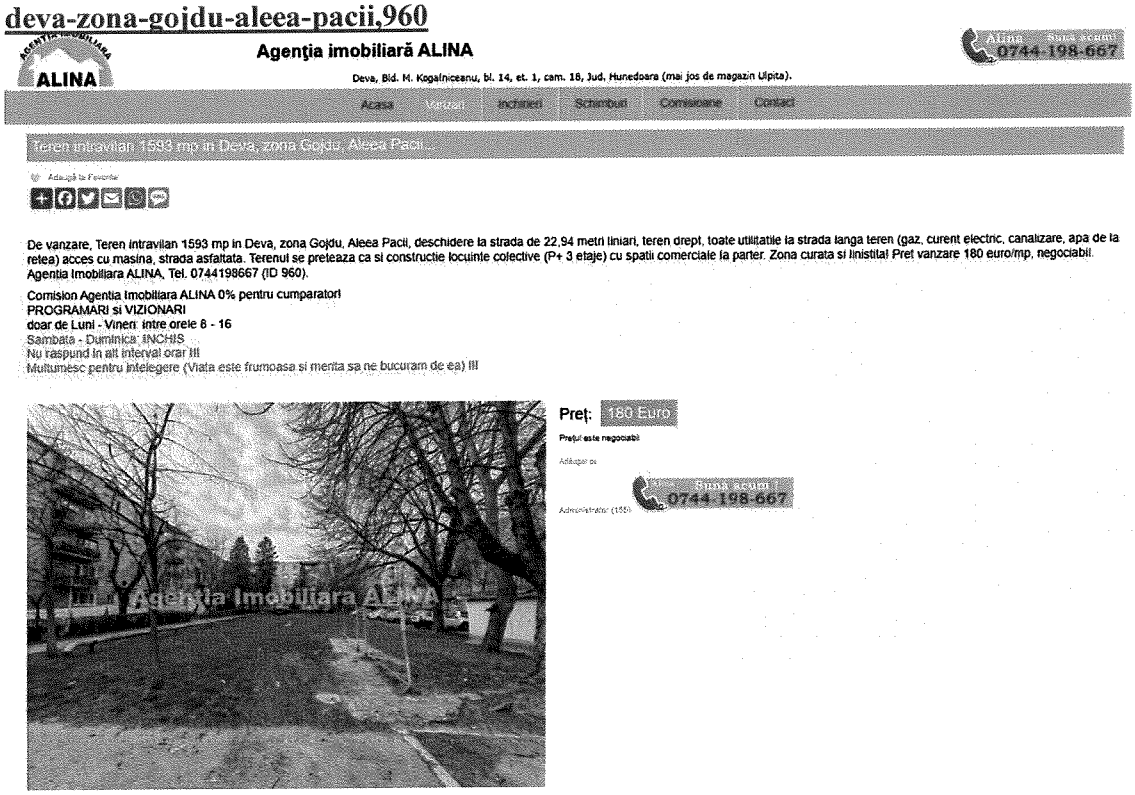
+40 Număr de telefon*

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

Trimite mesajul

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



Agenţia imobiliară ALINA

Deva, Bld. M. Kogalniceanu, bl. 14, et. 1, cam. 16, Jud. Hunedoara (mai jos de magazin Ulpita).

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 alt interval orar !!!
Multumesc pentru intelegere (Viata este frumoasa si merita sa ne bucuram de ea) !!!

Preţ: 180 Euro

Preţul este negociabil

Suna acum ! 0744-198-667

https://apartamentedeva.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

AGENTIA IMOBILIARA "OVIDIU" DEVA

Ovidiu Suna acum ! 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: 85 euro/mp neg (119 000 euro neg). Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe www.apartamentedeva.ro sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Preţ: 85 Euro

Preţul este negociabil

Contact

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

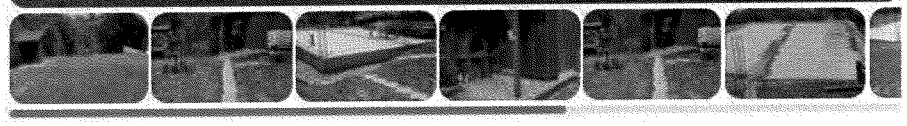
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-deva-aurel-vlaicu-500mp-267668200

49.900 €
99.80 € / mp

Teren, zona Aurel Vlaicu

Aurel Vlaicu, Deva - Vezi Hartă

Rate de la 1.127 RON/lună simulează credit



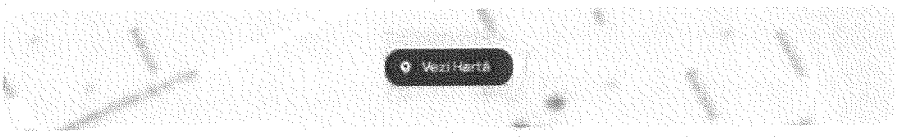
ADAM MARIUS
AGENT IMOBILIAR
4.33 (6 recenzii)
GREEN HOUSE & REAL ESTATE PRO
0764 ... ...
Vezi tot numărul
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
Activează Notificările

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



CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL
Dobândă fixă de la
4,89%
INTESA SANPAOLO BANK

Descriere teren

Green House & Real Estate va propune spre vanzare un teren in zona Coziei, 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, si cu potențial ridica.

Pentru mai multe detalii sau vizionare, CONTACTEAZA-NE!

Detalii teren

ID anunț: X9E00301Q

Actualizat în: 07 August 2025

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate | Betonate | Iluminat stradal

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

0764 771 855

ACASA VANZARE INCHIRIERE SCHIMB DESPRE NOI BLOG CONTACT

Acasa » Property » Teren intravilan zona Centrala destinatie locativa

Teren intravilan zona Centrala destinatie locativa

TERENURI 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://apartamentedevanzaredeva.ro/properties/teren-intravilan-pozitie-deosebita-deva-zona-zavoi-m-sadoveanu/

0764 771 855 office@imobiliarregreen.ro

ACASA VANZARE INCHIRIERE SCHIMB DESPRE NOI BLOG CONTACT LASA UN MESAJ

Acasa » Property » Teren intravilan pozitie deosebita Deva zona Zavoi-M.Sadoveanu

Teren intravilan pozitie deosebita Deva zona Zavoi-M.Sadoveanu

TERENURI Vanzare Adaugat: 2024-08-23

€ 75000

Contactezza agent

DESCRIERE PROPRIETATE

DESCRIERE

Green House va propune spre vanzare teren intravilan in suprafata de 800 mp in Deva zona Zavoi, str.Brandusei.
Zona rezidentiala, strada este in curs de modernizare – asfalt si trotuare pietonale, iliminat stradal. Ideal pentru constructie casa cu priveliste deosebita. Deschidere la strada de 18 m, lungime 45 m. Toate utilitatile (apa, gaz, curent, canalizare). Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati 0764771855

INFORMATII

Dormitoare: -	Camere de zi: -	Bucatarii: -
Suprafata bruta (m2): -	Tipul de tranzactie: Vanzare	Bai: -
An constructie: -	Etaj: -	Suprafata neta (m2): 800

DOTARI

Frontul 2

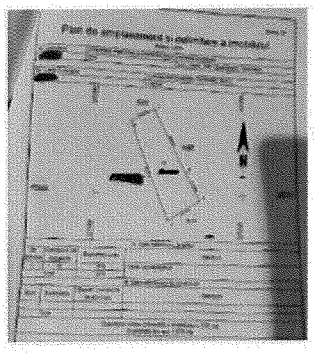
https://www.cassalux.ro/index.php/terenuri/ad/terenuri,6/teren-intravilan-deva,2114#dj-classifieds

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

Departament vanzari
+40.725.511.799

Hunedoara, Bulevardul Dacia, nr. 60

Lu - Vi 09.00 - 17.00
Sambata 10.00 - 12.00
DUMINICA INCHIS

Acasa | Despre Noi | Proprietati De Inchiriat | Proprietati De Vanzare | 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*3xmgyf*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjww4TGBhCKARIsAFLXndQOTmWk9Qe44RZEHuKafuwt1gM2eMFbQy1mWj639Y-l-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

Telefon validat

Ionut Placintaru

Vezi toate anunțurile

0768291200

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	375 m^2
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 romimo.ro

Vizualizări: 196

Raportează

227eur/mp

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

Hunedoara, Deva

Valabil 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

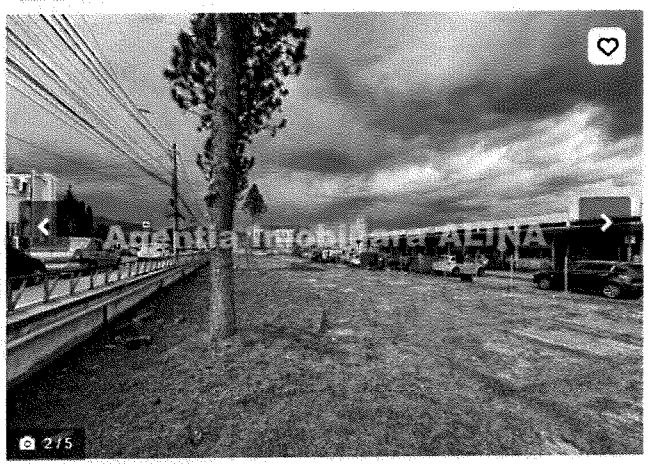
Teren intravilan 1390 mp in Deva, Bld. 22 Decembrie...

300 EUR negociabil

Hunedoara, Deva 22%2bDecembrie

Vezi pe hartă

Valabil din 10/15/2025 7:43:25 AM



Telefon validat

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 - Vezi Hartă

1.200.000 € + TVA
320.51 € + TVA / mp

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.

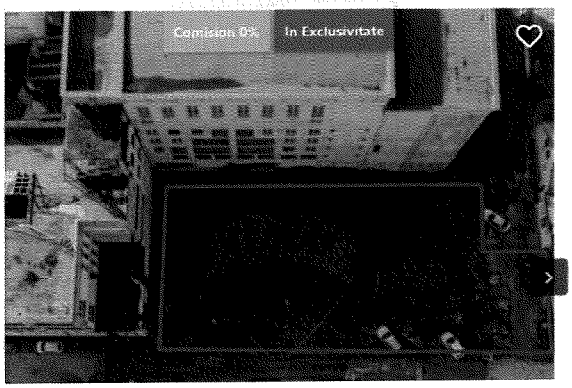
- utilitatile sunt la marginea terenului.

-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%)

Salvează alertă 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

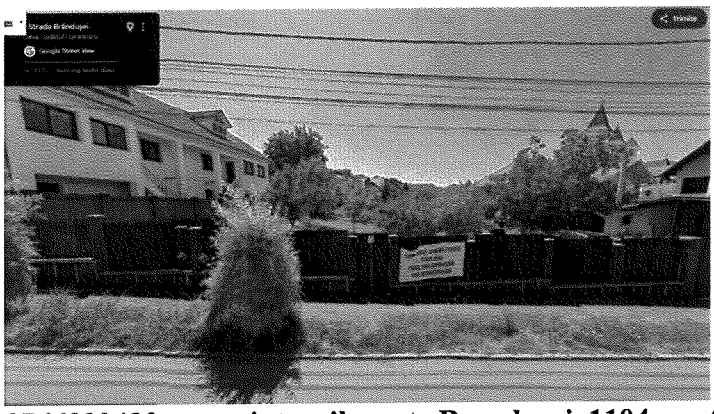
Contact
0723698241
0764726969

Adăugat
2025-10-21 08:19:36

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 frumoasa 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 Decebal, bl. 15, parter

Preț: 55.000 euro

Contact

Telefon: 0723 698241, 0729 034836

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

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

Postat azi la 06:08

Vând teren intravilan peste drum de DHS

50 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 5 800 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 292813167 Vizualizări: 35 Raportează

PRIVAT

danielcosteant648
Pe OLX din noiembrie 2021
Activ pe 08 octombrie 2025

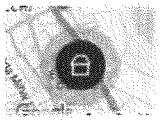
Trimite mesaj

076 790 1099

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Deva
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

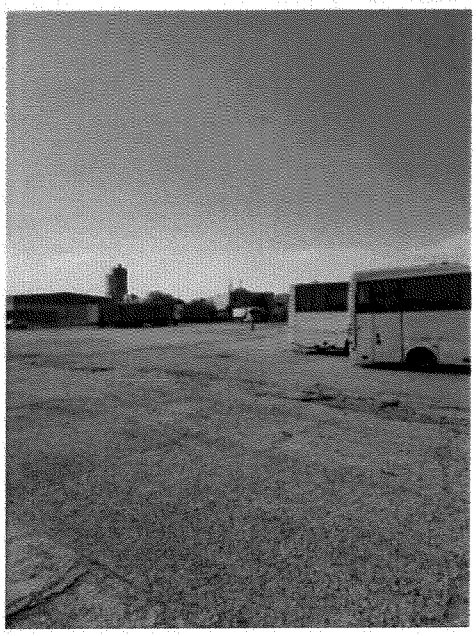
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile 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

Marius
Pe OLX din noiembrie 2021
Activ pe 18 octombrie 2025

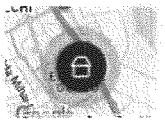
Trimite mesaj

073 394 6386

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Deva
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 18 octombrie 2025

Teren de vânzare/închiriere intravilan |Deva|Str.Depozitelor| 13000m²

55 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 13 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Suprafață 13000 m². + Cladire Birouri + Hale + Toate Utilitățile: Apă curentă, canalizare, electricitate, gaz + Curte betonată Acces cale ferată Preț: 55 euro / m² negociabil se poate parcela

ID: 242569297 Vizualizări: 2252 Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

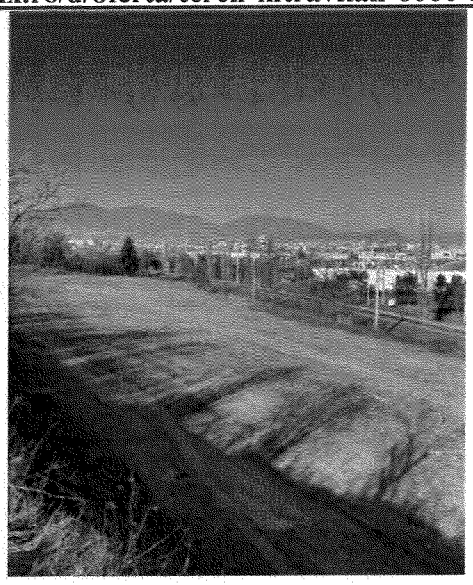
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Publicitate

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



Raul
Pe OLX din aprilie 2024
Activ pe 02 octombrie 2025

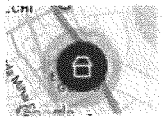
Trimite mesaj

074 526 4144

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Deva
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 14 octombrie 2025

Teren intravilan 6000 mp Terasat

30 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 6 000 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan in 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 deosebita asupra orasului!

PRET 30€

ID: 280656036 Vizualizări: 1023 Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

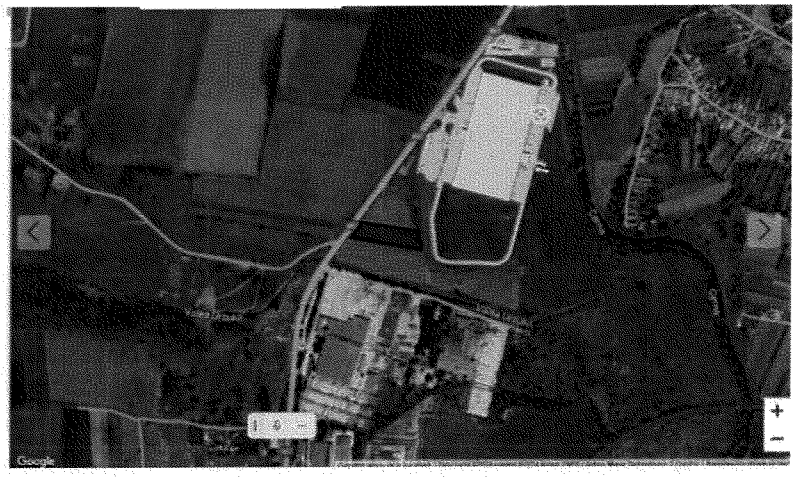
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Publicitate

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



Postat 16 octombrie 2025

teren intravilan situat între depozitul Carrefour și MACON

32 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 6 500 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan Deva situat între depozitul Carrefour și MACON , ST=6500 mp , format din două parcele , FS=48mi .

ID: Z79065630 Vizualizări: 8 Raportează

FIRMA

Elitte
Pe OLX din noiembrie 2012
Activ pe 18 octombrie 2025

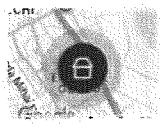
Trimite mesaj

072 361 9177

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Deva
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: BOS IMOB CENTER SRL
CUI: 14217841
Număr de telefon: +40723619177

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

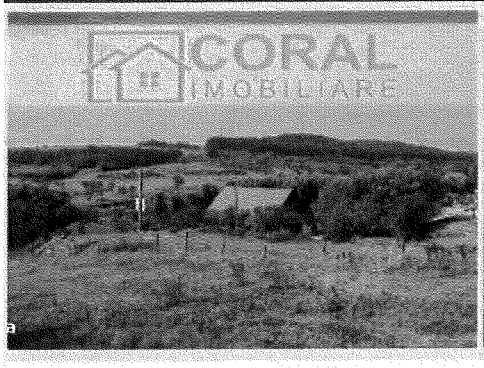
Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Publicitate

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



Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi mereu, tot de ce:

- Găsește-l ordonat în fișa „Salvate"
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

Am înțeles

Toate imaginile (8)

De vanzare teren intravilan in Archia

45 000 € 47 €/m²

Archia, Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	950 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Card:	fără informații
Tip access:	asfaltat
Împrejmuit:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vanzare

Teren intravilan in Archia,zona Conacul Archia, suprafata 950 de metri patrati, in acte,in realitate este mai mare. Toate utilitatile la limita proprietatii (apa, canalizare,gaz, curent). Pe teren se afla o tasnana, stalp de curent, terenul este imprejmuit.

Pret 45 000 de euro, usor negociabil.

ID: 9637707

Raportează

SC CORAL TCM SRL

SC CORAL TCM SRL

0723 698241

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

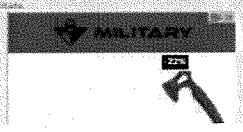
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrator și operator date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

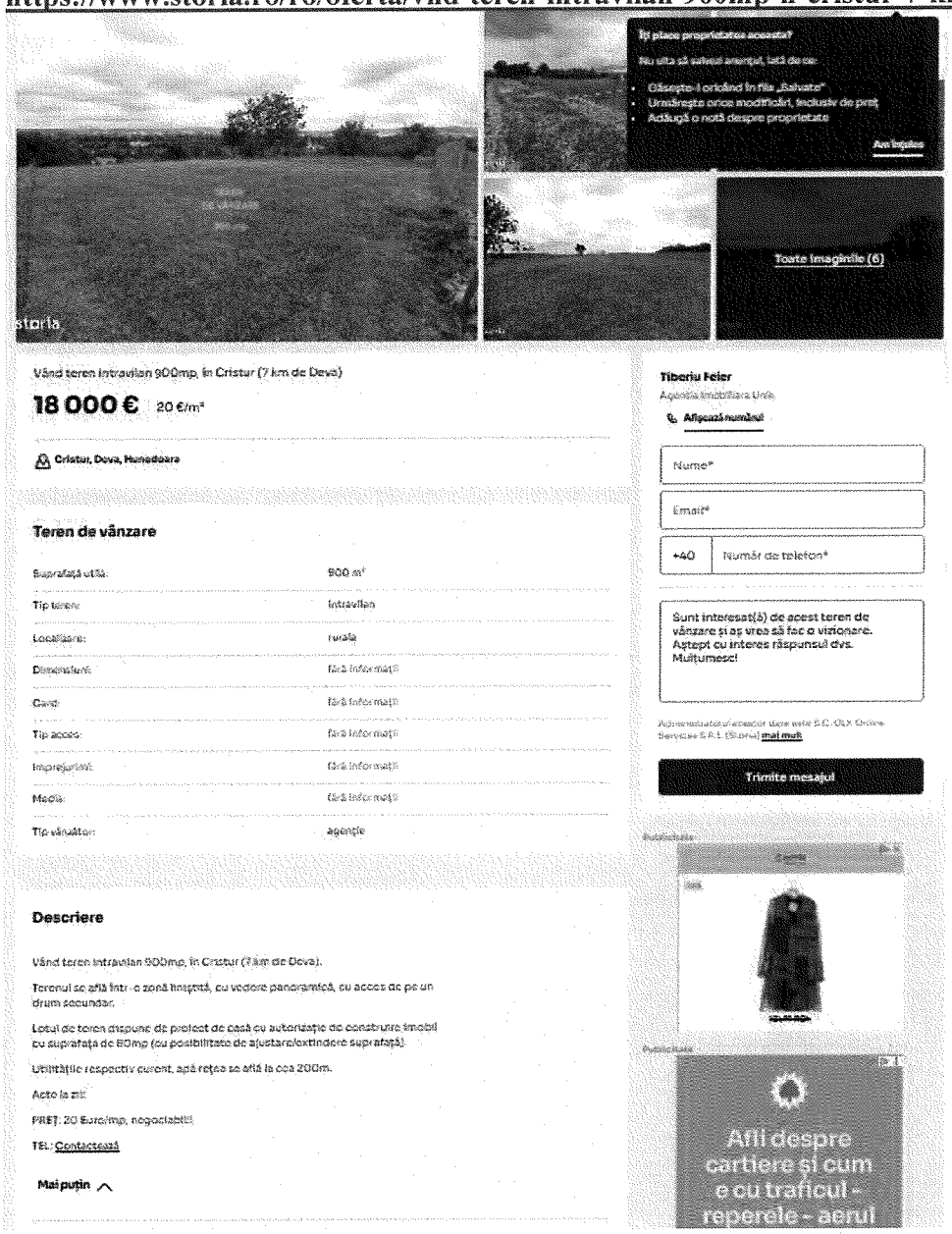
Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate



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



Nr.531/2025

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMARUL

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind stabilirea redevenţelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva,

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.373/2024, s-au stabilit redevenţele anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva, în vederea realizării unor balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuinţe, a unor construcţii definitive având destinaţia de acces – trepte, podețe, windfanguri, a unor construcţii definitive cu destinaţia de extinderi ocupate de agenţii economici şi în vederea realizării de extinderi la locuințele existente.

În ultimii ani redevenţele pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva au fost actualizate ţinând cont de indicele preţurilor de consum comunicat de către Direcţia Judeţeană de Statistică, ele nefiind justificate şi fundamentate la valoarea de piaţă actuală, astfel municipiul Deva a solicitat un raport de evaluare pentru fundamentarea acestora.

Raportul de evaluare reprezintă un document tehnic emis de un evaluator autorizat membru ANEVAR, care reflectă valoarea actuală de piaţă a terenului, ţinând cont de evoluţiile economice, juridice şi funcţionale ale acestuia.

Având în vedere Raportul de evaluare nr.134558/26.11.2025 întocmit de către domnul Pleşa Marinel, expert evaluator autorizat membru ANEVAR, redevenţele anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva se vor modifica începând cu data de 01 ianuarie 2026.

În baza prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul art.87 alin.1, art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."a" şi lit."b", alin.14, art.139 alin.3 lit."g" din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Supun atenţiei comisiilor de specialitate şi plenului Consiliului local al municipiului Deva, proiectul de hotărâre privind stabilirea redevenţelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva.

PRIMAR,
LUCIAN IOAN RUS

ROMANIA * JUDEȚUL HUNEDOARA * MUNICIPIUL DEVA PRIMAR

Primăria Municipiului Deva
Nr. 137141
Ziua 03 Luna 12 Anul 2025

ROMÂNIA
JUDETUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind stabilirea redevenţelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva

Serviciul administrarea domeniului public şi privat din cadrul Direcţiei administrarea domeniului public şi privat din aparatul de specialitate al primarului, analizând Referatul de aprobare prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, prin care se propune Consiliului local al municipiului Deva, adoptarea unei hotărâri privind stabilirea redevenţelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva, supunem atenţiei următoarele:

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.373/2024, s-au stabilit redevenţele anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva, în vederea realizării unor balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuinţe, a unor construcţii definitive având destinaţia de acces – trepte, podeţe, windfanguri, a unor construcţii definitive cu destinaţia de extinderi ocupate de agenţii economici şi în vederea realizării de extinderi la locuinţele existente.

În ultimii ani redevenţele pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva au fost actualizate ţinând cont de indicele preţurilor de consum comunicat de către Direcţia Judeţeană de Statistică, ele nefiind justificate şi fundamentate la valoarea de piaţă actuală, astfel municipiul Deva a solicitat un raport de evaluare pentru fundamentarea acestora.

Raportul de evaluare reprezintă un document tehnic emis de un evaluator autorizat membru ANEVAR, care reflectă valoarea actuală de piaţă a terenului, ţinând cont de evoluţiile economice, juridice şi funcţionale ale acestuia.

Conform Raportului de evaluare nr.134558/26.11.2025 întocmit de către domnul Pleşa Marinel, expert evaluator autorizat membru ANEVAR, redevenţele anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva sunt următoarele:

a) Redevenţele anuale de concesionare directă a terenurilor ocupate de balcoane extinse la parter sau pe coloana blocurilor de locuinţe, după cum urmează:

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

25-137141-PDV Primaria Deva 03.12.2025

b) Redevenţele anuale de concesionare directă a terenurilor ocupate de către persoane juridice, cu construcţii definitive având destinaţia de acces - trepte, podeţe, windfanguri, după cum urmează:

Zona de încadrare conform Hotărârii Consiliului Local Deva nr.392/2018	Redevenţă anuală de concesiune (lei/mp/an)		
	Spaţii de Alimentaţie publică (cafenele, restaurant, bistro, fast-food, etc)	Spaţii comerciale cu vânzare de produse alimentare şi/sau nealimentare	Spaţii pentru alte activităţi (prestări servicii, cabinet, etc)
A	210	168	135
B	126	101	81
C	56	45	36
D	25	20	16

c) Redevenţele anuale de concesionare directă a terenurilor ocupate de către agenţii economici cu construcţii definitive având destinaţia de extinderi, după cum urmează:

Zonă de încadrare conform Hotărârii Consiliului local Deva nr. 392/2018	Redevenţa anuală de concesiune (lei/mp/an)		
	Spaţii de Alimentaţie publică (cafenele, restaurant, bistro, fast-food, etc)	Spaţii comerciale cu vânzare de produse alimentare şi/sau nealimentare	Spaţii pentru alte activităţi (prestări servicii, cabinet, etc)
A	210	202	162
B	126	121	97
C	56	54	43
D	25	24	19

d) Redevenţele anuale de concesionare directă a terenurilor în vederea realizării de extinderi la locuinţele existente, după cum urmează:

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

Ca urmare a celor prezentate, redevenţele anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva, se vor modifica începând cu data de 01 ianuarie 2026.

În baza prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art.87 alin.1, art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."a" şi lit."b", alin.14, art.139 alin.3 lit."g" din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Supunem dezbaterii comisiilor de specialitate şi plenului Consiliului local al municipiului Deva, proiectul de hotărâre privind stabilirea redevenţelor anuale pentru concesionarea directă a unor terenuri aparţinătoare domeniului public sau privat al municipiului Deva.

Direcția administrarea domeniului public și privat,
Director Executiv,
Petruțesc Boaru Lăcrămioara Suzana

Direcția Juridică
Administrație Publică Locală,
Director Executiv,
Mura Oana

Șef Serviciu A.D.P.P,
Minoiu Cristina

Control Financiar Preventiv,
Crăciun Daniela

MUNICIPIUL DEVA
Control financiar preventiv
Vizat pentru control financiar preventiv
Nr. 14 3.12.2015