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

HOTĂRÂREA

Nr. **341** din **28.09.2026**

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren în suprafață de 62.750 mp, proprietatea publică a municipiului Deva, situat în UAT Deva, localitatea Cristur, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Ordinul Ministerului Investițiilor și Proiectelor Europene nr.5779/2025 privind aprobarea Ghidului Solicitantului aferent Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, pentru acțiunea "Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului", Componenta "Sprijin pentru infrastructura de afaceri - Parcuri industriale", Apeluri de proiecte pentru "Atenuarea impactului socio-economic al tranziției la neutralitatea economică climatică în Județele Gorj, Hunedoara, Dolj, Galați, Prahova, Mureș", cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând cont de:

Faptul că U.A.T. Municipiul Deva intenționează să depună spre finanțare proiectul "Parc Industrial" în cadrul Apelului de proiecte PTJ/P2/1.4/1.D/HD - Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale, PTJ - Prioritatea 2 Hunedoara din cadrul acțiunii "Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului", deschis pentru Unitățile Administrativ Teritoriale care dezvoltă mediul de afaceri prin crearea de infrastructuri de afaceri – parcuri industriale,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.400/2026, Referatul de aprobare nr.400/2026 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren în suprafață de 62.750 mp, proprietatea publică a municipiului Deva, situat în UAT Deva, localitatea Cristur, județul Hunedoara, în vederea depunerii spre finanțare a proiectului "Parc Industrial" UAT Municipiul Deva,

Raportul Direcției programe dezvoltare nr.104472/28.09.2026,

Avizul Comisiei pentru administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi a libertăţilor cetăţenilor, agricultură nr.358/110815/28.09.2026, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.256/110818/28.09.2026, precum și de avizul Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public şi privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură nr.277/110817/28.09.2026,

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

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Îşi însuşeşte Raportul de evaluare a imobilului teren în suprafață de 62.750 mp, întocmit de către evaluator autorizat Mihai Robert Mica – S.C. Agency Master Consulting S.R.L, membru ANEVAR, prezentat în Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă valoarea de piață de 6.528.083 lei – echivalent a 1.243.705 euro, la cursul 1 euro=5.2489 lei, a terenului în suprafaţă de 62.750 mp, situat în municipiul UAT Deva, localitatea Cristur, județul Hunedoara, înscris în CF nr.80041 Deva, nr.cadastral 80041, aflat în proprietatea publică a municipiului Deva în vederea depunerii spre finanțare a proiectului "Parc Industrial", în cadrul Apelului de proiecte PTJ/P2/1.4/1.D/HD - Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale, PTJ - Prioritatea 2 Hunedoara, din cadrul acțiunii "Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului", deschis pentru Unitățile Administrativ Teritoriale care dezvoltă mediul de afaceri prin crearea de infrastructuri de afaceri – parcuri industriale.

Art.3. – Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuterniceşte Serviciul programe dezvoltare.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului judeţului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcției programe dezvoltare;
- Serviciului financiar- contabilitate.

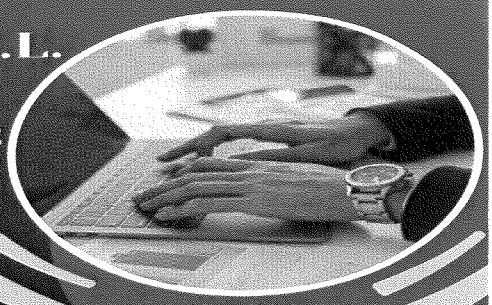
PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ,
Ioan Dorin PETRUI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA
Bogdan Ciprian BĂLAN

Anexa la HCL nr. 341/2026.

Agency Master Consulting S.R.L.

Deva: Str. Pietroasa nr. 25, Bloc 3, Ap.52
R.C. J20/583/2004
C.U.I. 16342530
E-mail: mihaimica7@gmail.com
Tel/fax: 0744/603581
0254/212639



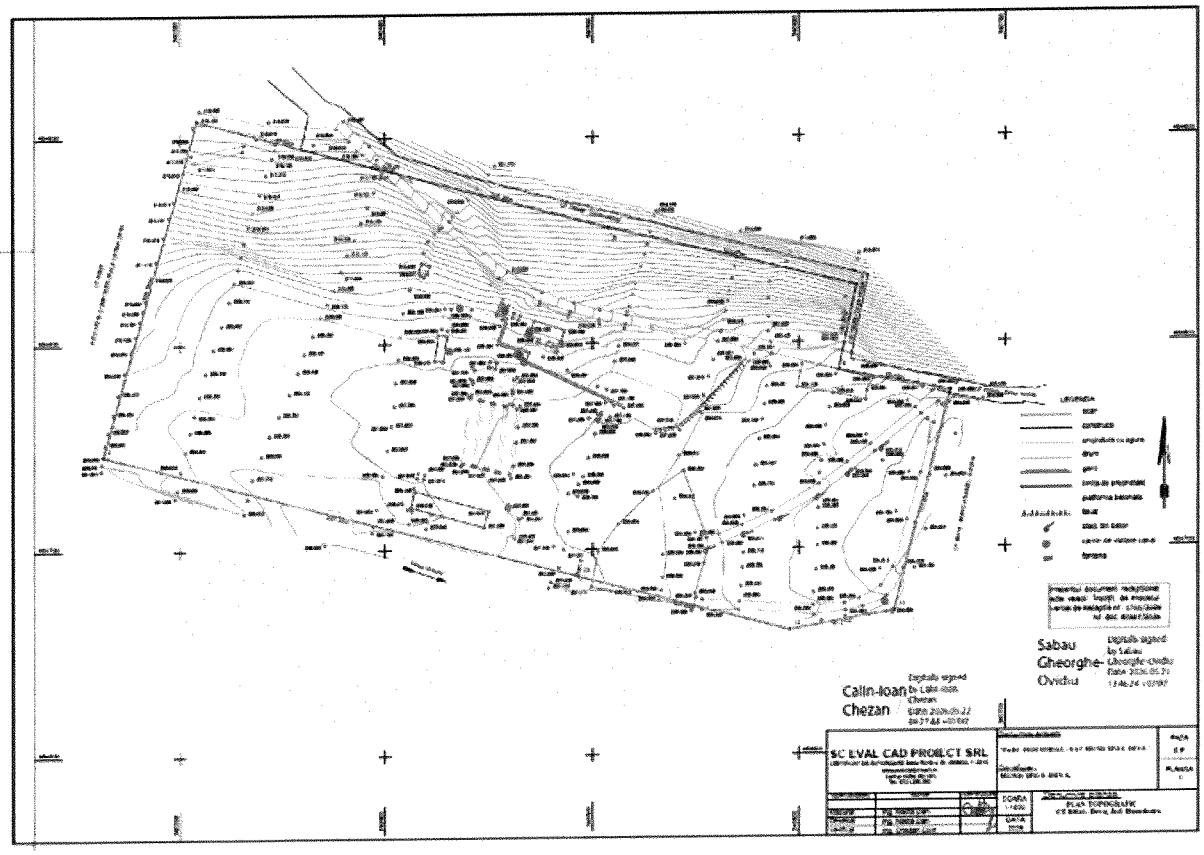
Raport de evaluare
Nr.34/05.08.2026

Proprietate imobiliară (TEREN INTRAVILAN CF 80041 Deva aferent obiectivului de investiții Parc Industrial – U.A.T. MUNICIPIUL DEVA)

Localizare : localitate Cristur, UAT Deva, jud. Hunedoara

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA, - domeniul public

Destinatari: UAT MUNICIPIUL DEVA



Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al S.C. AGENCY MASTER CONSULTING SRL, al ***clientului*** si al ***destinatarului***– **UAT Deva**

- August 2026 -

26-88785-PDV Primaria Deva 14.08.2026

1. SCRISOAREA DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

UAT MUNICIPIUL DEVA

Prezentul Raport de evaluare a fost pregătit de către societatea noastră, în conformitate cu solicitarea **UAT MUNICIPIUL DEVA,** de elaborare a unui raport de evaluare a valorii de piață a activului teren intravilan cu suprafata de 62.750 mp, situat în sat Cristur, Mun. Deva, identificat prin CF 80041 Deva, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, - domeniul public.

Expertul evaluator, a inspectat în data de 05.08.2026, activul imobiliar, în baza documentației de carte funciară, bunul imobil teren cu suprafata de 62.750 mp, situat în sat Cristur, Mun. Deva, identificat prin CF 80041 Deva, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, - domeniul public,

În fapt, raportul de evaluare răspunde în principal cerintei de stabilire a **„valorii de piață"** a activului proprietate MUNICIPIUL DEVA, - domeniul public.

Dreptul de proprietate evaluat este abordat la capitolul aferent, acesta fiind cel descris şi prezentat prin documentele justificative- documentații cadastrale și alte informații furnizate de către reprezentanții **UAT MUNICIPIUL DEVA**.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă** a terenului este:

6.528.083 lei (1.243.705 Euro)

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei evaluatorului precum şi considerentele privind valoarea estimată, sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale și specifice, aferente august 2026;
- Tendința generală a pieței reflectă un nivel scăzut al cererii, cu o creștere ponderată a ofertei, impusă de necesitatea procurării de lichiditati, cele două componente cererea și oferta fiind relativ contractate ;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea corespunde configuratiei cadastrale la data evaluari 05.08.2026 (suprafata, amplasament, vecinătati) a terenului ce revine imobilului înscris în CF 80041 Deva conform extras de carte funciara nr cerere 13241/11.03.2026.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare 1 € = 5,2489 lei

Cu stima,

Mica Mihai Robert
Membru titular ANEVAR
Nr. legitimatie 14065
Specializarea EI, EPI, BM

Sinteza raportului de evaluare

Prezenta evaluare este realizată de către AGENGY MASTER CONSULTING S.R.L.

Terenul evaluat a fost inspectat personal de către evaluator Mica Mihai Robert cu legitimaţia ANEVAR nr. 14065, în data de 05.08.2026. Celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Mica Mihai Robert, cu legitimaţia ANEVAR nr. 14065. Respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei AGENGY MASTER CONSULTING S.R.L., a fost verificată de către Mica Mihai Robert, cu legitimaţia ANEVAR nr. 14065.

În conformitate cu contractul, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Municipiului Deva, în calitate de Client şi Utilizator desemnat, şi conţine informaţii adecvate doar necesităţilor sale.

Scopul evaluării este **estimarea valorii de piaţă** a terenului intravilan, pentru obiectivul de investiții „Parc industrial" U.A.T. Municipiul Deva. în vederea cuantificarii aportului propriu.

U.A.T. Municipiul Deva intenționează să depună spre finanțare proiectul de investiții **„Parc industrial"** în cadrul Apelului de proiecte PTJ/P2/1.4/1.D/HD- Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale, PTJ - Prioritatea 2 Hunedoara din cadrul acțiunii "Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului", deschis pentru Unitățile Administrativ Teritoriale care dezvoltă mediul de afaceri prin crearea de infrastructuri de afaceri – parcuri industriale.

Conform prevederilor *Cap.3.4 Rata de cofinanțare* din ghidul aferent programului, "contribuțiile în natură reprezentate de terenuri și/sau clădiri pot fi acceptate ca parte a cofinanțării proprii dacă reprezintă active corporale direct legate de proiectul de investiții, au fost achiziționate anterior începerii proiectului cu scopul utilizării în cadrul acestuia, reprezintă costuri eligibile aferente investiției inițiale, sunt evaluate corect și nu includ elemente de sprijin public în conformitate cu prevederile art. 67 alin. (1) din Regulamentul (UE) 2021/1.060. ", astfel este necesar a fi stabilită valoarea de piaţă a terenului pe care urmează să fie realizată investiția, cu scopul de a participa la cofinanțarea proiectului cu valoarea terenului aferent.

Lucrarea se realizează în baza contractului de prestări servicii - contractul nr. 85102/04.08.2026 încheiat cu **UAT Municipiul Deva**, comanda 26-85686-Primăria Deva/05.08.2026.

. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea niciodată şi în nicio altă circumstanţă sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

În conformitate cu contractul şi datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la activul **teren intravilan cu suprafata de 62.750 mp, situat în sat Cristur, Mun. Deva, identificat prin CF 80041 Deva, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, - domeniul public**..

În fapt, având în vedere tipul proprietăţii evaluate, valoarea de piață a fost determinată ca valoare de piată, aşa cum este definită de SEV 100 - Cadru general.

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condiţiilor pieţei specifice din luna august 2026; data evaluării este 05.08.2026, iar cursul valutar valabil la această dată este 5,2489 RON pentru 1 EUR; data raportului este 05.08.2026.

În afara ipotezelor considerate, concluzia evaluării poate fi influenţată şi de următoarele ipoteze speciale:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie și este degrevat de existența şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă.
- precizăm ca evaluarea (referindu-ne la modul de abordare și la metodologia selectată) s-a efectuat în lumina datelor avute la dispoziție, iar valorile estimate în prezentul raport sunt valabile sub rezervă îndeplinirii celor precizate pe parcurs și în special a ipotezelor prezentate în cadrul acestui capitol.
- identificarea în teren s-au bazat pe baza informatiilor puse la dispozitie de către client; a extrasului de carte funciara, s-a considerat că acestea sunt corecte, valide si reflecta fidel situația faptică a bunurilor supuse evaluării.

- Dimensiunile suprafetelor aferente bunului evaluat au fost luate în calcul în baza informaţiilor furnizate de client şi fără a se face măsurători suplimentare. Evaluatorul, prin natura profesiei, nu este avizat să facă astfel de măsurători sau să certifice faptul ca alte informaţii de acest tip puse la dispoziţie de către client sunt corecte.

În baza rezultatelor abordărilor prezentate, indicaţia asupra valorilor de piaţă a terenului la data de 05.08.2026, este:

6.528.083 lei (1.243.705 Euro)

La aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei august 2026;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

AGENGY MASTER CONSULTING S.R.L.

Termenii de referinţă

IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezenta evaluare este realizată de către AGENGY MASTER CONSULTING S.R.L. aut.membru corporativ ANEVAR nr. 0466

Bunurile evaluate au fost inspectate personal de către evaluator Mica Mihai Robert cu legitimaţia ANEVAR nr. 14065, în data de 05.08.2026. Celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Mica Mihai Robert cu legitimaţia ANEVAR nr. 14065. Respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei AGENGY MASTER CONSULTING S.R.L., a fost verificată de către Mica Mihai Robert cu legitimaţia ANEVAR nr. 14065.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos; aceştia, la data elaborării prezentului raport, sunt evaluatori autorizaţi, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă şi au competenţa necesară întocmirii acestuia.

Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte, analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, Evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel Evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă şi imparţială.

Activitatea Evaluatorului referitor la bunurile evaluate se limitează strict la identificarea şi analiza caracteristicilor fizico-funcţionale şi de utilizare precum şi a pieţei specifice, luând în considerare "calităţile" şi "defectele" care generează o poziţie relativă în piaţa specifică. Prestaţia Evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanţă sau mărturii în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Mica Mihai Robert

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR

Specializarea EI, EPI, EBM



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie un teren intravilan în suprafață de 62.750 mp, situat în sat Cristur, Mun. Deva, identificat prin CF 80041 Deva, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, - domeniul public.

Documentul în baza căruia a fost realizată identificarea și inspectarea bunurilor evaluate este contractul nr. 85102/04.08.2026, comanda 26-85686-Primăria Deva 05.08.2026; Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată de către evaluator în data de 05.08.2026.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCŢIUNILE EVALUĂRII

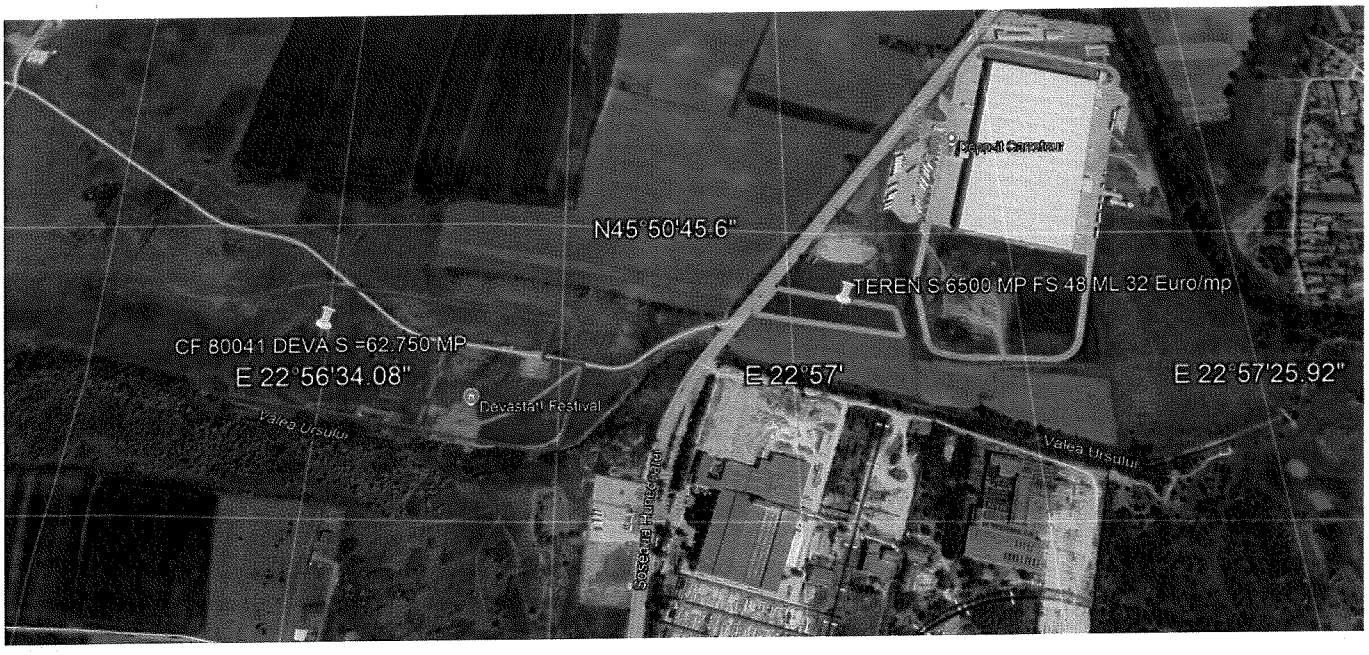
Scopul evaluării este **estimarea valorii de piaţă** a terenului intravilan, pentru obiectivul de investiții „Parc industrial" U.A.T. Municipiul Deva.

U.A.T. Municipiul Deva intenționează să depună spre finanțare proiectul de investiții **„Parc industrial"** în cadrul Apelului de proiecte PTJ/P2/1.4/1.D/HD- Sprijin pentru infrastructura de afaceri – Parcuri industriale, PTJ - Prioritatea 2 Hunedoara din cadrul acțiunii "Dezvoltarea întreprinderilor și a antreprenoriatului", deschis pentru Unitățile Administrativ Teritoriale care dezvoltă mediul de afaceri prin crearea de infrastructuri de afaceri – parcuri industriale.

Conform prevederilor *Cap.3.4 Rata de cofinanțare* din ghidul aferent programului, "contribuțiile în natură reprezentate de terenuri și/sau clădiri pot fi acceptate ca parte a cofinanțării proprii dacă reprezintă active corporale direct legate de proiectul de investiții, au fost achiziționate anterior începerii proiectului cu scopul utilizării în cadrul acestuia, reprezintă costuri eligibile aferente investiției inițiale, sunt evaluate corect și nu includ elemente de sprijin public în conformitate cu prevederile art. 67 alin. (1) din Regulamentul (UE) 2021/1.060. ", astfel este necesar a fi stabilită valoarea de piaţă a terenului pe care urmează să fie realizată investiția, cu scopul de a participa la cofinanțarea proiectului cu valoarea terenului aferent.

Lucrarea se realizează în baza contractului de prestări servicii - contractul nr. 85102/04.08.2026 încheiat cu **UAT Municipiul Deva**, comanda 26-85686-Primăria Deva/05.08.2026.

IDENTIFICAREA TERENULUI. AMPLASARE. ACCES LA PROPRIETATE



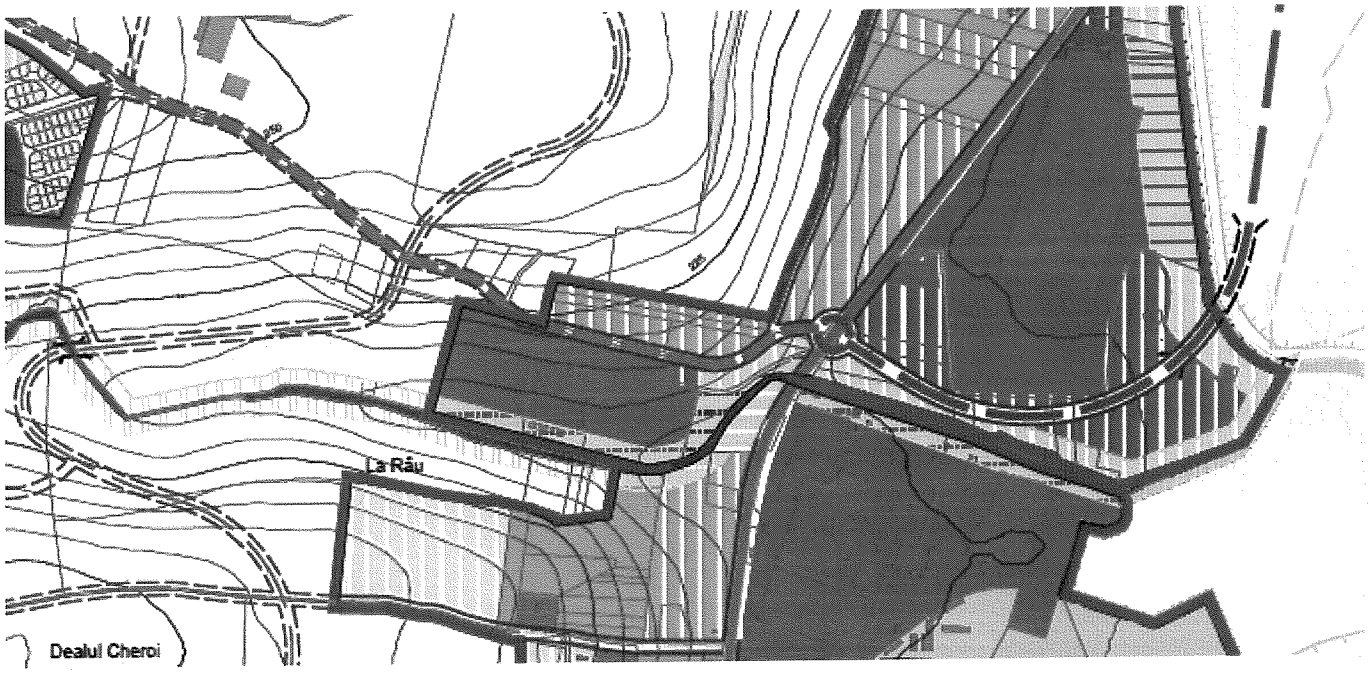
Terenul, identificat prin CF 80041, în suprafață de 62750 mp, este situat în municipiul Deva, sat Cristur în zona fabricii Macon, cu acces de la DJ 687 Deva-Hunedoara.
Amplasamentul se învecinează spre Est și Vest cu parcele de teren proprietate privată, înspre Nord terenul este delimitat de un drum de câmp iar înspre Sud de Pârâul Ursului.

Accesul la această parcelă se face din drumul DJ 687 Hunedoara - Sântuhalm pe un drum de câmp care are un traseu continuu spre Vest ajungând în Municipiul Deva dinspre zona Dealul Paiului.

Pe teren este racord de energie electrica cu bransament la 380 V. Terenul, pe amplasament nu are retele de apa, canalizare, retea de gaze dar acestea sunt în apropiere, satul Cristur avand retea de apa, canalizare si de gaze naturale.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Deva aprobat prin HCL Municipiul Deva nr. 256/10.08.2026, amplasamentul terenului identificat prin CF 80041 are functiune de zona pentru unitati industriale si depozitare si zona de urbanizare pentru activitati economice tertiare .

Atasez mai jos extrase din PUG Deva.



PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL DEVA
SECTIUNE DIN PLANŞA NR.3.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

LEGENDA

Limite teritoriale

Limita teritoriului intravilan propus

Zonificare funcţională intravilan

Zone funcţionale constituite

Zonă de unităţi industriale şi depozitare existente

Perdele verzi de protecţie existente

Reglementări propuse - urbanizare

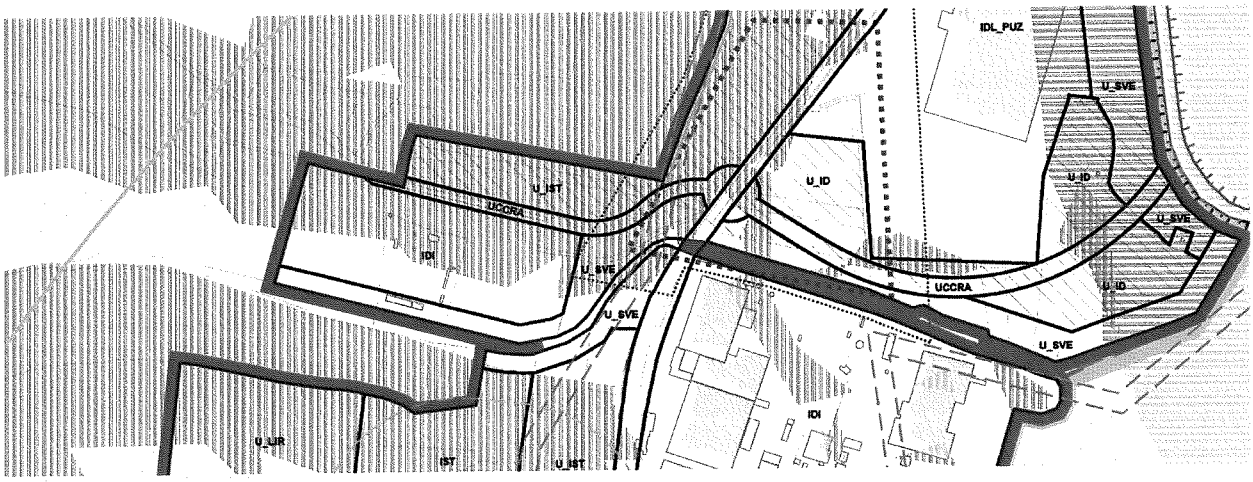
Zonă centrală, nuclee secundare de cartier propusă

Căi de comunicaţii

Căi rutiere majore

Drumuri cu caracter de drum naţional trasee propuse

Străzi de categoria a III-a (colectoare) propuse



PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL DEVA
Sectiune din PLANŞA NR.3.3.4 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

d) ID – Zone pentru unităţi industriale şi depozitare:

- **IDI – zona pentru activităţi economice cu caracter industrial**

p) U – Zone pentru urbanizare:

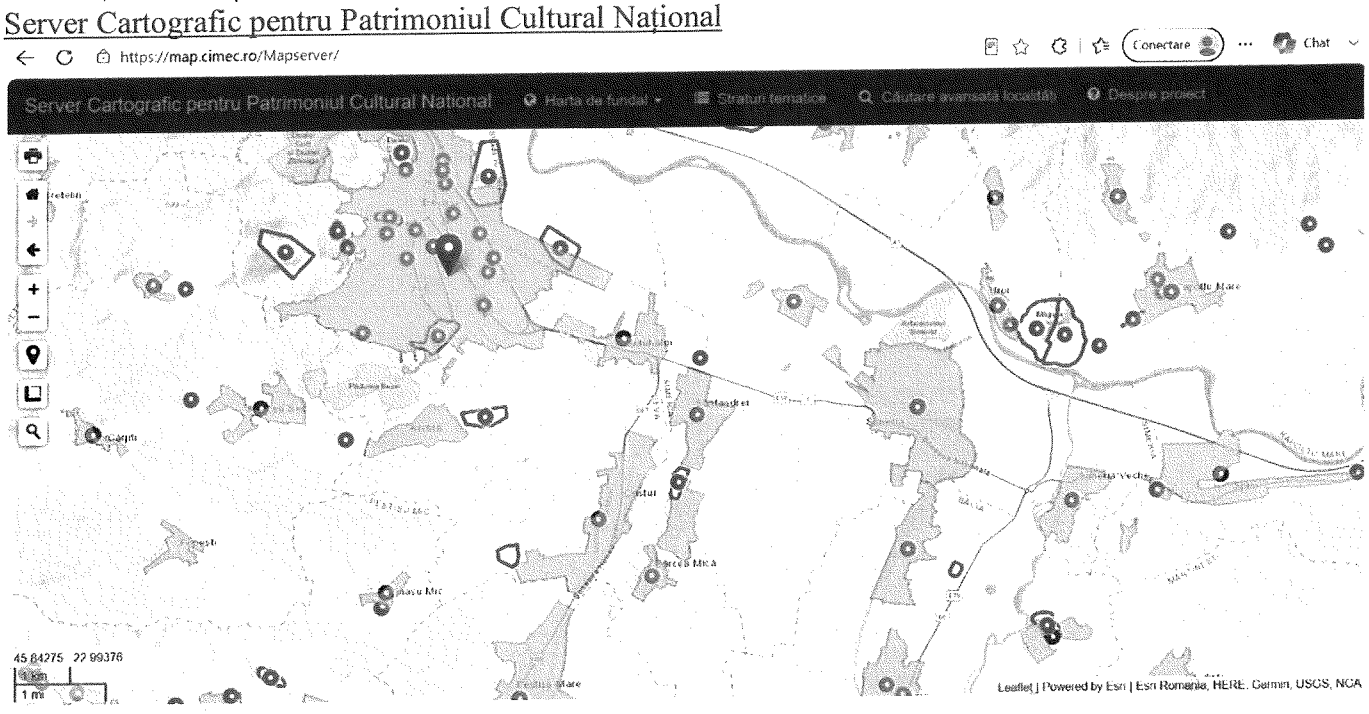
-- UIST - zona de urbanizare pentru activităţi economice terţiare

-- UCCR - zone de urbanizare pentru transporturi rutiere:

--- UCCR_A - subzona de urbanizare pentru circulaţii rutiere (reţeaua stradală propusă)

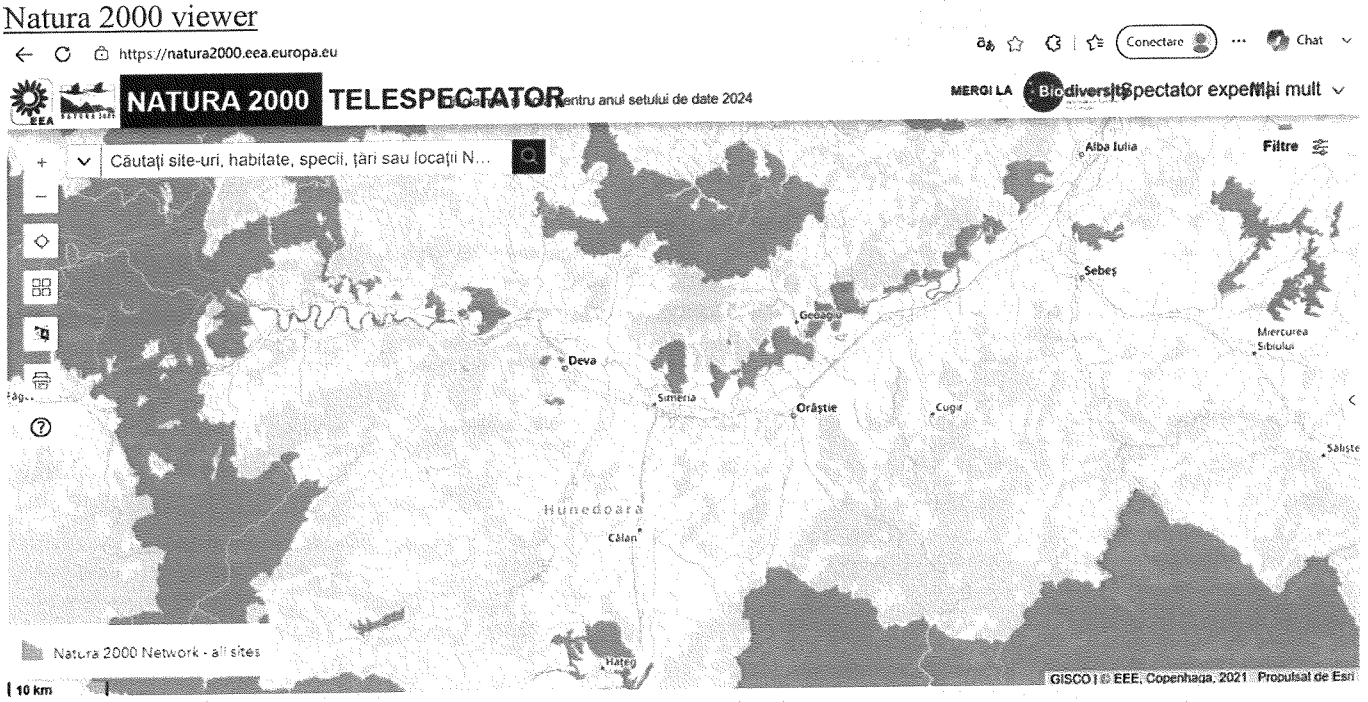
Terenul , identificat prin CF 80041 nu este marcat ca amplasment de Situri arheologice

Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național



Terenul , identificat prin CF 80041 nu este marcat ca amplasment de zona naturala protejata.

Natura 2000 viewer



PREMISELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII. BAZELE LEGALE SI TEORETICE FOLOSITE IN EVALUARE SI DEFINITIA VALORII

Metodologia de calcul a "valori de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor ANEVAR:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Implementare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
- **GME 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ţinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietăţii şi factorii de prudenţă asumaţi in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piaţă" utilizabile pentru scopul exprimat. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piaţă definita conform standardelor internaţionale de evaluare - IVS :

Valoarea de piaţă *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent si fără constrângere.*

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii august 2026. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator este august 2026. Data raportului este 05.08.2026.

INSPECŢIA PROPRIETĂŢII

Inspecţia proprietatii imobiliare a fost realizată în 05.08.2026 de către evaluator Mica Mihai Robert.

Au fost preluate informaţii referitoare la activul evaluate (în condiţiile menţionate mai sus), s-au realizat descrieri, s-a fotografiat activul .

Analiza preliminară a pieței imobiliare

Cererea – Utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare sunt factori aflați în interacțiune complexă și care crează valoarea reflectată în principiul economic fundamental – cerere și oferta. Cererea pentru acest tip de active este medie în aceasta perioadă datorită condițiilor socio-economice existente.

Oferta competitiva – Pe piața bunurilor imobiliare, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumita perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumita proprietate sau bun la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta cu active similare este mica.

Echilibrul pieţei – Piaţa este un complex de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact prin mecanismul "de preţ". Orice piaţa este definita de spaţiul geografic, produse, numărul de cumpărători si vânzători.

Piața terenurilor intravilane

Caracteristicile pieței industriale din Deva

Deva beneficiază de un avantaj important pentru piața industrială: accesul la autostrada A1 și poziționarea pe principalul coridor rutier care traversează vestul și centrul României. Acest avantaj este confirmat inclusiv de prezența unor dezvoltatori instituționali de spații industriale.

CTPark Deva este amplasat la aproximativ 2 km de centrul municipiului și este prezentat de dezvoltator ca având conexiune la A1 și fiind adecvat pentru activități de producție și logistică. Parcul are o suprafață totală de aproximativ 4,31 ha și peste 21.000 mp construiți.

Un al doilea indicator important este dezvoltarea proiectelor logistice în zonă. În mai 2026 a fost anunțată la Deva începerea unui nou depozit logistic refrigerat HAVI, investiția fiind prezentată la aproximativ 7 milioane euro.

Aceste investiții arată existența unei **cereri industriale reale**, chiar dacă Deva nu are volumul piețelor industriale majore precum Timișoara, Arad sau Cluj-Napoca.

Oferta de terenuri

Oferta specializată de terenuri industriale este relativ redusă comparativ cu oferta totală de terenuri din municipiu.

La momentul analizei, site-urile de anunturi (olx, publi24, storia, romimo, lajumate, imobiliare) indica **putine anunțuri de terenuri** intravilan în municipiul Deva, însă numai o fracțiune dintre acestea reprezintă terenuri cu profil industrial sau logistic.

Exemple relevante identificate

Oferta/ Tranzactie	Localitate/Zona	Localizare versus subiect	Suprafata (mp)	Front Stradal ml	Valoare (EUR/mp)	Observatii din analiza preliminara	sursa informatilor
Ofertă	Teren Cristur	Superioara	3.470,00		25	PUG regl zona case	Vand teren intravilan 3474 mp • Cristur, Hunedoara
Ofertă	Teren Cristur Ulita Mare	Superioara	2.200,00	17	35	PUG regl zona case	Vand teren pentru casa 2200 mp front stradal 17 • Cristur, Hunedoara
Ofertă	Sintuhalm DHS	Superioara	2.000,00	45	60	Zona industrial la E	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-2000-mp-front-de-45-m-santuhalm-IDHDJf
Ofertă	Sântandrei	Superioara	5.600,00	30	28	PUG regl zona case	5 600 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santandrei - 10384632 • www.storia.ro
Ofertă	Deva Nouă, în imediata proximitate a Așezământului Arsenie Boca	Superioara	16.700,00	45	32	nererglam pt industrial	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eclusivitate-blitz-16-700-mp-zona-deva-noua-IDCkO1
Ofertă	Sintuhalm DN 7	Superioara	4.550,00	25	25	PUG regl zona case	4 550 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm - 10275347 • www.storia.ro
Ofertă	Deva Nouă, în imediata proximitate a Așezământului Arsenie Boca	Inferioară	60.402,00	45	12	PUG regl zona case	60 402 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm 9874377 • www.storia.ro
Ofertă	Deva Depozitelor	superioară	9.000,00	30	18	Afecta culoar TRANSGAz	9 000 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Deva - 9730670 • www.storia.ro
Ofertă	Deva AXIS	Inferioară	30.016,00	30	15	PUG regl zona case	30 016 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Strada Santuhalm - 9682523 • www.storia.ro
Ofertă	Deva Comcereal	superioară	27.156,00		31	Cu cladiri	27 156 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Strada Randunicii - 9613507 • www.storia.ro
Ofertă	Deva str Traian Vuia	superioară	14.753,00		28	Cu cladiri	14 753 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Strada Randunicii - 9613493 • www.storia.ro
Ofertă	Sintuhalm DN 7 front in spate AutoSchun	Inferioară	4.923,00	24	15		4 923 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm - 7140955 • www.storia.ro
Ofertă	Simeria zona Cefin front 2	Inferioară	3.858,00	24,45	15		Vand teren industrial 3858.0 mp • Santandrei, Hunedoara
Oferta	Pestisu Mare IUG	superioară	800,00		69	neadecvat	Anunt preluat din teren tel 0737634624
Oferta	Pestisu Mare langa Schiffer	superioară				neconfirmat, nu raspunde	Anunt preluat din teren tel 0790836811
Ofertă	Soseaua Hunedoara, înainte de fabrica Macon	Superioara	6.500,00	48	32	Curent la PT, apa la strada, canalizare la sosea , gaz la Macon	Vand teren intravilan • Deva, Hunedoara
Ofertă	Deva Str N Grigorescu	superioară	44.700,00	100	30	4 parcele	Vand teren intravilan • Deva, Hunedoara
Ofertă	Soseaua Hunedoara,peste drum înainte de fabrica Macon	Inferioară	4.556,00	21,56	15	zona case	Vand teren extravilan • Deva, Hunedoara

Nivelul probabil al prețurilor de piață

Din analiza ofertelor rezultă următoarea structură orientativă pentru **prețurile solicitate**:

Categoria terenului	Interval orientativ
teren industrial periferic / utilități incomplete / acces secundar	**12–18 €/mp**
teren industrial normal, accesibil, suprafețe mari	**18–25 €/mp**
teren bine poziționat, acces DN / drum principal, utilități	**25–35 €/mp**
teren foarte bine poziționat / comercial-industrial	**35–50 €/mp**
situații excepționale / suprafețe mici / poziție comercială	**50–60+ €/mp**

Cererea

Cererea pentru terenuri industriale în Deva poate fi caracterizată drept: **moderată, selectivă și orientată predominant către amplasamente bune.**

Nu există indicii că orice teren industrial introdus pe piață găsește rapid cumpărător.

În schimb, există cerere pentru terenurile care îndeplinesc cumulativ câteva condiții:

- acces rapid la A1;
- acces TIR fără traversarea zonelor rezidențiale;
- acces direct la DN sau drum industrial;
- rețea electrică adecvată;
- gaz, apă și canalizare;
- front stradal suficient;
- teren relativ plan;
- regim urbanistic clar;
- posibilitate de autorizare rapidă pentru hale;
- suprafață suficientă pentru dezvoltare și platforme logistice.

Cererea industrială la nivel național rămâne favorabilă. În prima jumătate a anului 2026, cererea pentru spații industriale și logistice din România a crescut cu aproximativ 11%, potrivit datelor Cushman & Wakefield Echinox.

Pentru Deva, existența CTPark și apariția unor investiții logistice noi susțin concluzia că localizarea pe A1 generează o cerere structurală pentru logistică, distribuție și producție.

Ce suprafețe sunt probabil cele mai căutate

Din punct de vedere comercial, piața poate fi împărțită în trei segmente.

1 2.000–5.000 mp

Există interes din partea:

- firmelor locale;
- service-uri;
- depozite;
- construcții;
- mici producători;
- showroom-uri;
- activități comerciale cu componentă logistică.

Acest segment are probabil cea mai mare bază de potențiali cumpărători.

2 5.000–15.000 mp

Reprezintă segmentul potrivit pentru:

- hale de producție;
- logistică;
- depozite;
- distribuție regională;
- investiții build-to-suit.

Lichiditatea este mai redusă, dar valoarea totală a investiției este mai mare.

3 peste 15.000–20.000 mp

Cererea devine mult mai specializată.

Cumpărătorii sunt în principal:

- dezvoltatori industriali;
- companii de producție;
- logistică;
- investitori instituționali;
- proiecte energetice sau infrastructură.

La aceste suprafețe, **prețul pe mp tinde să scadă**, iar accesul la infrastructură devine mai important decât proximitatea față de centrul orașului.

Oferta versus cererea

Din datele analizate rezultă următoarea imagine:
Oferta: moderată pentru terenuri în general, dar **redusă pentru terenuri industriale bine configurate**.
Cererea: moderată, dar selectivă.
Numărul tranzacțiilor: probabil redus comparativ cu piețele industriale mari din vestul țării.
Durata de expunere: mai mare pentru terenurile supraevaluate sau fără infrastructură.
Prin urmare, nu putem vorbi despre o piață cu deficit generalizat de teren.
Există mai degrabă un:deficit de terenuri industriale „ready-to-build", adică terenuri cu:
urbanism industrial clar;

- utilități;
- acces TIR;
- energie suficientă;
- cadastru fără probleme;
- acces rapid la A1.

Aceste proprietăți formează practic o subpiață distinctă și pot obține o primă de preț.

Echilibrul pietei

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice și juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum ar fii banii. Această piață, pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, definește caracteristicile investitorilor si chiriașilor tipici. Piata imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și care are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piața care nu se auto reglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai buna utilizare, piața se definește ca piața terenurilor intravilane, piață a cărei localizare geografică este mediul urban.

La data evaluării activitatea economică la nivel național cât și la nivel local are tendință de stagnare cu tendința de recesiune.
Pe ansamblul municipiului, apreciez situația astfel:

Indicator	Situație Deva
Oferta generală de teren	medie
Oferta industrială reală	redusă–medie
Cererea industrială	medie
Cererea pentru amplasamente premium	medie–ridicată
Lichiditatea	redusă–medie

Puterea de negociere cumpărător	medie–ridicată
Tendința prețurilor	relativ stabilă / ușor pozitivă
Starea pieței	aproape de echilibru, ușor favorabilă cumpărătorului

Concluzie: Piata cumpărătorului (Oferta>Cererea, care este mica.)

Analiza cererii solvabile

Cererea pentru imobile terenuri intravilane cu destinatie industriala este în stagnare în ultimii ani, cumpărătorii din Judetul Hunedoara se orientează spre achiziția terenuri intravilanem in mediu rural pentru constructia de hale de productie sau pentru relocarea unor activitati industriale. Se constată un interes scazut al unor cumpărători din zona pentru imobile din acestă categorie, datorită perspectivelor defavorabile ale economiei la nivel national cât si mai accentuat la nivelul judetului Hunedoara. Nivelul tranzacțiilor este scăzut, cererea cât și oferta este foarte limitată față de alte județe, judetul Hunedoara aflându-se cu foarte mult în urma altor judete din Transilvania în ce priveste volumul tranzacțiilor, al prețurilor imobilelor terenuri intravilane, al ofertei cât și al cererii. Nivelul de salarizare (pe penultimul loc pe tara) fiind un factor cu influenta majora asupra pietei imobiliare specifice a terenurilor intravilane.

Oferta la vânzare

Analiza ofertei a fost efectuată prin studiul anunțurilor de vânzare terenuri intravilane pe următoarele site-uri specializate:

www.olx.ro www.lajumate.ro www.romimo.ro www.imobiliare.ro www.storia.ro

În urma analizei pieței imobiliare în zona au fost identificate, în urma selectării adecvării, un numar de 3 comparabile cu imobilul de evaluat pentru componenta teren intravilan construibil.

EVALUAREA PROPRIETĂŢII

Procedura de evaluare

Pentru evaluarea proprietatii, respectind Standardele de Evaluare au fost utilizate următoarele abordări:
Abordarea prin comparatii de piață;

Surse de informatii:

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare au fost:
Documentele privind proprietatea imobiliara;
Agentii imobiliare;
Baza proprie de date.
Alte surse site-uri de vanzari (olx.ro, romimo.ro, lajumate.ro, storia.ro, imobiliare.ro).

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai buna utilizare *- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui bun care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare a unui bun trebuie sa îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maximum productiva

- **Permisibilă legal** – în toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar sa se analizeze reglementările privind restricţiile de vânzare-cumpărare, normativele de tehnice, impactul asupra mediului.

- **Posibila fizic** – Dimensiunea, forma, caractericticile tehnice.

- **Fezabila financiar** – Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea bunului produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare si amortizarea capitalului.

- **Maxim productiva** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a activului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piaţa pentru acea utilizare.
  Cea mai buna utilizare a proprietăţii imobiliare este teren construibil industrial.

Abordarea prin piata

In abordarea prin piata vom folosi analiza pe perechi de date; In metoda comparatiei, proprietatea imobiliara evaluata este comparată cu cu proprietati similare ce au fost vândute recent sau a caror valoare de oferta sunt cunoscute pe piata.

Din datele culese am selecţionat trei proprietăţi terenuri intravilane cu destinatie industriala pe baza carora a fost întocmita următoarele grile de calcul:

proprietate subiect		**Comp_1**	**Comp_2**	**Comp_3**
Sat Cristur Mun. Deva JUDET HUNEDOARA	str.	Soseaua Hunedoara, înainte de fabrica Macon	Deva Str N Grigorescu	Deva Depozitelor
62.750	suprf.	6.500	44.700	9.000
drumuri de acces public	detalii	48 ml	100	30
data evaluarii	data	aug.26	aug.26	aug.26
Preţul de Vânzare (EUR/mp)		**32,00 €**	**30,00 €**	**18,00 €**
corectie Oferta~ Tranzactie		*-€ 3,2*	*-€ 3,0*	*-€ 1,8*
		28,80 €	**27,00 €**	**16,20 €**
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	deplin	similar	similar	similar
Corecţie EUR/mp		*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0,0*
Preţ corectat (EUR/mp)		28,80 €	27,00 €	16,20 €
CONDIŢII DE FINANŢARE	la piaţă	similar	similar	similar
Corecţie EUR/mp		*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0,0*
Preţ corectat (EUR/mp)		28,80 €	27,00 €	16,20 €
CONDIŢII DE VÂNZARE	independente	similar	similar	similar
Corecţie EUR/mp		*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0,0*
Preţ corectat (EUR/mp)		28,80 €	27,00 €	16,20 €
CONDIŢII DE PIAŢĂ	recente	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Corecţie EUR/mp		*0,0 €*	*0,0 €*	*0,0 €*
Preţ corectat (EUR/mp)		**28,80 €**	**27,00 €**	**16,20 €**
LOCALIZARE si ACCES	Zona Macon	superior	similar	similar
Corecţie (%)		*-10,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Corecţie EUR/mp		-2,88 €	0,00 €	0,00 €
CARACTERISTICI FIZICE	62.750	superior	superior	similar

Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. AJustările pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -5% si -10%. S-a ales o ajustare de -10%

Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.

Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi ajustat pozitiv. In cazul de fata, conditiile de finantare sunt la piata.

Conditiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.

Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari.

Comparabila 1 a fost ajustata cu -10 % fiind amplasata la DN 687

Corecţie forma (%)		0,0%	-10,0%	5,0%	Au fost ajustate comparabilele raportate la terenul subiect functie de forma, de suprafata si de topografie (panta)
Corecţie supraf (%)		-10,0%	-5,0%	-5,0%	
Corecţie topogrf(%)		-10,0%	0,0%	0,0%	
Corecţie EUR/mp		-5,8 €	-4,1 €	0,0 €	
UTILITĂŢI DISPONIBILE	în apropiere	în apropiere	în apropiere	la distanta	A fost ajustata comparabila 3 deoarece utilitatile sunt la distanta mai mare
Corecţie EUR/mp		0,0 €	0,0 €	2,0 €	
ZONARE	mixtă	similar	similar	inferior	A fost ajustata comparabila C3 cu 10% avand partial suprapunere zona de protectie retea gaz
Corecţie (%)		0,0%	0,0%	10,0%	
Corecţie EUR/mp		0,0 €	0,0 €	1,6 €	
CEA MAI BUNA UTILIZARE	functiuni industriale	functiuni industriale	functiuni industriale partial	functiuni industriale	
Corecţie (%)		0,0%	-10,0%	0,0%	A fost ajustata comparabila C2 cu 10% avand partial in PUG reglementata functiune industriala
Corecţie EUR/mp		0,00 €	-2,70 €	0,00 €	
Preţ corectat (EUR/mp)	**19,82 €**	**20,16 €**	**20,25 €**	***19,82 €***	
Corecţie totală brută	(absolut)	*11,8 €*	*9,8 €*	*5,4 €*	
	(%)	30,0%	25,0%	22,3%	

1.243.705,00 €
6.528.083,00 lei

Alegerea valorii finale

Criteriile pe baza carora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt:

- Adecvarea abordarii (adecvarea metodelor si tehnicilor de estimare a valorii);
- Precizia (increderea evaluatorului in acuratetea datelor/informatiilor folosite);
- Cantitatea informatiilor (chiar daca informatiile sunt precise, acestea trebuie sa fie suficient de consistente).

Pentru proprietatea supusa evaluarii, s-au estimat următoarele valori pentru CMBU TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL cu destinatie industriala si depozitare:

6.528.083 lei (1.243.705 Euro)

RECONCILIEREA REZULTATELOR. VALOAREA ESTIMATA

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile bunurilor supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru bunul imobil în discuţie este valoarea obtinuta prin abordarea prin comparatii.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă** a terenului este:

6.528.083 lei (1.243.705 Euro)

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei evaluatorului precum şi considerentele privind valoarea estimată, sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice, aferente august 2026;
- Tendința generală a pieței reflectă un nivel scăzut al cererii, cu o creștere ponderată a ofertei, impusă de necesitatea procurării de lichiditati, cele două componente cererea și oferta fiind relativ contractate ;
- Valoarea este o predicţie;

- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea corespunde configuratiei cadastrale la data evaluari 05.08.2026 (suprafata, amplasament, vecinătati) a terenului ce revine imobilului înscris în CF 80041 Deva conform extras de carte funciara nr cerere 13241/11.03.2026.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare 1 € = 5,2489 lei

ANEXE

1. **Condiţii si ipoteze limitative**
2. **Certificare**
3. **Fotografii proprietatea de evaluat**
4. **Documente avute la dispoziţie**
5. **Oferte**

1. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Evaluatorul a avut acces la imobil și la documentele puse a dispozitie de către beneficiar.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și beneficiar până la data raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Situaţia actuală a activului şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existentei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţa.

Condiţii limitative:

- valoarea este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzuta în raport.

2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu am nici un interes prezent sau de perspectiva în legatura cu activele care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenta legata de părţile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Naţionala a Evaluatorilor Autorizati din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR

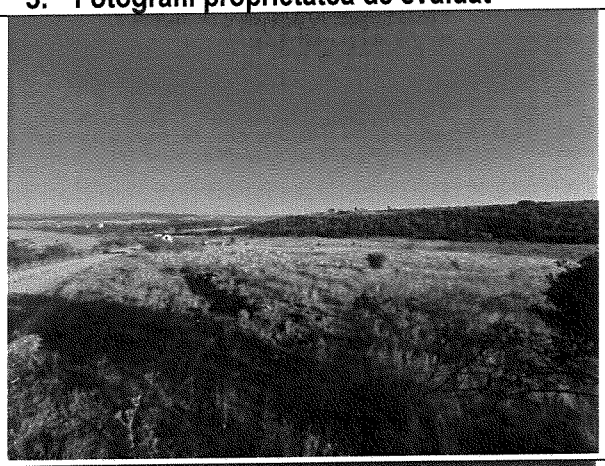
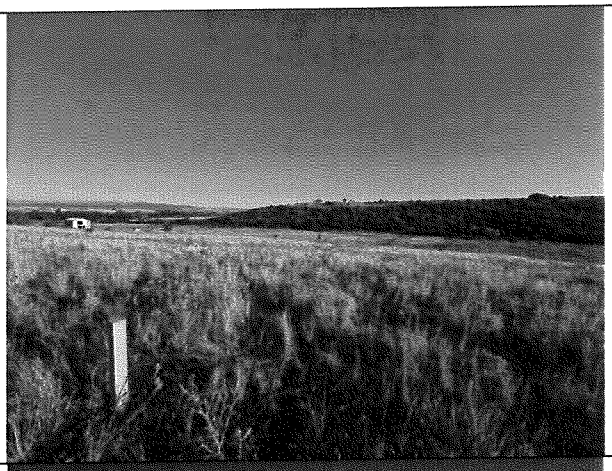
In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea altor persoane .

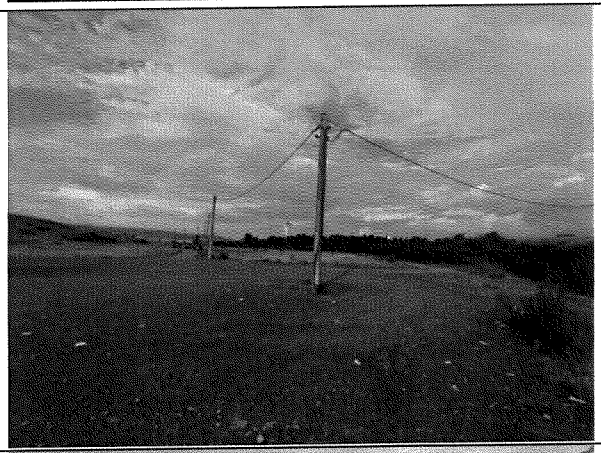
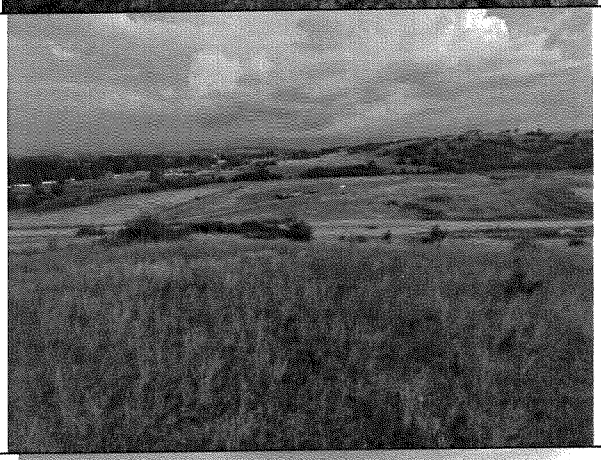
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR şi are competenta necesara întocmirii acestui raport.

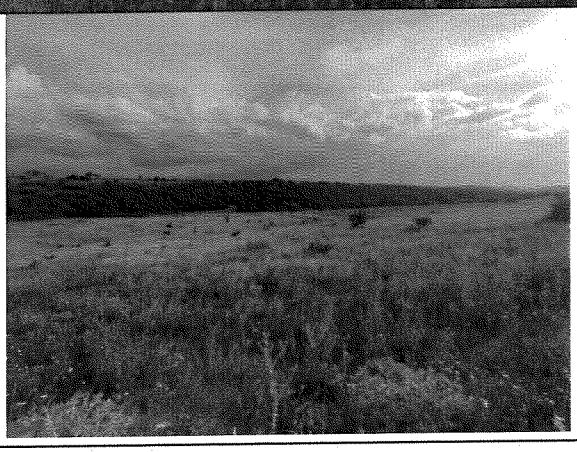
Evaluatorul care semneaza acest raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civila .

Mica Mihai Robert
Membru titular ANEVAR
Specialiarea EI, EPI, EBM

3. Fotografii proprietatea de evaluat



3. Documente avute la dispoziţie

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

Nr. cerere	13241
Ziua	11
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100203112012

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80041 Deva

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	80041	62.750	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
47840 / 20/10/2022		
Act Notarial nr. DECLARATIE ALIPIRE AUT 4022, din 19/10/2022 emis de Stef Ovidiu Ioan;		
B1	Se infiinteaza cf. 80041 a imobilului cu nr. cad. 80041/Deva ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.67812\cf.67812; ~- nr.cad.68446\cf.68446;	A1
Hotarare nr. consiliului local nr 196/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL DEVA**, - domeniul public	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67812/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 6747 din 26/04/2007; (provenita din conversia CF 1983N), pozitie transcrisa din CF 68446/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 6751 din 23/04/2007; (provenita din conversia CF 1982N)-h.g. nr 1352/2001	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

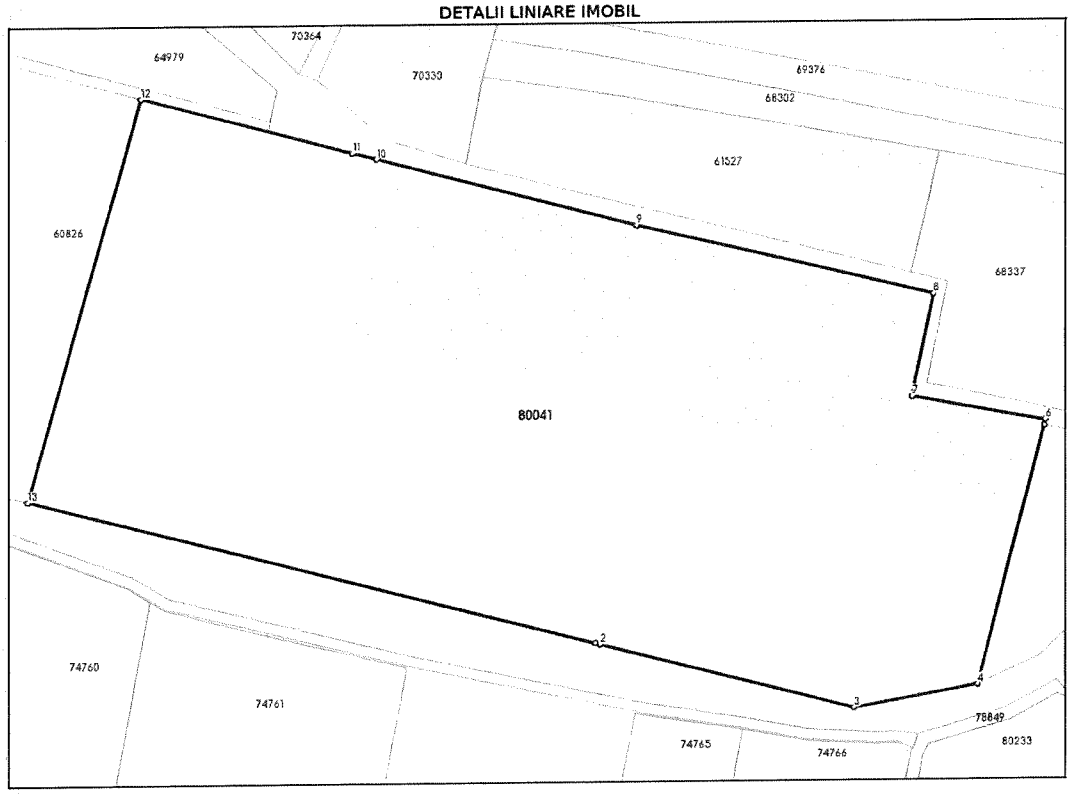
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
80041	62.750	Teren neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	50.000	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit
2	pasune	DA	12.750	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	2.039
2	3	105.584
3	4	51.767
4	5	107.848
5	6	2.434

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	55.15
7	8	42.266
8	9	123.67
9	10	108.182
10	11	10.083
11	12	87.947
12	13	168.738
13	1	235.717

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

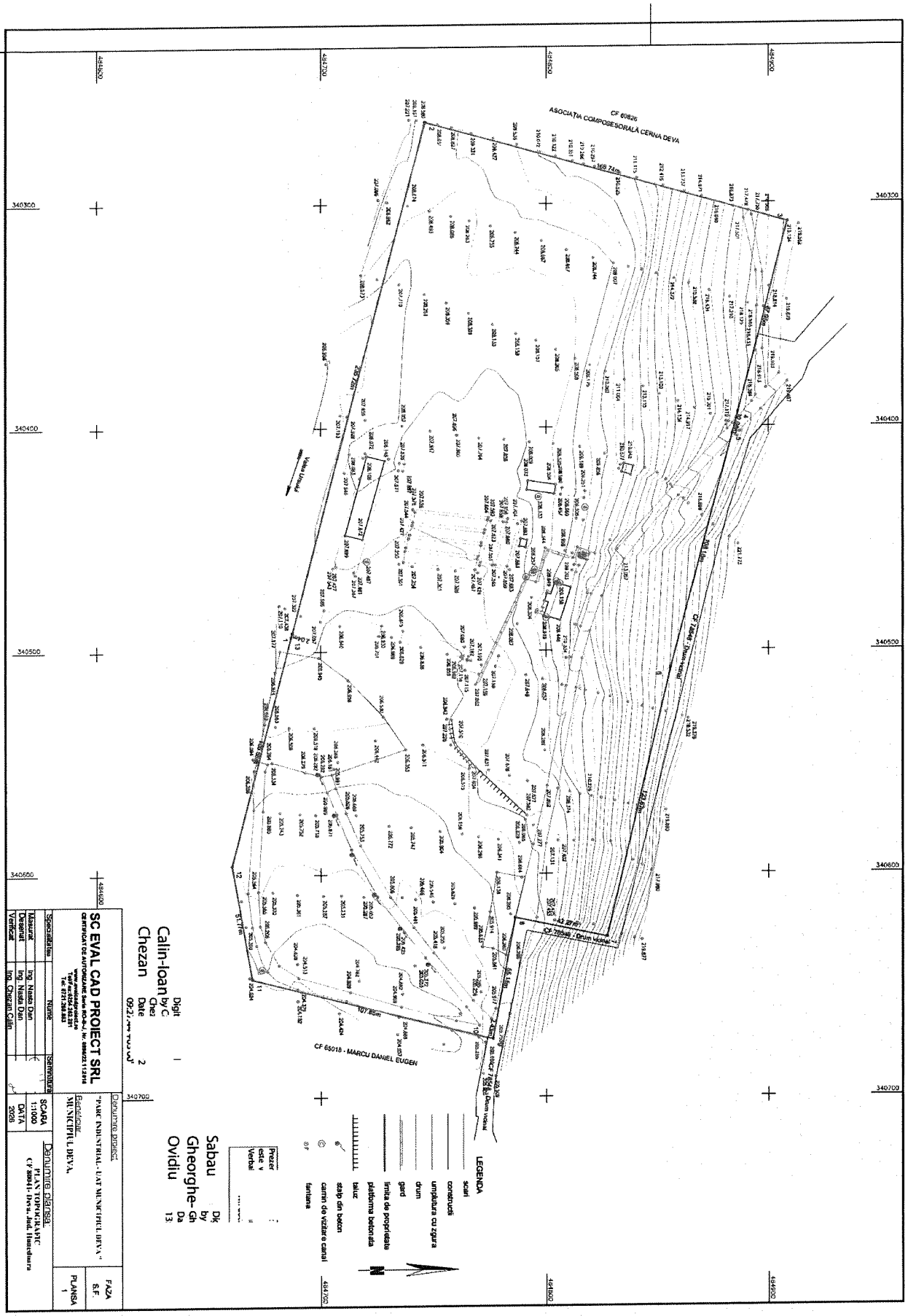
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

Data și ora generării,
11/03/2026, 08:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro


ASOCIATIA COMPOSESORALA CERNA DEVA
CF 60826
CF 65018 - MARCU DANIEL EUGEN
CF 66444 - Drum Vechi
LEGENDA
scari
constructii
umplutura cu zgura
drum
gard
limita de proprietate
platforma betonata
taluz
stalp din beton
camin de vizitare canal
fantana
Digit by C
Chez
Date
Calin-Ioan
Chezan
Sabau
Gheorghe-
Ovidiu
Ob by
Da
13
Proiectant proiect
SC EVAL CAD PROIECT SRL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RCA-J, Nr. 08802211274
Beneficiar
MUNICIPIUL DEVA
Denumire proiect
"PARC INDUSTRIAL - IAZ MUNICIPIUL DEVA"
Denumire planșa
PLAN TOPOGRAFIC
CF 300141- Deva, Jud. Hunedoara
Specialitatea
Nume
Semnătura
Măsurat
Ing. Nastiu Dan
Desenat
Ing. Nastiu Dan
Verificat
Ing. Chezan Calin
SCARA
1:1000
DATA
2026
FAZA
S.F.
PLANȘA
1

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

HOTĂRÂREA
Nr. **256** din **10.07.2026**

privind aprobarea documentației "Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Deva, județul Hunedoara"

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.27^1, art.46 și art.46^1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Ordinul nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism,

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

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.224/2026, Referatul de aprobare nr.224/2026 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, prin care se propune aprobarea documentației "Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Deva, județul Hunedoara",

Referatul tehnic al Arhitectului Șef nr.57635/21.05.2026,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.245/110815/10.07.2026, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.182/110817/10.07.2026,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) 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

întrunit în ședință extraordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Aprobă Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr.20530/23.02.2026, însoțit de Punctul de vedere al Direcției urbanism înregistrat sub nr.57634/21.05.2026, prezentate în Anexa nr.1 și Anexa nr.2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă documentaţia "Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Deva, judeţul Hunedoara", elaborată de S.C. Iceberg S.R.L, coordonator R.U.R. arh. Hancheş Cătălin, prezentată în Anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Perioada de valabilitate a documentaţiei Plan Urbanistic General este de 10 ani.

Art.4. - După aprobare prin Hotărârea Consiliului local a documentaţiei Plan Urbanistic General şi a Regulamentului local de urbanism aferent, hotărârea însoţită de documentaţie va fi transmisă către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art.29 alin.2^1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.5. - Prezenta hotărâre abrogă Hotărârea Consiliului local nr.223/1999 privind aprobarea documentaţiei "Plan Urbanistic General" al municipiului Deva, a localităţii componentă Sântuhalm şi al satelor aparţinătoare Archia, Bârcea Mică şi Cristur şi a Regulamentului local de urbanism aferent – ediţia 1999, precum şi Hotărârea Consiliului local nr.476/2023 privind Aprobarea prelungirii valabilităţii Planului Urbanistic General al municipiului Deva, localitatea componentă Sântuhalm şi satele aparţinătoare Archia, Bârcea Mică şi Cristur, conform Ordonanţei de urgenţă nr.33 din 24.08.2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului şi al construcţiilor.

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

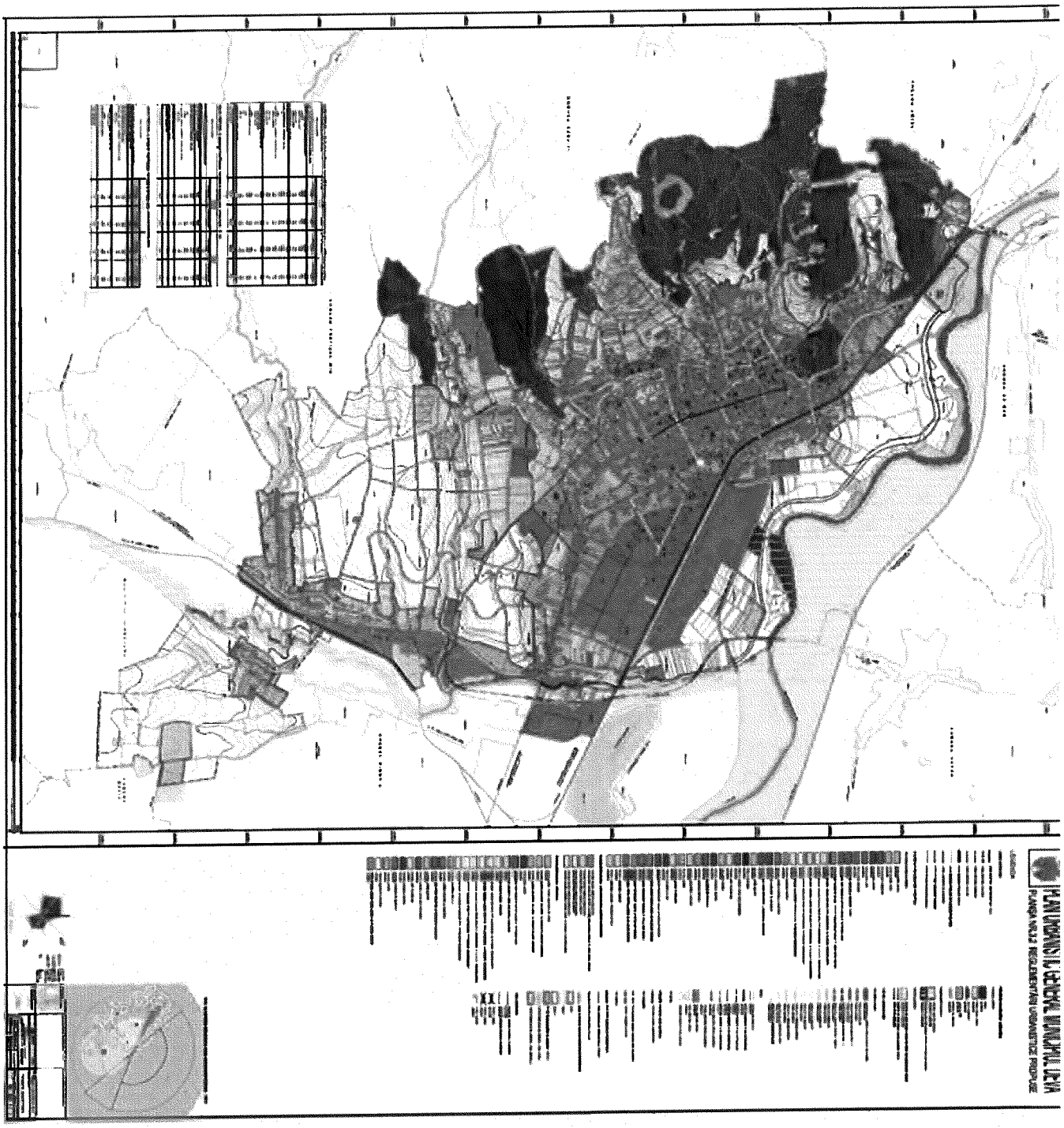
Art.7. - Direcţia urbanism va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului judeţului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcţiilor, serviciilor, compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;
- Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Dacian Ciprian DRĂGAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA
Bogdan Ciprian BĂLAN

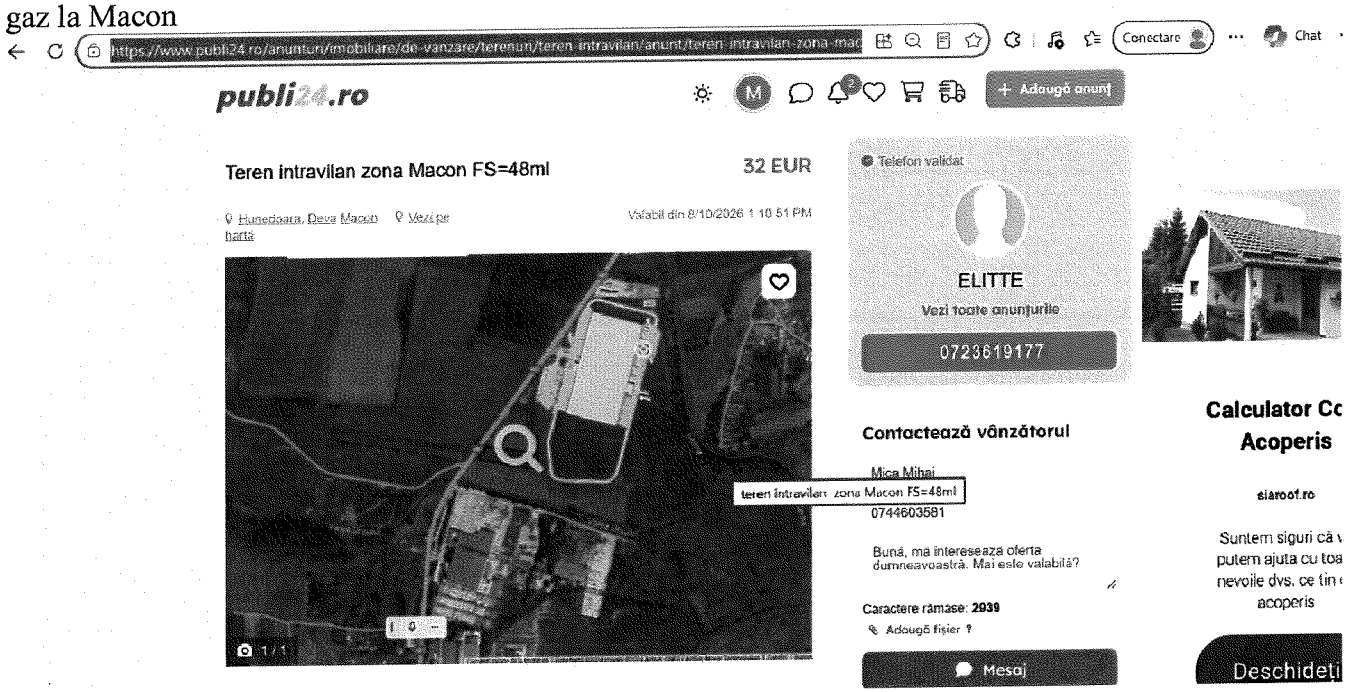


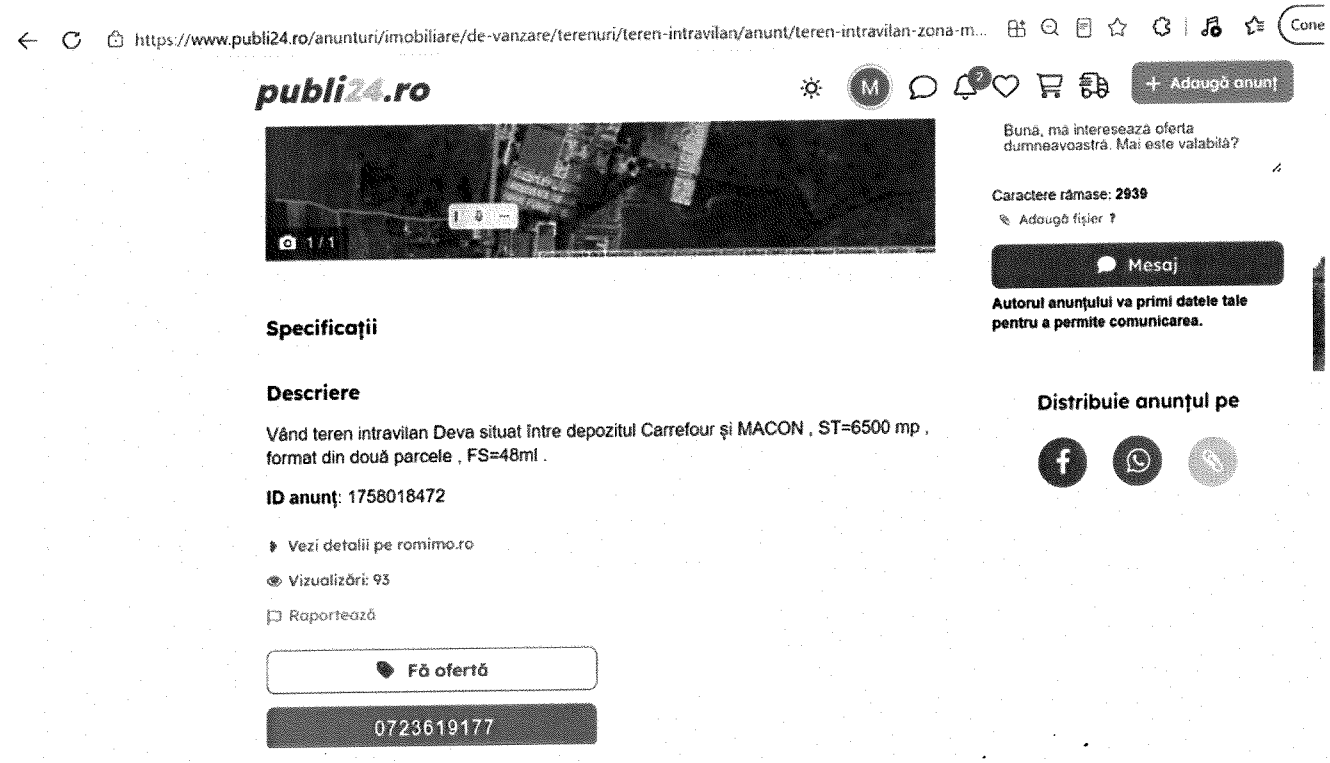
4. Oferte

Comparabila 1 intravilan

Vand teren intravilan • Deva, Hunedoara

Teren intravilan zona Macon, cu reglementare zona industriala conform PUG, suprafata 6500 mp, FS. 48 m, utilitati in apropiere Curent la PT Carrefour, apa la strada, canalizare la sosea , gaz la Macon



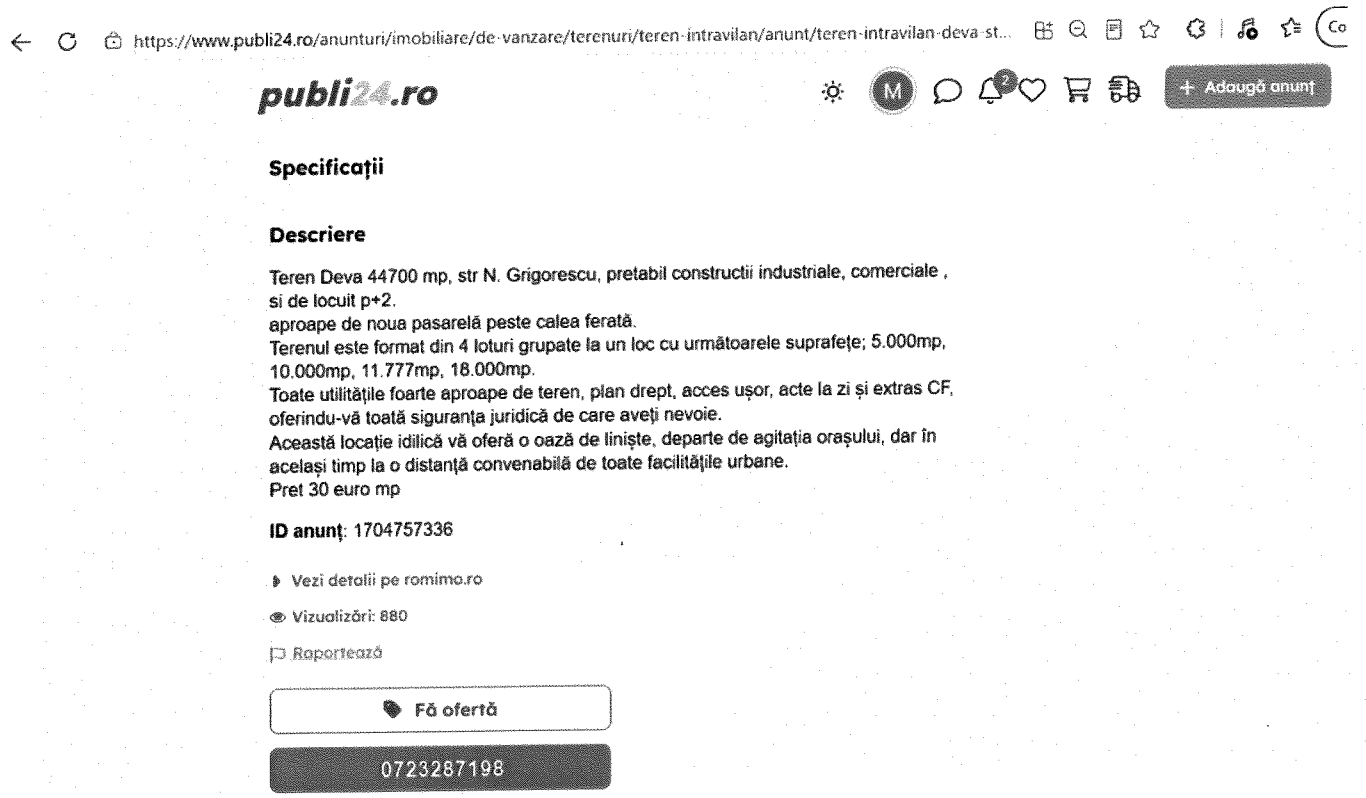


Comparabila 2 intravilan

Vand teren intravilan • Deva, Hunedoara

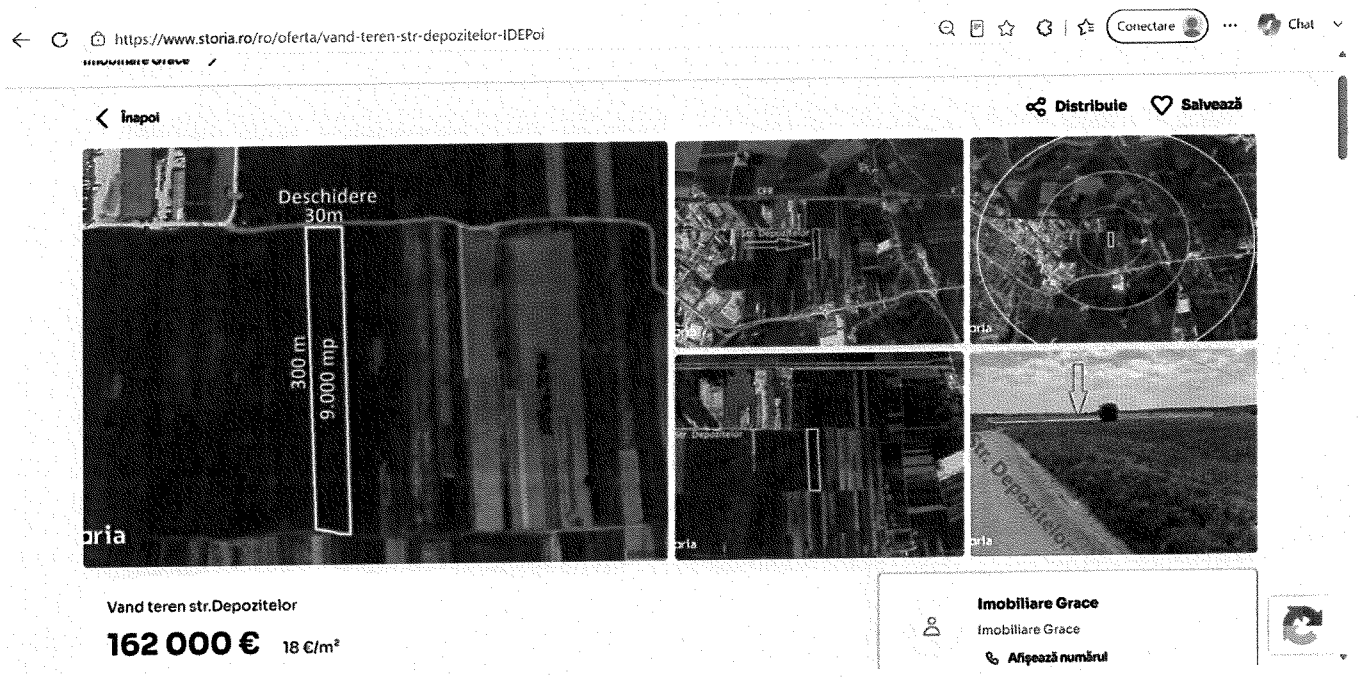
Teren intravilan, cu reglementare partial zona industriala partial locuinte conform PUG, suprafata 44700 mp, FS. 100 m, utilitati in apropiere

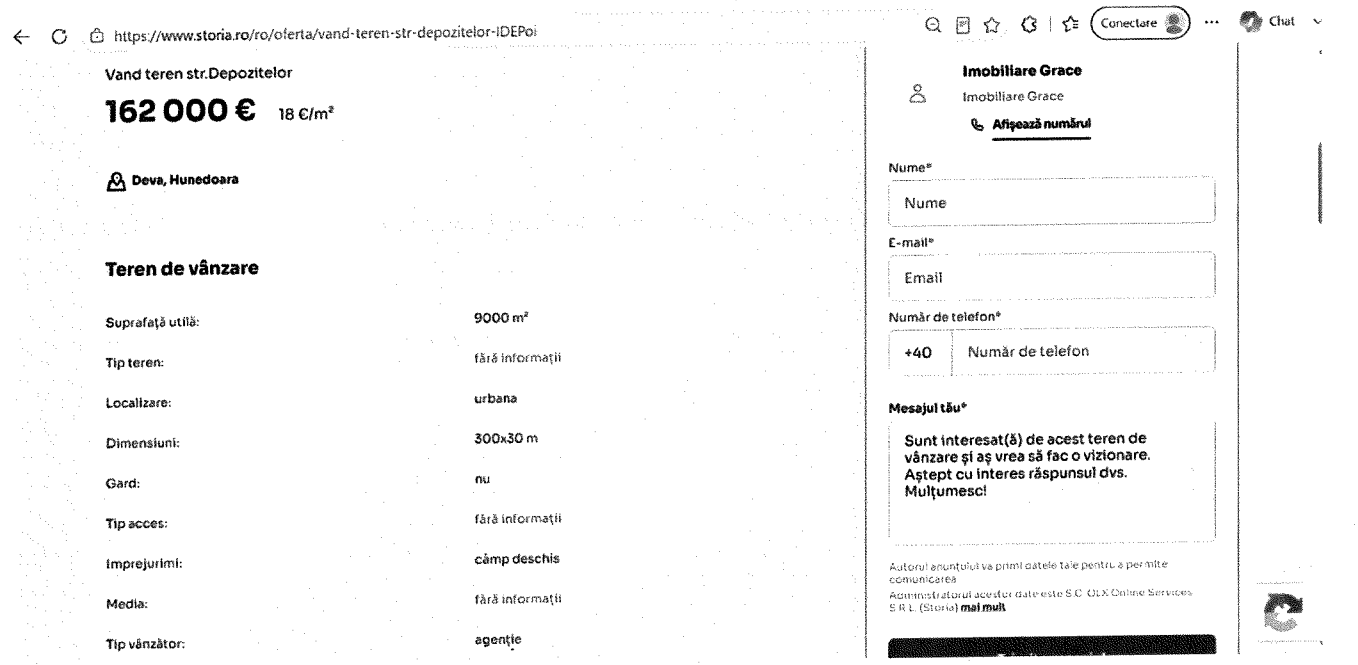




Comparabila 3 intravilan

9 000 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Deva - 9730670 • www.storia.ro
Teren intravilan, cu reglementare zona industriala conform PUG, suprafata 9000 mp, FS. 30 m, utilitati nu in apropiere. Terenul se suprapune partial pe culoarul de protective a retelei de gaze naturale a TRANSGAZ (retea extindere BRUA conectare la Mintia)





https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-str-depozitelor-IDEPoi

Teren de vanzare

Suprafață utilă:	9000 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	300x30 m
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	câmp deschis
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand teren str Depozitelor, 9000 m, cu 2 fronturi de 30 m, prins in noul Pug, toate utilitățile la 70 m, foarte bun pt hale, depozite, service auto etc. Accept variante.

Conectare · Chat

Email

Număr de telefon*

+40 | Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate



Alte oferte de terenuri intravilane pe piata:

Vand teren intravilan 3474.0 mp • Cristur, Hunedoara

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cristur/i...

publi24.ro

+ Adaugă anunț

Teren intravilan Cristur

25 EUR
0,01 EUR/m²

Hunedoara, Cristur

Valabil din 8/10/2026 12:39:02 PM



Telefon validat

rakosi

Vezi toate anunțurile

0769472728

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabila?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cristur/i...

publi24.ro

+ Adaugă anunț

Mesaj









Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	3474 m^2

Descriere

Vind teren intravilan de 3470 m2 cu utilitatile la poarta ideal pt,construirea unei case de vis sau pt, dezvoltarea unei afacaceri suprafata generoasa de 3470m2 cu toate utilitatile si deschidere generoasa la drum
Optima pentru afacere turistica renumita aici in Cristur intre Deva si Hunedoarainfo

ID anunț: 1752344865

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 639

Vand teren pentru casa 2200.0 mp front stradal 17 • Cristur, Hunedoara

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-cristur/gi323e...

publi24.ro

+ Adaugă anunț

Teren intravilan Cristur

25 EUR
0,01 EUR/m^2

Hunedoara, Cristur Vezi pe harta

Valabil din 7/8/2026 6:06:15 PM









Telefon validat



A.B.C.D.E.F

Vezi toate anunțurile

0724699096

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-cristur/gi323e...

publi24.ro

+ Adaugă anunț

Specificații

Suprafata terenului	2200 m^2
Front stradal	17
Alte detalii pret	35 eur/mp
Destinatie	Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto

Descriere

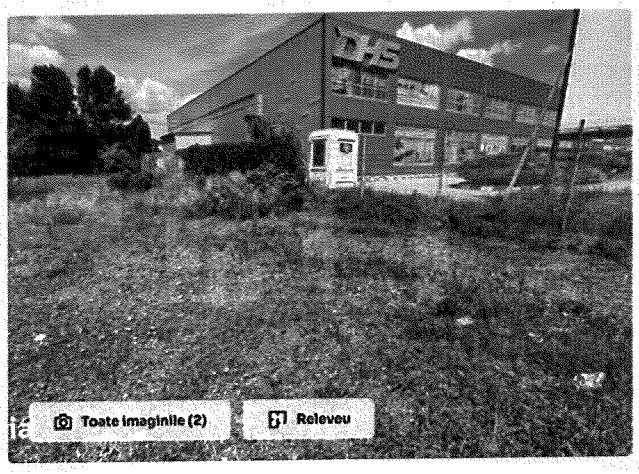
Vand teren intravilan in Cristur, jud HD, situat pe str Ulita Mare, intre case.
Front stradal 17 ml, suprafata totala 2200 mp, pozitie neinundabilă, toate utilitatile.
Proiect cu autorizatie de constructie casa familiala cu demisol, parter si etaj.
Toate avizele obtinute.
Vecini de calitate.
PRET 25 eur mp.
TEL .

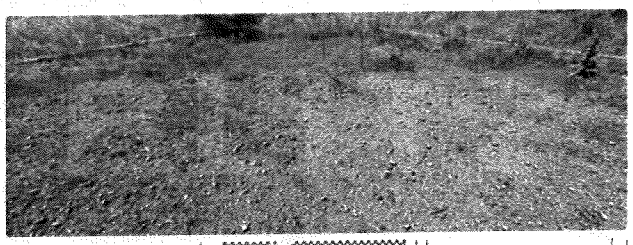
ID anunț: 1747132464

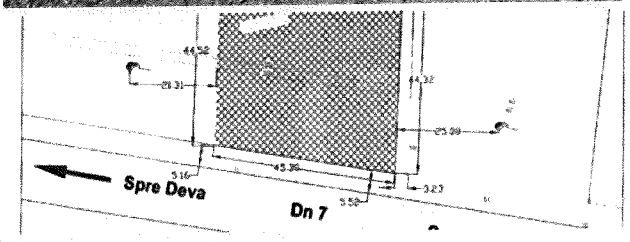
2 000 m^2, teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm - 10400825 • www.storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-2000-mp-front-de-45-m-santuhalm-IDHDJf

Conectare







Teren intravilan de vanzare, 2000 mp, front de 45 m - SANTUHALM

120 000 € 60 €/m^2

Deva, Hunedoara

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-2000-mp-front-de-45-m-santuhalm-IDHDJf

Conectare

Descriere

BLITZ oferă spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp, având o formă aproape pătrată, cu dimensiuni de aproximativ 44,0 m x 44,8 m, amplasat într-o zonă cu potențial ridicat de dezvoltare.

Terenul beneficiază de deschidere directă la DN7 și este situat în imediata proximitate a Autostrăzii A1, oferind acces rapid către principalele rute de transport și centre logistice din zonă, cât și aerodromului Băulești.

Avantaje principale:
* Suprafață: 2.000 mp;
* Dimensiuni: 44,8 m front stradal x 44,3 m adâncime;
* Acces facil din DN7;
* Aproape de nodul rutier al Autostrăzii A1;
* Utilități în apropiere;
* Amplasat într-o zonă industrială și comercială în continuă dezvoltare;
* Vizibilitate excelentă și acces pentru trafic greu.

Destinații recomandate:
* Hale industriale și de producție;
* Depozite și centre logistice;
* Service auto, showroom sau spații comerciale;
* Parcări pentru autocamioane;
* Investiție cu potențial ridicat de valorificare.

Datorită poziționării strategice și infrastructurii din zonă, terenul reprezintă alegerea ideală atât pentru dezvoltatori, cât și pentru antreprenorii care doresc să își extindă activitatea într-o locație cu acces excelent și vizibilitate maximă.

Publicitate



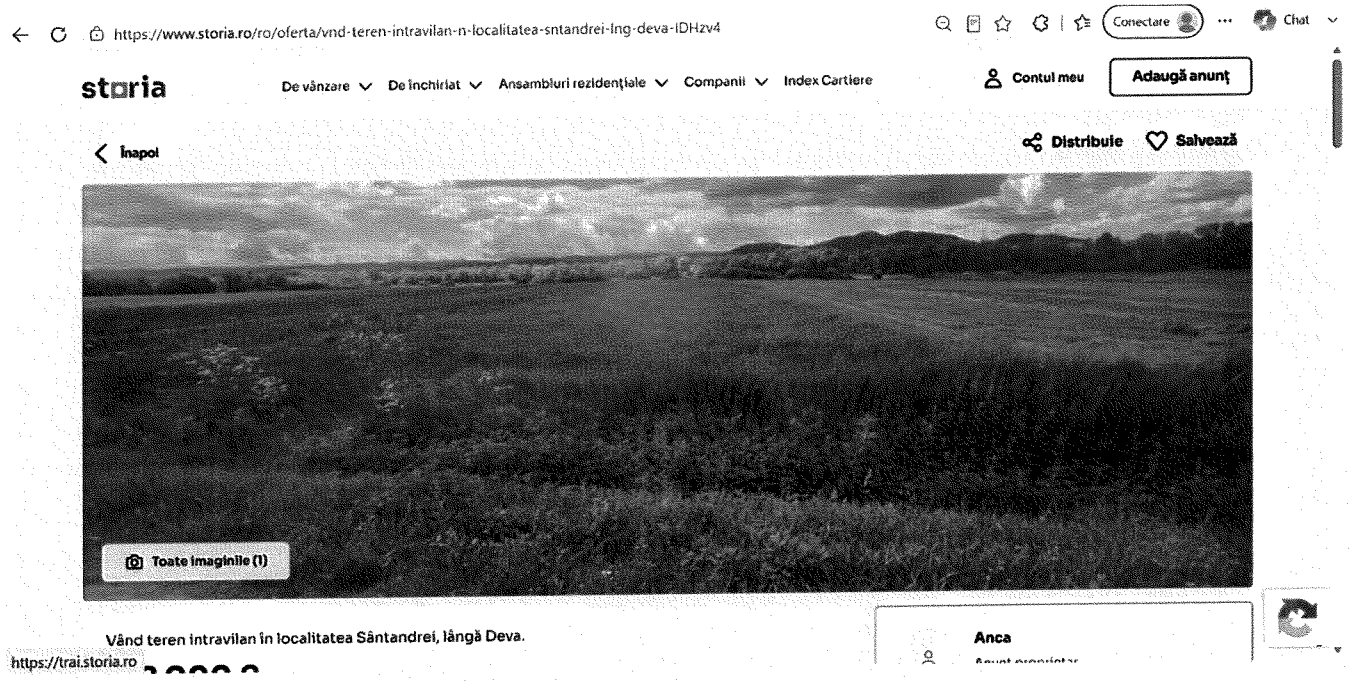
Publicitate

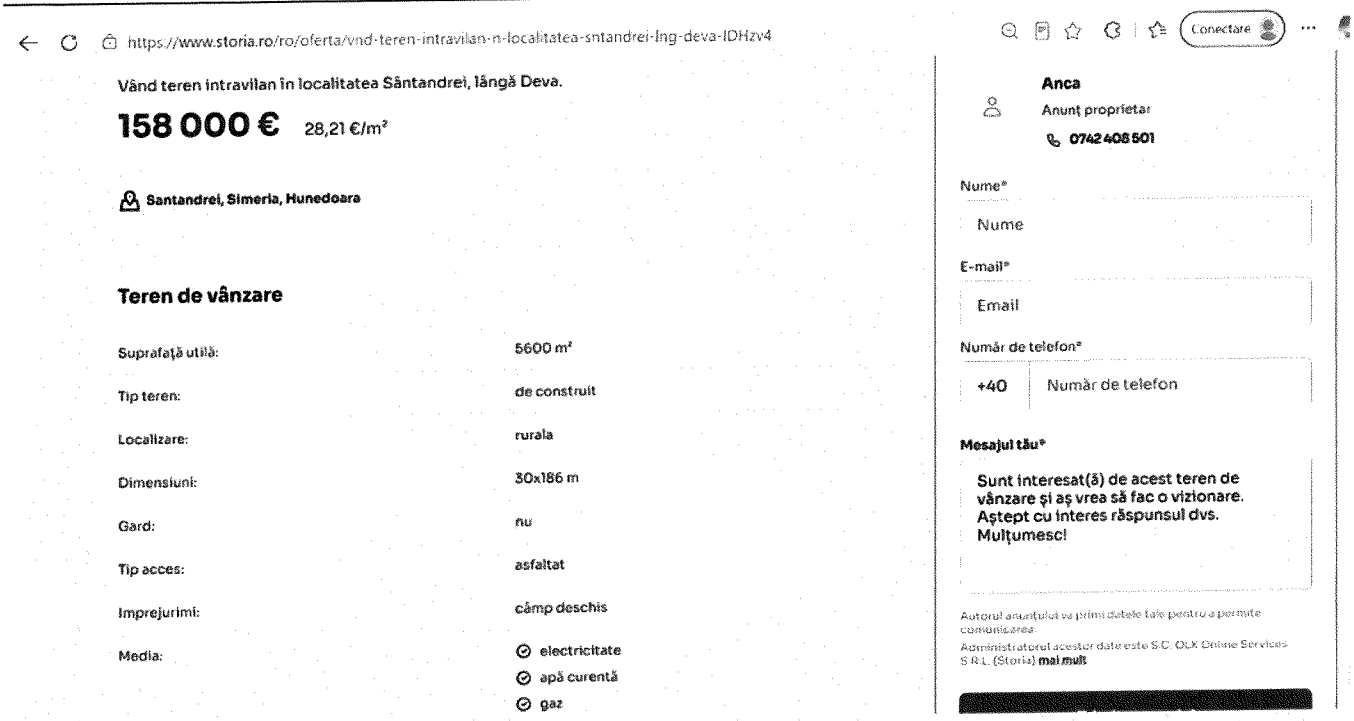
Calculator de împrumut

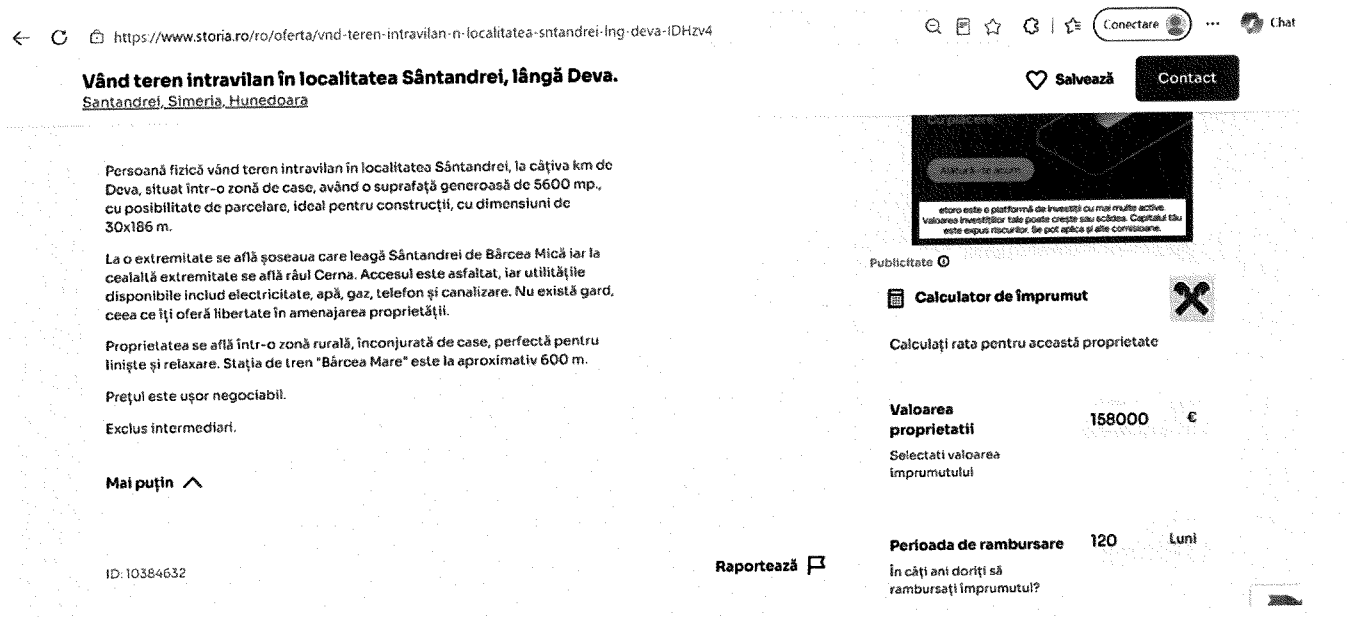
Calculați rata pentru această proprietate

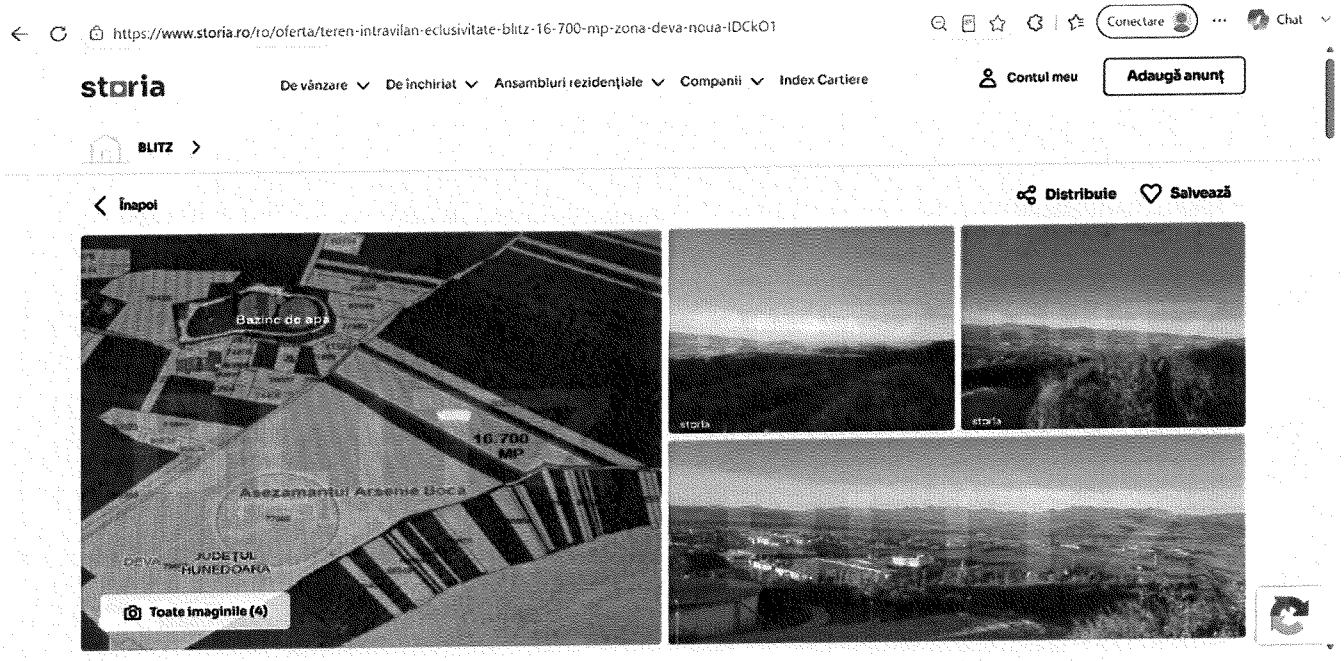
Valoarea proprietatii	120000	€
Selectati valoarea împrumutului		
Perioada de rambursare	120	Luni

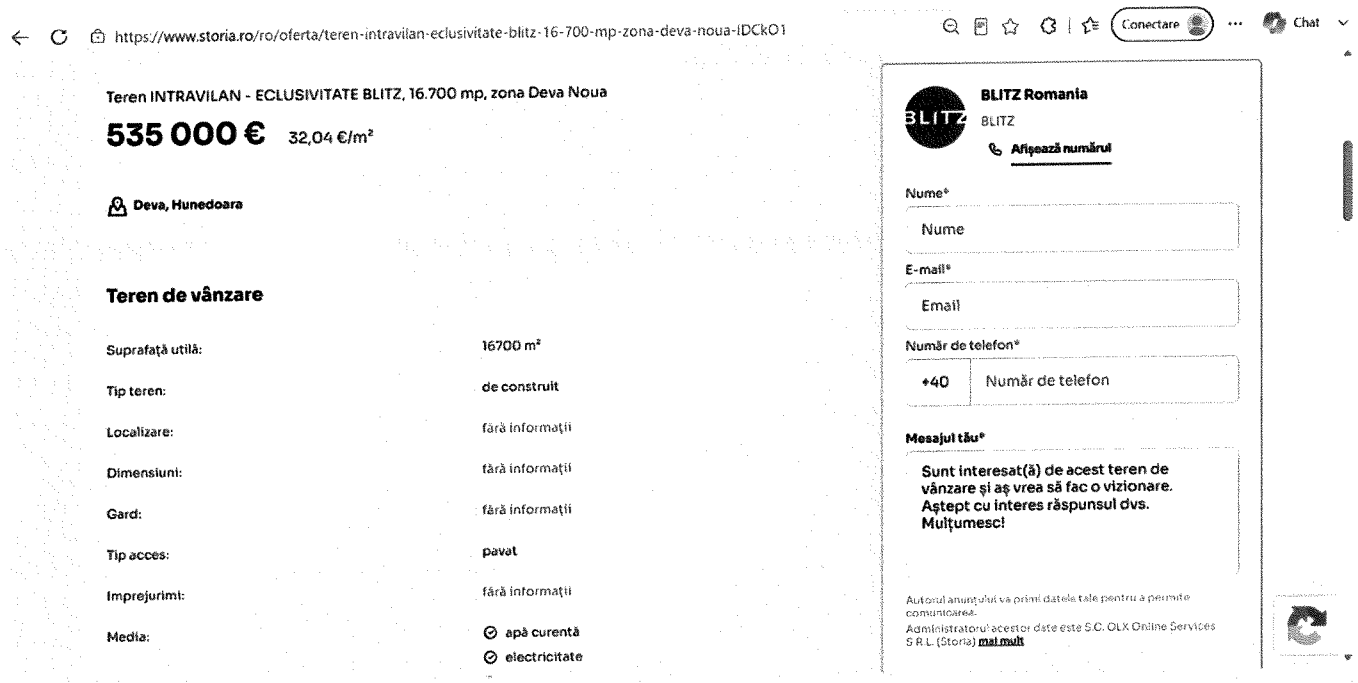
5 600 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santandrei - 10384632 • www.storia.ro




https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-localitatea-sntandrei-lng-deva-IDHzv4
Conectare
Vând teren intravilan în localitatea Sântandrei, lângă Deva.
158 000 € 28,21 €/m²
Santandrei, Simeria, Hunedoara
Teren de vânzare
Suprafață utilă: 5600 m²
Tip teren: de construit
Localizare: rurala
Dimensiuni: 30x186 m
Gard: nu
Tip acces: asfaltat
Împrejurimi: câmp deschis
Media: electricitate, apă curentă, gaz
Anca
Anunț proprietar
0742 408 501
Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40
Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult


https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-localitatea-sntandrei-lng-deva-IDHzv4
Conectare
Chat
Vând teren intravilan în localitatea Sântandrei, lângă Deva.
Santandrei, Simeria, Hunedoara
Salvează
Contact
Persoană fizică vând teren intravilan în localitatea Sântandrei, la câțiva km de Deva, situat într-o zonă de case, având o suprafață generoasă de 5600 mp., cu posibilitate de parcelare, ideal pentru construcții, cu dimensiuni de 30x186 m.
La o extremitate se află șoseaua care leagă Sântandrei de Bârcea Mică iar la cealaltă extremitate se află râul Cerna. Accesul este asfaltat, iar utilitățile disponibile includ electricitate, apă, gaz, telefon și canalizare. Nu există gard, ceea ce îți oferă libertate în amenajarea proprietății.
Proprietatea se află într-o zonă rurală, înconjurată de case, perfectă pentru liniște și relaxare. Stația de tren "Bârcea Mare" este la aproximativ 600 m.
Prețul este ușor negociabil.
Exclus intermediari.
Mai puțin
ID: 10384632
Raportează
Publicitate
Calculator de împrumut
Calculați rata pentru această proprietate
Valoarea proprietatii 158000 €
Selectati valoarea împrumutului
Perioada de rambursare 120 Luni
În câți ani doriți să rambursați împrumutul?


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eclusivitate-blitz-16-700-mp-zona-deva-noua-IDCkO1
Conectare
Chat
storia
De vânzare
De închiriat
Ansambluri rezidențiale
Companii
Index Cartiere
Contul meu
Adaugă anunț
BLITZ
Înapoi
Distribuie
Salvează
Bazinc de apă
16.700 MP
Așezamantul Arsenie Boca
JUDEȚUL HUNEDOARA
Toate imaginile (4)


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eclusivitate-blitz-16-700-mp-zona-deva-noua-IDCkO1
Conectare
Chat
Teren INTRAVILAN - ECLUSIVITATE BLITZ, 16.700 mp, zona Deva Noua
535 000 € 32,04 €/m²
Deva, Hunedoara
Teren de vânzare
Suprafață utilă: 16700 m²
Tip teren: de construit
Localizare: fără informații
Dimensiuni: fără informații
Gard: fără informații
Tip acces: pavat
Imprejurimi: fără informații
Media: apă curentă
electricitate
BLITZ Romania
BLITZ
Afișează numărul
Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40
Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eclusivitate-blitz-16-700-mp-zona-deva-noua-IDCkO1

Teren INTRAVILAN - ECLUSIVITATE BLITZ, 16.700 mp, zona De...

Deva, Hunedoara

Salvează Contact

BLITZ vă propune un teren, în ECLUSIVITATE, cu potențial imens, situat strategic în cartierul Deva Nouă, în imediata proximitate a Așezământului Arsenie Boca, un centru cultural și social de referință, aflat în plină dezvoltare.

Caracteristici ale terenului:
Suprafață generoasă: 16.700 mp, ideală pentru dezvoltări rezidențiale sau proiecte de anvergură.
Dimensiuni optime: latime de 45 m și două fronturi, care oferă multiple opțiuni pentru utilizare și accesibilitate.
Teren suplimentar: o fâșie de 618 mp, perfectă pentru amenajarea unui drum privat sau acces direct.
Parcelabil: potrivit pentru construcția de case individuale, case înșiruite sau duplexuri.

Avantaje și amplasare:
Locație premium: lângă un important centru cultural în dezvoltare, care va atrage interesul atât rezidențial, cât și comercial.
Panoramă spectaculoasă: priveliști de vis către vechiul oraș Deva și Cetatea Devei.
Zonă în plină expansiune: investițiile recente din această parte a orașului adaugă valoare semnificativă terenului.
Accesibilitate excelentă: situat într-o zonă liniștită, dar bine conectată la arterele principale.

Oportunitate de investiție:
Acest teren reprezintă o șansă rară pentru dezvoltatori sau investitori care doresc să profite de un amplasament strategic și de o piață rezidențială în continuă creștere. Prețul este negociabil, oferindu-ți posibilitatea de a face o

Primești 50 €
Cu plăcere
etoro este o platformă de investiții cu mai multe active. Valoarea investițiilor tale poate crește sau scădea. Capitalul tău este expus riscurilor. Se pot aplica și alte comisioane
Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii Selectati valoarea împrumutului	535000	€
Perioada de rambursare În câți ani doriți să rambursați împrumutul?	120	Luni

3 500 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm - 9990099 • www.storia.ro

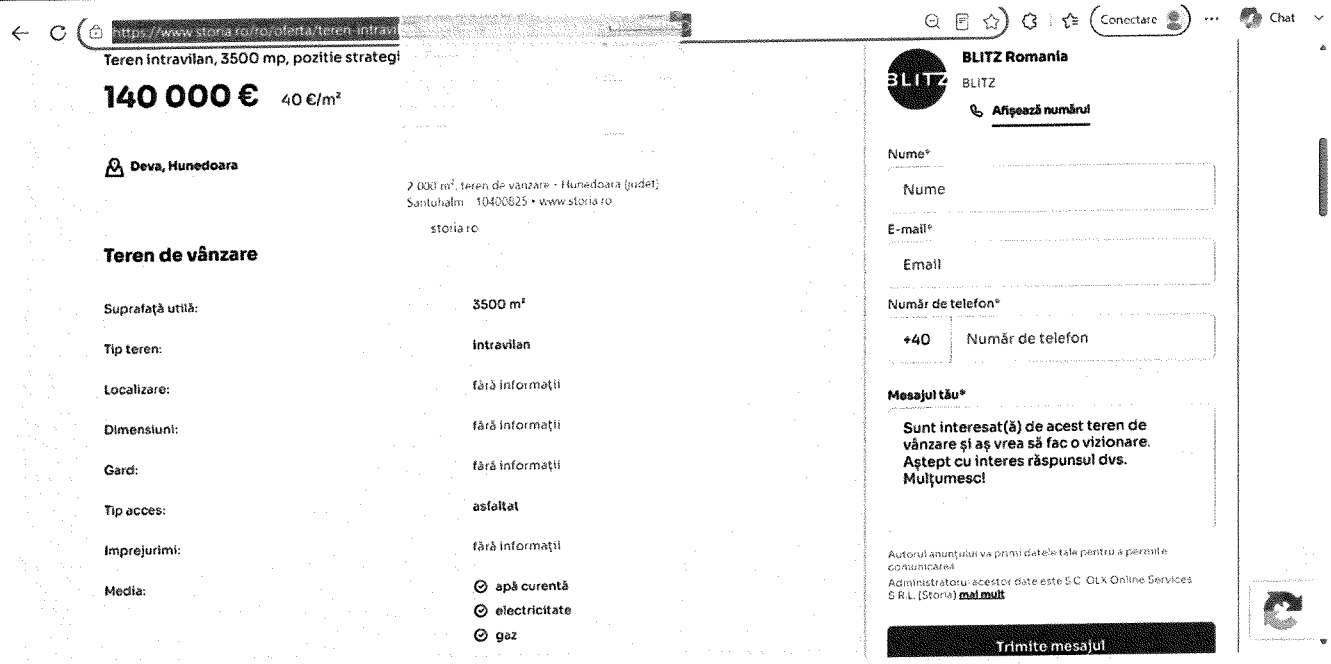
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3500-mp-pozitie-strategica-deva-IDFUSD

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

BLITZ

Înapoi Distribuie Salvează





Teren intravilan, 3500 mp, pozitie strategi

140 000 € 40 €/m²

Deva, Hunedoara

2 000 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm - 10400625 • www.storia.ro

storia.ro

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ gaz

BLITZ Romania
BLITZ
Afișează numărul

Nume*
Nume

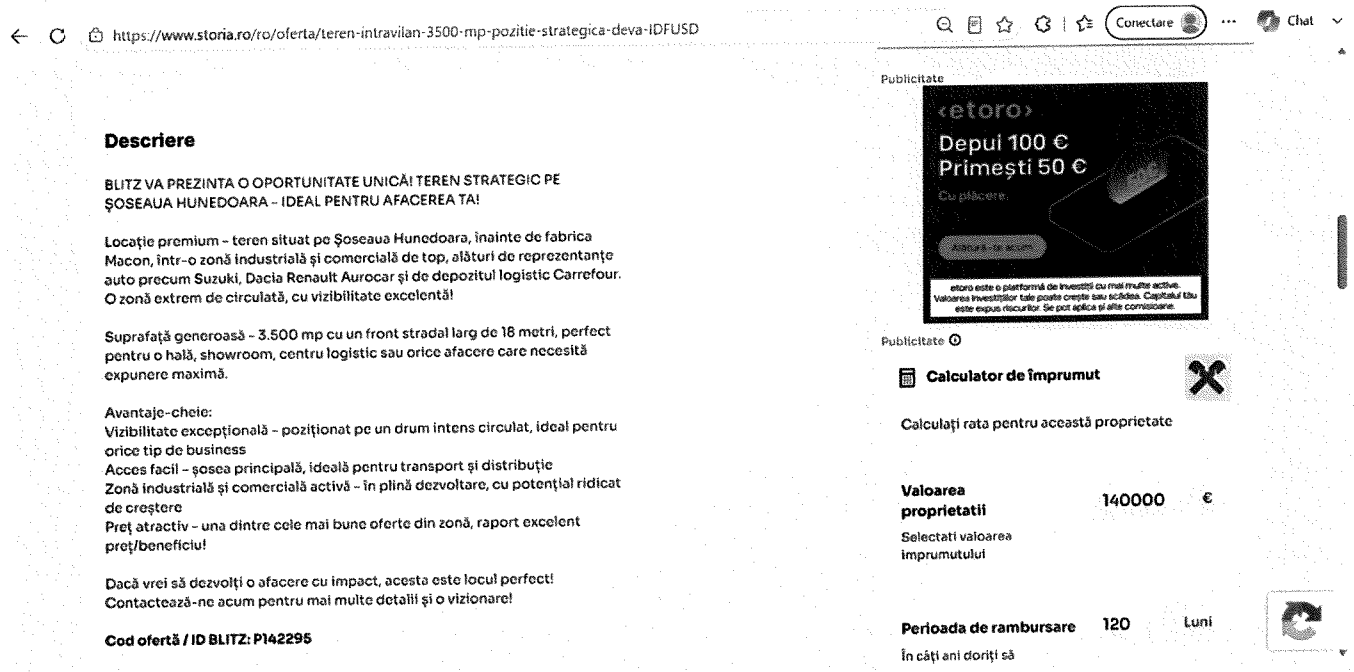
E-mail*
Email

Număr de telefon*
+40 Număr de telefon

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3500-mp-pozitie-strategica-deva-IDFUSD

Descriere

BLITZ VA PREZINTA O OPORTUNITATE UNICĂ! TEREN STRATEGIC PE ȘOSEAUA HUNEDOARA – IDEAL PENTRU AFACEREA TA!

Locație premium – teren situat pe Șoseaua Hunedoara, înainte de fabrica Macon, într-o zonă industrială și comercială de top, alături de reprezentanțe auto precum Suzuki, Dacia Renault Aurocar și de depozitul logistic Carrefour. O zonă extrem de circulată, cu vizibilitate excelentă!

Suprafață generoasă – 3.500 mp cu un front stradal larg de 18 metri, perfect pentru o hală, showroom, centru logistic sau orice afacere care necesită expunere maximă.

Avantaje-cheie:
Vizibilitate excepțională – poziționat pe un drum intens circulat, ideal pentru orice tip de business
Acces facil – șosea principală, ideală pentru transport și distribuție
Zonă industrială și comercială activă – în plină dezvoltare, cu potențial ridicat de creștere
Preț atractiv – una dintre cele mai bune oferte din zonă, raport excelent preț/beneficiu!

Dacă vrei să dezvolți o afacere cu impact, acesta este locul perfect!
Contactează-ne acum pentru mai multe detalii și o vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P142295

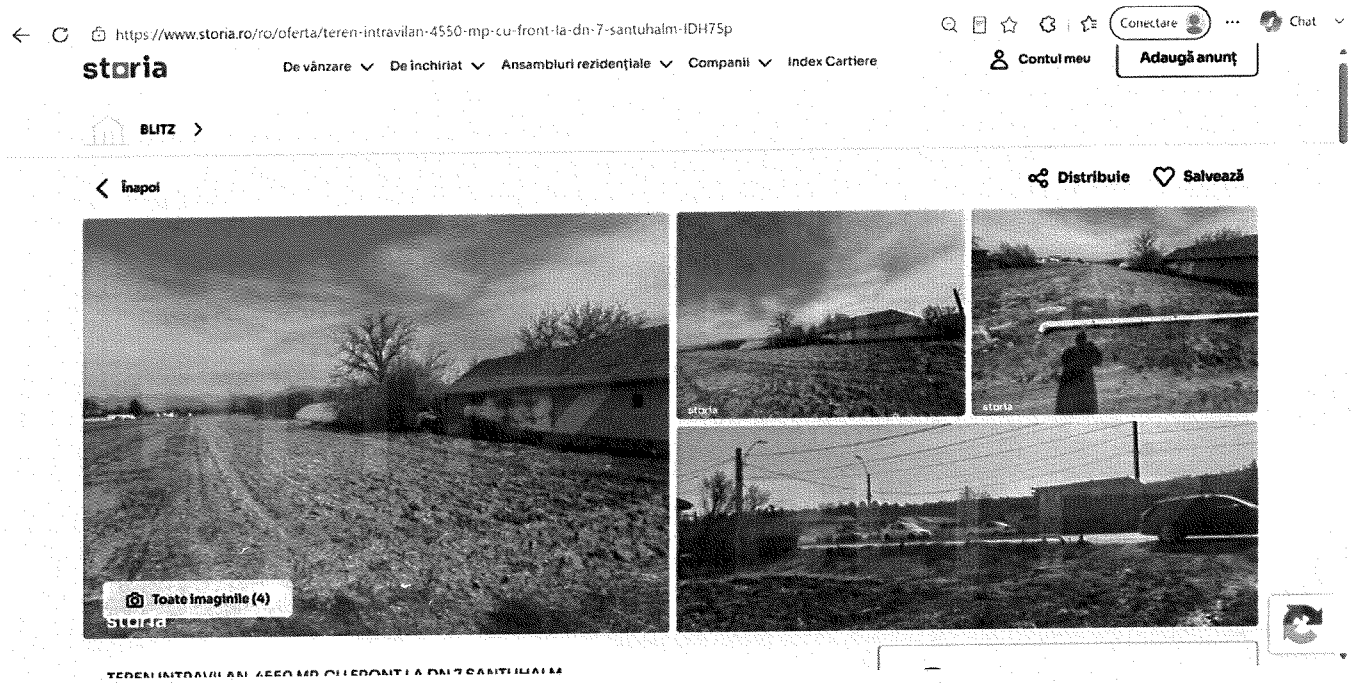
Publicitate

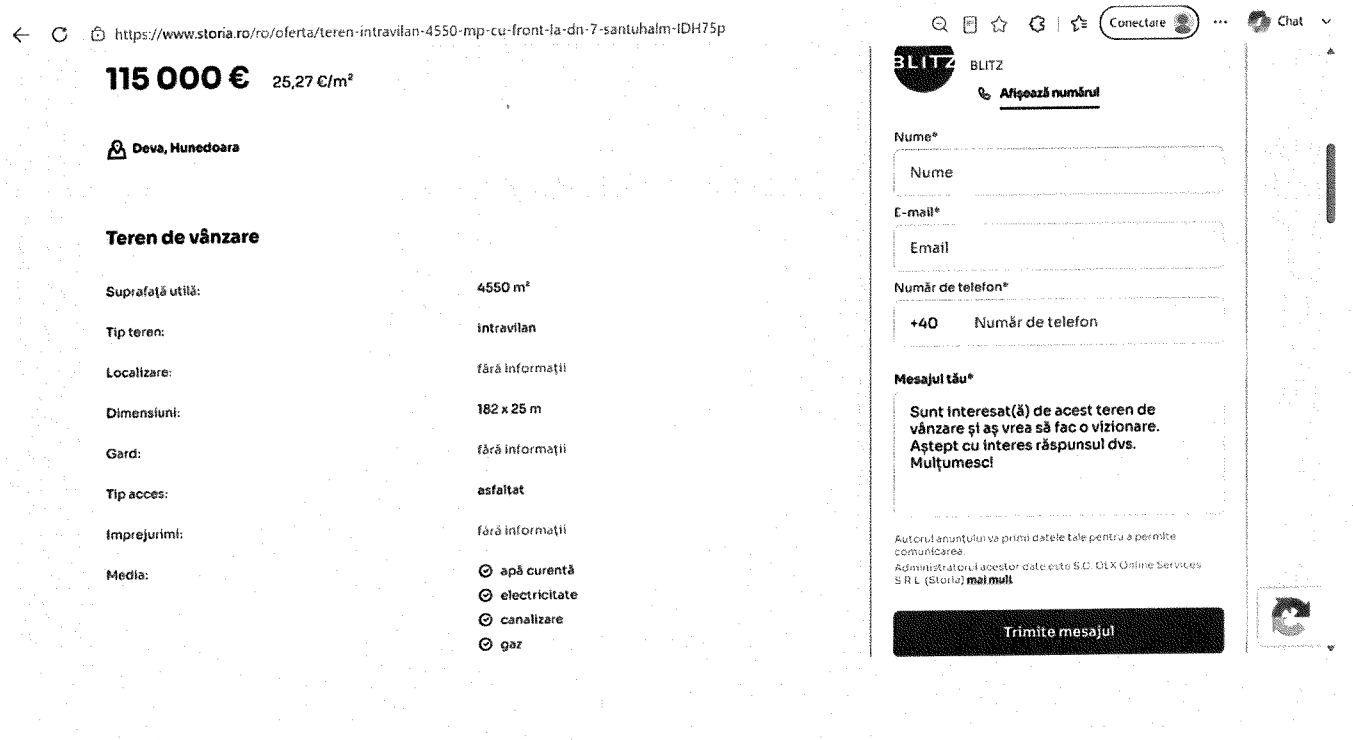
Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii	140000	€
Selectati valoarea imprumutului		
Perioada de rambursare	120	Luni
În câți ani doriți să		


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-4550-mp-cu-front-la-dn-7-santuhalm-IDH75p
storia
De vânzare
De închiriat
Ansambluri rezidențiale
Companii
Index Cartiere
Contul meu
Adaugă anunț
Conectare
Chat
BLITZ
Înapoi
Distribuie
Salvează
Toate imaginile (4)


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-4550-mp-cu-front-la-dn-7-santuhalm-IDH75p
115 000 € 25,27 €/m²
Deva, Hunedoara
Teren de vânzare
Suprafață utilă: 4550 m²
Tip teren: intravilan
Localizare: fără informații
Dimensiuni: 182 x 25 m
Gard: fără informații
Tip acces: asfaltat
Împrejmuiri: fără informații
Media:
apă curentă
electricitate
canalizare
gaz
Conectare
Chat
BLITZ
Afișează numărul
Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40
Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
Trimite mesajul

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-4550-mp-cu-front-la-dn-7-santuhalm-IDH75p

Conectare

S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

- electricitate
- canalizare
- gaz

Tip vânzător: agenție

Descriere

Blitz va prezinta un teren intravilan cu o suprafata generoasa de 4550 mp avand un front stradal de 25 m , avand oportunitatea de a dezvolta o afacere sau un cartier rezidential de case ,acest teren fiind la 1 km de Municipiul Deva pe strada Santuhalm cu acces direct din DN7.
>Toate utilitatile sunt la frontul terenului
>Drumul care separa cele 2 parcele din zona este pe toata lungimea terenului
.
PRETUL ESTE PUNCTUL FORTE PENTRU O INVESTITIE DE VIITOR.
Nu ezitati sa ne contactati !

Cod ofertă / ID BLITZ: P166001

Mai puțin

ID: 10275347

Raportează

Publicitate



Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii	115000	€

Selectati valoarea împrumutului

Arhiveaza: 60 402 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm - 9874377 • www.storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-deva-noua-apropae-de-manastirea-arsenia-boca-IDFqM9

Conectare Chat

Acest anunț nu mai este disponibil
Cel mai probabil, imobilul are un nou proprietar sau chiriaș. Verifică anunțurile similare de mai jos.



Teren Deva Noua apropae de Manastirea Arsenia Boca

Deva, Hunedoara

30 016 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Strada Santuhalm - 9682523 • www.storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-3-ha-in-deva-dn-7-in-zona-hotel-alaska-deva-jud-hd-IDECRJ

Conectare Chat

RE/MAX Tecno Realy

Înapoi

Distribuie Salvează



Teren 3 ha in Deva / DN 7 in zona Hotel Alaska, Deva, jud. HD

445 000 € 14,83 €/m²



Bianca Barboni
RE/MAX Tecno Realy

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-3-ha-in-deva-dn-7-in-zona-hotel-alaska-deva-jud-hd-IDECRJ

Conectare Chat

Teren 3 ha in Deva / DN 7 in zona Hotel Alaska, Deva, jud. HD

445 000 € 14,83 €/m²

Strada Santuhalm, Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	30016 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	30000 m² (3 ha)
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție



Bianca Barboni
RE/MAX Tecno Realy

Afișează numărul

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-3-ha-in-deva-dn-7-in-zona-hotel-alaska-deva-jud-hd-IDECRJ

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	30000 m² (3 ha)
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

Nu Da

Descriere

Oportunitate de investitie, 3 ha teren format din 3 parcele invecinate (1.8 ha, 0.68 ha si 0.47ha) vis-a-vis de Motelul Alaska, in spatele sediului Axis cu acces direct din DN 7.

Conectare Chat

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

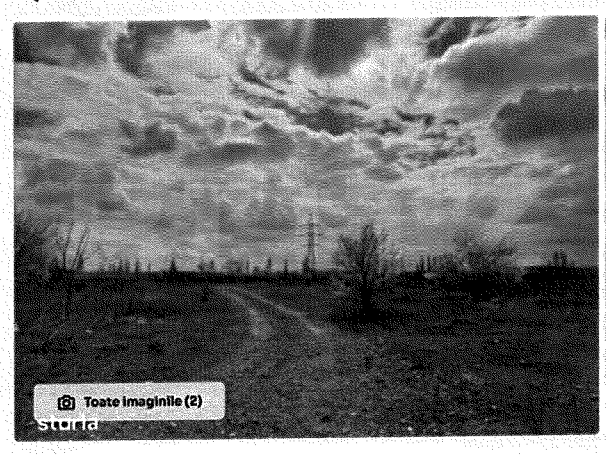


7 800 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Simeria - 9990113 • www.storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-7800-mp-zona-simeria-IDFUSR

Conectare Chat

Înapoi Distribuie Salvează





Teren Intravilan de vanzare, 7800 mp, zona Simeria

163 800 € 21 €/m²

BLITZ Romania
BLITZ
Afișează numărul

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-7800-mp-zona-simeria-IDFUSR

Teren Intravilan de vanzare, 7800 mp, zona Simeria

163 800 € 21 €/m²

Simeria, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	7800 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Conectare ··· Chat

BLITZ Romania
BLITZ
Afișează numărul

Nume*
Nume

E-mail*
Email

Număr de telefon*
+40 Număr de telefon

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-7800-mp-zona-simeria-IDFUSR

Descriere

Blitz va prezinta uh teren intravilan de vânzare

Îți dorești un loc liniștit, aproape de natură, dar totuși aproape de oraș? Acest teren de 7800 mp se află într-o zonă liniștită , la periferia orașului, fiind ideal pentru construcția casei visurilor tale sau pentru o investiție pe termen lung.

Caracteristici principale:

Suprafață generoasă: 7800 mp, perfect pentru proiecte rezidențiale sau comerciale .

Teren drept, ușor de amenajat .

Utilități trase la frontul terenului (apă, gaz, electricitate) .

Acces rapid la drumuri principale , dar totodată într-o zonă deosebit de liniștită și verde .

O oportunitate rară de a te bucura de viața la țară, având în același timp confortul orașului aproape!

Contactează-mă pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P142975

Mai putin

Conectare ··· Chat

Publicitate



Publicitate

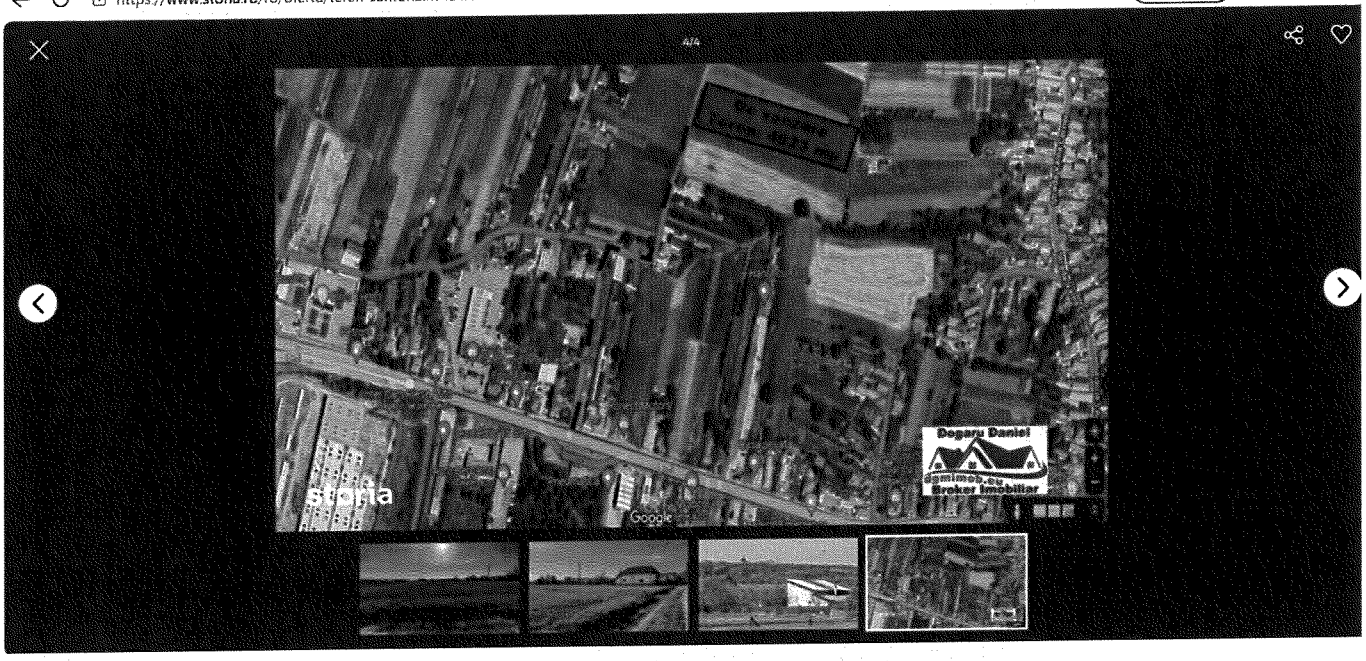
Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii	163800	€
Selectati valoarea imprumutului		
Perioada de rambursare	120	Luni

4 923 m², teren de vanzare - Hunedoara (judet), Santuhalm - 7140955 • www.storia.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-santuhalm-IDtXGH



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-santuhalm-IDtXGH

Teren Santuhalm

73 845 € 15 €/m²

Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4923 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat asfaltat
Imprejurimi:	câmp deschis
Media:	electricitate gaz

Dogaru Daniel-Broker Imobiliar

Dogaru Daniel-Broker Imobiliar

Afișează numărul

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-santuhalm-IDtXGH

Teren Santuhalm

Deva, Hunedoara

Salvează | Contact

Reprezentare exclusiva! De vanzare in Santuhalm o parcela de teren extravilan de 4923 mp cu FS: 24 ml intr-o zona linistita, ferita de zgomotul traficului. Terenul are o forma dreptunghiulara si este drept. Se ajunge foarte usor din drumul national, vis-a-vis de Petrom se intra pe drum asfaltat si dupa cateva sute de metri se ajunge la teren, exact cum se vede in harta din imaginile de prezentare.

Conform certificatului de urbanism terenul nu are restrictii si se poate construi pe el cu respectarea cerintelor de urbanism. Aceasta parcela este ideala pentru un proiect imobiliar unde se pot construi 10 case, drum cu latimea de 10 m (inclusiv trotuare si spatii verzi), plus un magazin si un loc de joaca.

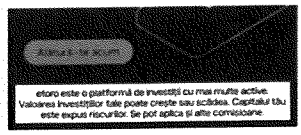
Utilitatile sunt la ultima casa care inseamna o distanta aproximativa de 40 ml si tot acolo se termina si drumul asfaltat. Terenul fiind drept este ideal pentru un asemenea proiect, in special ca exista cerere pentru un asemea cartier aproape de toate facilitatile si cu toate utilitatile.

Invitam agentiile imobiliare la colaborare!

Mai puțin

ID: 7140955

Raportează



Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii Selectati valoarea imprumutului	73845	€
Perioada de rambursare În câți ani doriți să rambursați împrumutul?	120	Luni

Vand teren industrial 3858.0 mp • Santandrei, Hunedoara

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/vand-teren-zona-cefin-iveco-i...

publi24.ro

+ Adaugă anunț

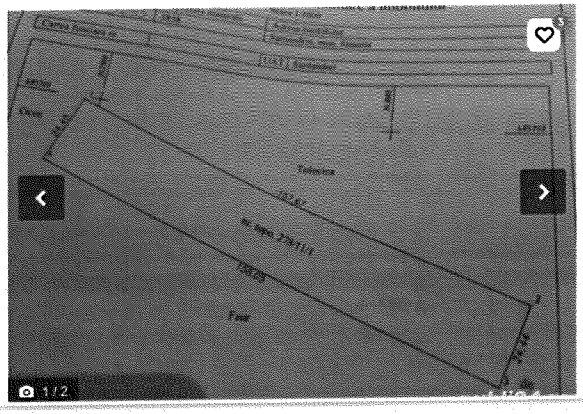
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren industrial

Vand teren zona CEFIN(IVECO) la iesirea de pe autostrada.

15 EUR
0 EUR/m²

Hunedoara, Santandrei | Vezi pe harta

Valabil din 7/15/2026 10.20.06 AM



Telefon validat

P

EMIL

Vezi toate anunțurile

0740084741



După 39 de ani își in afacerea: para ei de

gandacivica.com

Contactează vânzătorul

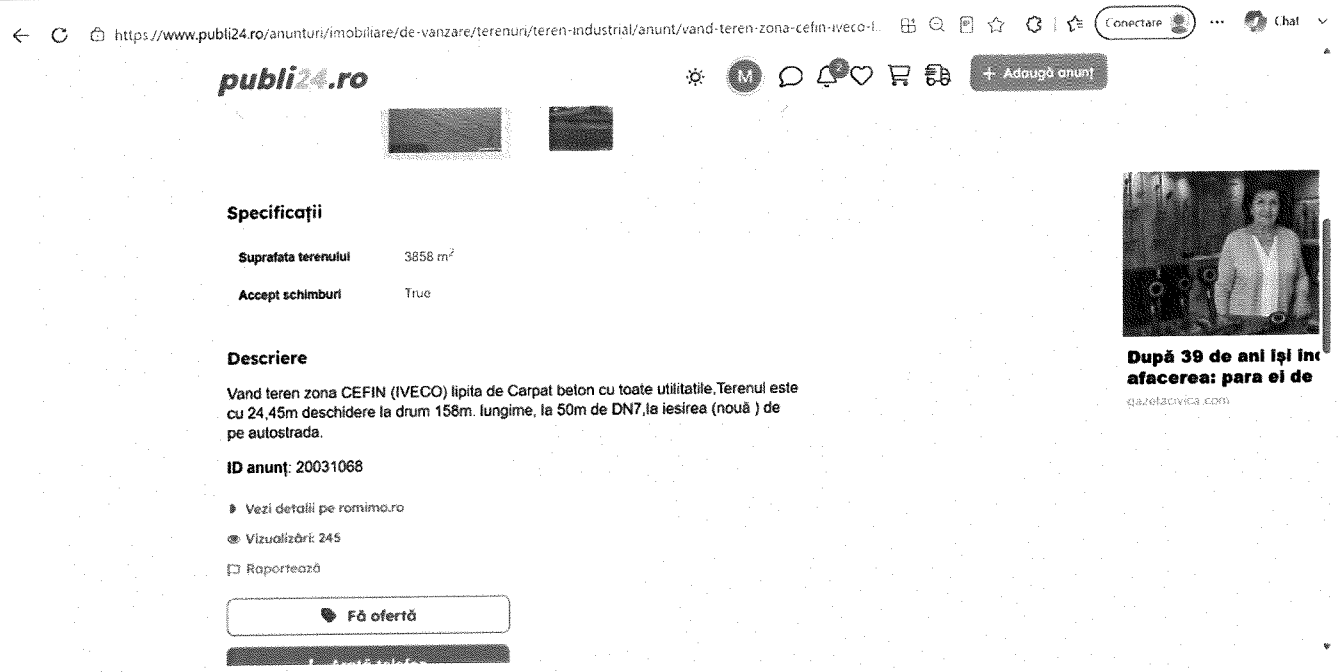
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

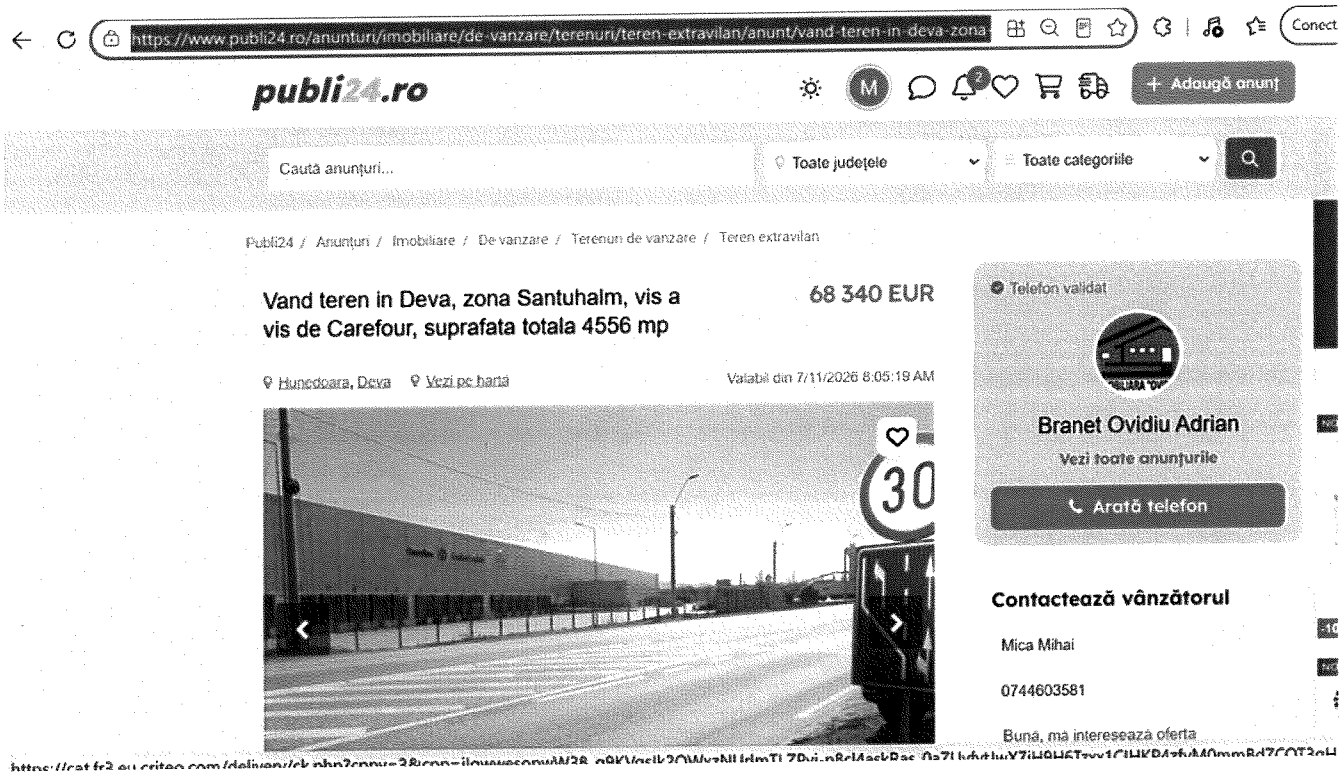
Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anuntul pe



Vand teren extravilan • Deva, Hunedoara



Deva, 28 septembrie 2026.

Președinte de ședință,
Consilier,
Ioan Dorin Petrui

Contrasemnează,
Secretar general,
Bogdan-Ciprian Bălan.