

**SCRISOARE DE TRANSMITERE
PENTRU RAPORT DE EVALUARE NR. 62/02.09.2026**

Data: 02.09.2026

Catre: Primaria Comunei Vărbilău, Judetul Prahova

Referitor la: Estimarea valorii de piata a chiriei pentru: Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare se refera la estimarea valorii de piata a chiriei pentru: Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova.

Cladirea Dispensar Uman Livadea face parte din patrimoniul comunei Vărbilău, jud. Prahova aflat in administrarea Primariei Comunei Vărbilău in baza urmatoarelor documente:

- Lista inventar;
- Releveu cladire.

Declar pe proprie raspundere ca inspectia proprietatii si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de mine - Venete Razvan evaluator autorizat ANEVAR specializarea evaluarea proprietatilor imobiliare, posesor al legitimatiei nr. 18859.

Aceasta adresa este insotita de raportul de evaluare care contine **25pagini**.

Valoarea estimata in raportul de evaluare este valoarea chiriei de piata.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia mea este ca valoarea de piata a chiriei pentru: Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova, este:

Cladire de inchiriat	Suprafata	Chirie lei /mp/ luna	Chirie euro /mp/ luna/	Valoare chirie total cladire lei / luna	Valoare chirie total cladire euro / luna
Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova	30mp.	11,17	2,13	335	64

Valorile in lei sunt calculate la cursul euro de 5,2442 lei / euro, din data de 18.08.2026.

Valorile sunt FARA TVA.

Valoarea unitară de 2,13Euro/mp./lună poate fi utilizată ca bază de calcul pentru estimarea chiriei aferente altor spații comerciale cu caracteristici similare amplasate în clădirea Dispensar Uman Livadea.

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia mea privind valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra imobilului, in ipoteza ca este liber de sarcini.

Cu stima,
Venete Razvan
Evaluator Autorizat cu specializarile EPI si EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 62 din data de 02.09.2026



Inchiriere Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova

Proprietar: *Primaria comunei Vărbilău, jud. Prahova*

Client: *Primaria comunei Vărbilău, jud. Prahova*

Utilizator: *Primaria comunei Vărbilău, jud. Prahova*

Data evaluarii: 18.08.2026

Evaluator autorizat:

Venete Razvan, Leg. Anevar nr. 18859

Domiciliat in Targsorul Vechi, Strada Orizontului Nr. 3, Jud. Prahova.

Tel. 0722.74.74.25

Cuprinsul raportului	
Introducere	4
Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante (Sinteza raportului)	4
Certificarea evaluatorului	5
Termenii de referinta ai evaluarii	6
Identificarea si competenta evaluatorului	6
Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	6
Utilizarea desemnata	6
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat	6
Tipul valorii	6
Data evaluarii	7
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
Ipoteze si ipoteze speciale	7
Ipoteze	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declaratia conformitatii cu SEV	8
Descrierea raportului	9
Prezentarea datelor	9
Date despre aria de piata, vecinatati si localizare	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea proprietatii	9
Analiza pietei imobiliare	9
Analiza productivitatii proprietatii	10
Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitiva)	10
Analiza celei mai bune utilizari	10
Abordarea prin piata	11
Concluzia asupra valorii	15
Anexe	16
Anexa 1 – Documente de proprietate	16
Anexa 2 – Comparabile	17
Anexa 3 – Relevee foto	25

Introducere

Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante (Sinteza raportului)

Pentru formularea concluziei asupra valorii au fost luate in considerare urmatoarele aspecte:

- Proprietatea evaluata este: Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova.
- Raportul de evaluare este un raport explicativ (narativ) care este folosit de client pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii evaluate.
- Dreptul de proprietate supus evaluarii este dreptul de proprietate detinut de comuna Vărbilău si dreptul de administrare detinut de Primaria comunei Vărbilău, jud. Prahova.
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
- CMBU a proprietatii evaluate o reprezintă utilizarea curenta spatiu comercial.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia mea este ca valoarea de piata a chiriei pentru: Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova, este:

Cladire de inchiriat	Suprafata	Chirie lei /mp/ luna	Chirie euro /mp/ luna/	Valoare chirie total cladire lei / luna	Valoare chirie total cladire euro / luna
Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova	30mp.	11,17	2,13	335	64

Valorile in lei sunt calculate la cursul euro de 5,2442 lei / euro, din data de 18.08.2026.

Valorile sunt FARA TVA.

Valoarea unitară de 2,13Euro/mp./lună poate fi utilizată ca bază de calcul pentru estimarea chiriei aferente altor spații comerciale cu caracteristici similare amplasate în clădirea Dispensar Uman Livadea.

Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare: Spatiu comercial cu suprafata de 30mp. din cladirea Dispensar Uman Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova.

Certific, dupa cele mai bune cunostinte ale mele, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu am primit asistenta profesionala la realizarea acestui raport de evaluare;
- Am inspectat personal proprietatea supusa evaluarii.

Venete Razvan,
Evaluator Autorizat cu specializarile EPI si EBM,
Legitimatie nr. 18859

Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Declaratie privind identificarea si competenta evaluatorului

Subsemnatul: Venete Razvan domiciliat in Targsorul Vechi, Strada Orizontului Nr. 3, Jud. Prahova, in calitate de Evaluator Autorizat, posesor al legitimatiei ANEVAR nr. 18859 declar in cunostinta de cauza ca:

- Actionez in calitate de evaluator independent.
- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt corecte si adevarate.
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nici partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari.
- Nu am primit asistenta profesionala la realizarea acestui raport de evaluare.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale de evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- Am respectat cerintele etice si profesionale continute în Codul De Etica al profesiei de evaluator autorizat.

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Client si utilizator desemnat este Primaria comunei Vărbilău, jud. Prahova.

In vederea realizarii obiectivului de evaluare s-a emis oferta pentru cumpararea directa cu codul de identificare DA41005408/18.08.2026, initiata de catre autoritatea contractanta: Primaria Comunei Vărbilău, persoana juridica cu sediul in comuna Vărbilău, sat Vărbilău, jud. Prahova, legal reprezentata de domnul Primar MIHAIL-VASILE CĂRBUNARU.

La data evaluării clădirea are destinație de spatiu comercial – ocrotirea sanatatii.

Forma si continutul raportului de evaluare sunt adecvate cerintelor formulate de client : estimarea valorii de piata a chiriei pentru proprietatea evaluata in scopul utilizarii acesteia in procesul de inchiriere.

Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de utilizatorul desemnat si identificat mai sus.

Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a acestei evaluari este realizarea unui raport de evaluare explicativ (narativ) care sa estimeze valoarea de piata a chiriei pentru proprietatea evaluata in scopul utilizarii acestei valori in procesul de inchiriere.

Raportul de evaluare nu va fi folosit pentru alte scopuri si/sau in afara contextului prezentat.

Avand in vedere scopul evaluarii tipul valorii ce se va estima este : Valoarea de piata a chiriei.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat

Cladirea Dispensar Uman Livadea face parte din patrimoniul comunei Vărbilău, jud. Prahova aflat in administrarea Primariei Comunei Vărbilău in baza urmatoarelor documente:

- Lista inventar;
- Releveu cladire.

Dreptul de administrare este un drept real principal avand ca obiect bunurile din domeniul public si privat. Ca titulari ai acetui drept se enumara: regiile autonome, prefecturile, autoritatile administratiei publice centrale si locale, alte institutii publice de interes national, judetean sau local.

Nu exista diferente intre informatiile din documentele ce atesta dreptul de proprietate si informatiile obtinute in urma inspectiei (scriptic-faptic nu sunt diferente).

Tipul valorii

Tipul valorii estimate (conform scopului prezentat) este : **valoarea de piata a chiriei.**

Chiria de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil inchiriata pe piata libera. Astfel pentru estimarea chiriei de piata am utilizat abordarea prin comparatie.

Chiria de piață reprezinta, 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 de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Premisa de baza intre valoarea de piata a proprietatii si chiria de piata, respectiv capacitatea de a genera profit este direct proportionala cu valoarea de piata a proprietatii, premisa de baza in evaluarea proprietatii si evaluarea chiriei de piata. Rezultatul evaluarii poate fi luat in considerare de catre beneficiarul lucrarii ca o valoare de inchiriere, si inregistrare in evidentele contabile cat si pentru raportare financiara.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat in prezentul raport, constatările si rezultatele expertizei pot avea o interpretare diferita de cea evidentiata in raport.

Valoarea va fi exprimata in lei romanesti si in euro la cursul de la data evaluarii.

Data evaluarii

Concluzia privind evaluarea proprietatii subiect este la data de: 18.08.2026.

Valoarea de piata estimata este relevanta la data evaluarii.

Orice modificari ale pietei specifice proprietatii imobiliare evaluate ulterioare datei evaluarii si care pot influenta marimea valorii estimate nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Informatiile care au stat la baza verificarii dreptului asupra proprietatii imobiliare :

- Lista inventar;
- Relevu cladire.

Am facut inspectia proprietatii la data de 18.08.2026 impreuna cu reprezentantul Primariei comunei Vărbilău, jud. Prahova. Pozele realizate in urma inspectiei sunt prezentate in Anexa – Relevu foto.

Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspectie neinvaziva a proprietății și nu am intenționat sa scot în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia asupra valorii.

Responsabilitatea pentru:

- Specificatiile, starea terenului, constructiei si elementelor sale;
- Suprafete teren si suprafete constructii;
- Autorizatii sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii;
- Natura si adecvarea serviciilor

revine proprietarului.

Documentarea realizata pentru efectuarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea este formata din documentele si schitele prezentate de proprietar:

- Lista inventar;
- Relevu cladire.

Nu imi asum nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Informatii culese de evaluator, in responsabilitatea acestuia:

- datele descriptive despre bun - inspectia
- date despre piata bunului: surse pagini web; modul de verificare a informatiilor utilizate - telefonic
- informatii din piata specifica - surse pagini web (sunt prezentate in raport).

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

Raportul de evaluare are scopul de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.

Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști (nu am competență în acest domeniu).

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. Nu am nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție. Nu am făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu am abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu am intenționat să scot în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia asupra valorii.

Din informațiile deținute de către proprietar și din discuțiile purtate cu acesta, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau

valoarea proprietăților vecine. Nu am cunoscința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu am efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granielor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-am avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care nu am avut cunoștință.

Utilizarea instrumentelor de inteligență artificială în elaborarea raportului:

În procesul de redactare a prezentului raport de evaluare, am utilizat instrumente de inteligență artificială (AI) exclusiv ca suport auxiliar pentru îmbunătățirea exprimării, structurării textului și verificării coerenței formulărilor.

Precizez în mod expres că utilizarea acestor instrumente nu a influențat în niciun fel procesul de analiză, raționamentul profesional, selecția datelor de piață, aplicarea metodelor de evaluare sau estimarea valorii finale.

Toate analizele, ipotezele, judecățile profesionale și concluziile din prezentul raport îmi aparțin în totalitate, fiind realizate în conformitate cu standardele profesionale aplicabile și cu principiile evaluării.

Instrumentele AI au fost utilizate exclusiv ca suport pentru optimizarea redactării și nu ca instrument de evaluare sau de fundamentare a valorii.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat.

Concluzia privind valoarea de piață estimată este relevantă la data evaluării.

Valabilitatea raportului de evaluare cuprinde o perioadă rezonabilă cât timp condițiile social – economice rămân neschimbate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul meu prealabil cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru modificările neautorizate aduse raportului de evaluare.

Nu îmi asum nici o responsabilitate față de utilizatori nedeseznati și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Pentru validitatea acestui raport este necesară semnatura originală.

Declarația conformității cu SEV

Analizele, opiniile și concluziile exprimate în raportul de evaluare au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor profesionale de evaluare ANEVAR:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Descrierea raportului

Tip raport: raport explicativ narativ.

Raportul de evaluare comunica informatiile necesare pentru o intelegere adecvata a evaluarii sau a verificarii evaluarii. Raportul nu este ambiguu si nu duce in eroare, permitand cititorului indreptatit o intelegere clara a evaluarii sau a altor servicii furnizate.

Pentru a asigura comparabilitatea, relevanta si credibilitatea, raportul prezinta o descriere clara si precisa a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestuia si prezinta orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau conditii limitative importante care influenteaza in mod direct evaluarea (conform standardului de evaluare SEV103).

Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

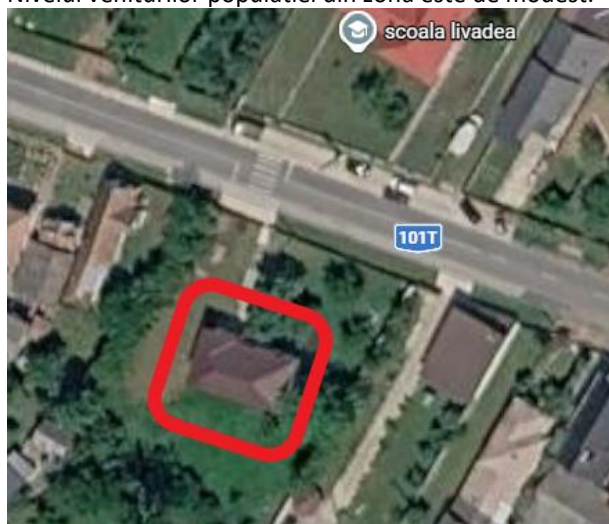
Localizarea proprietatii: Proprietatea evaluata este amplasata in comuna Vărbilău, Sat Livadea, Judetul Prahova. Spatiu comercial evaluat are suprafata de 30mp.

Tipul zonei: zona mixta rezidentiala si comerciala.

Accesul in zona se realizează pietonal, cu ajutorul autovehiculelor personale si/sau mijloacelor de transport in comun.

Colectarea gunoiului se face saptaminal.

Nivelul veniturilor populatiei din zona este de modest.



Descrierea situatiei juridice

Cladirea Dispensar Uman Livadea situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, Judetul Prahova face parte din domeniul public al Statului Roman si este in administrarea Consiliului Local Vărbilău conform documentelor de proprietate atasate prezentului raport de evaluare.

Nu exista neconcordanțe intre situatia scriptica si situatia fizica a proprietatii.

Utilizarea actuala a proprietatii respecta cerintele prevazute in certificatul de urbanism.

Dreptul de proprietate supus evaluarii este dreptul de proprietate detinut de Primaria Comunei Vărbilău, Judetul Prahova.

Descrierea proprietatii

Cladirea Dispensar Uman Livadea situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, Judetul Prahova face parte din domeniul public al Statului Roman si este in administrarea Consiliului Local Vărbilău. Spatiul comercial evaluat are suprafata de 30mp.

Proprietatea este situată in intavilanul localitatii Vărbilău.

Utilizarea curenta este de spatiu comercial. Functiunea a zonei este mixta rezidentiala si comerciala.

Utilități aflate pe proprietate:

Retea urbana de energie electrică.

Retea urbana de apă.

Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si

locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Terenul evaluat poate fi utilizat ca zonă pentru dezvoltare de proiecte ingineresti și imobiliare.

Analiza productivității proprietății

Caracteristicile proprietății analizate în acest raport, ce pot termina capacitatea productivă și utilizările potențiale sunt:

- a. Caracteristici fizice:
 - Suprafața: 30mp.
- b. Caracteristici legate de localizare:
 - Proprietatea este situată într-o zonă mixtă rezidențială și comercială situată în zona mediană a satului Livadea.
 - Terenul are deschidere la DJ101T.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Tip proprietate: Spațiu comercial de 30mp. amplasat în incinta clădirii Dispensar Uman Livadea, comuna Vărbilău (funcțiune medicală/comercială conexă). Segment de piață: Spații cu destinație medicală sau de servicii de sănătate în mediul rural; activități pretabile: farmacii, cabinete medicale de specialitate, laboratoare de analize sau servicii conexe actului medical. Aria pieței: Zona din care provin potențialii chiriași și pacienți/clienti este comuna Vărbilău, cu un accent deosebit pe satul Livadea și comunitatea locală care frecventează dispensarul uman. Aria competitivă: Zona din care provin proprietățile concurente directe este formată din alte spații cu destinație medicală, cabinete sau farmacii din localitate și din proximitate. Competitori indirecti: Clinici medicale private, laboratoare și farmacii comunitare mari din orașul Slănic sau alte localități învecinate. Cerere și ofertă: Cererea este moderată, fiind generată de medici specialiști, furnizori de servicii medicale sau lanțuri farmaceutice, dar este avantajată direct de specificul și vizibilitatea clădirii Dispensarului Uman Livadea, de aflul constant de pacienți și de suprafața optimă de 30mp. Oferta de astfel de spații în incinte cu profil strict medical/instituțional este extrem de limitată în zonă. Tipul de piață: Piață imobiliară de tip local, nișată pe segmentul medical, caracterizată prin tranzacții rare și un grad scăzut de lichiditate.

Analiza celei mai bune utilizări

Definiția celei mai bune utilizări conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2016- Glosar:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Analiza pe cele 4 criterii obligatorii

1. Posibilă fizic

Spațiul are suprafața de 30mp. și este integrat structural în clădirea Dispensar Uman Livadea, având utilități direct corelate cu infrastructura generală a acestui imobil public cu funcțiune medicală și socială. Având în vedere dimensiunile și compartimentarea, utilizările fizic posibile includ amenajarea unei farmacie, a unui cabinet medical de specialitate, a unui punct de recoltare analize sau a unui cabinet de recuperare/fizioterapie.

2. Permisă legal

Configurația arhitecturală și destinația administrativă a imobilului Dispensar Uman Livadea permit desfășurarea de activități cu caracter medical, farmaceutic sau de servicii de sănătate. Utilizarea spațiului în scopuri medicale ori pentru servicii conexe destinate pacienților este în deplină concordanță cu statutul juridic, autorizațiile specifice domeniului sanitar și funcționalitatea actuală a clădirii publice.

3. Fezabilă financiar

Activitățile din domeniul sănătății și serviciile farmaceutice sau medicale de proximitate, strâns corelate cu aflul de persoane care frecventează dispensarul uman, prezintă o bună sustenabilitate economică în mediul rural. Chiriile estimate pentru o astfel de locație specializată sunt moderate, însă rămân sustenabile pe termen lung datorită poziționării specifice în cadrul singurului pol medical din satul Livadea și lipsei de spații similare concurente în imediata vecinătate.

4. Maximizarea valorii (Maxima productivitate)

Utilizarea spațiului ca farmacie sau punct farmaceutic generează o utilitate maximă, un flux constant de pacienți și venituri stabile, având cea mai ridicată fezabilitate prin prisma amplasamentului cu specific medical. Destinația de cabinet medical privat sau servicii conexe (psihologie, kinetoterapie, analize) aduce un venit stabil și prezintă o fezabilitate ridicată datorită complementarității cu funcțiunea clădirii, în timp ce orice altă utilizare nemedicală ar genera un venit incert și ar fi incompatibilă cu fluxurile sanitare ale imobilului.

Concluzie CMBU: Având în vedere caracteristicile fizice ale proprietății, amplasamentul în incinta clădirii Dispensar Uman Livadea, cererea specifică zonei și analiza fezabilității economice, am concluzionat că cea mai bună utilizare a spațiului analizat este utilizarea medicală sau farmaceutică (cabinete medicale, puncte de recoltare sau farmacie), fiind o destinație pe deplin compatibilă cu caracterul actual al clădirii.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., această utilizare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă. Nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că proprietatea evaluată are altă utilizare ce i-ar maximiza valoarea. Utilizarea actuală, integrată în profilul medical al imobilului, se poate menține pe termen lung.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata – cunoscuta în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **comparatia directă** sau **comparatia vanzarilor** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate.

Abordarea prin piata este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile – informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile în piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Pentru estimarea valorii chiriei terenului cu destinații comerciale, s-au avut și luat în considerare spații asemănătoare din zonă și alte zone specifice.

Abordarea prin comparatia directă a chiriilor consideră ca prețurile chiriei pentru proprietăți sunt stabilite de piață, valoarea fiind calculată în urma studierii prețurilor chiriilor de piață ale proprietăților competitive situate în zona urbane, zone apropiate de zone cu vâd comercial, aplicarea comparațiilor fiind fundamentală pentru evaluarea chiriei de piață.

Proprietatile comparabile sunt reale (au fost identificate) si au caracteristici fizice conforme cu informatiile scriptice.

	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8
Valoare Chirie (Euro/mp./ luna)	-	2,70	6,67	3,00	4,00	7,27	4,27	1,35	2,42
Data	-	Recent	Recent	Recent	Recent	Recent	Recent	Recent	Recent
Localizare	Livadea - stadion	Busteni - DN1	Ploiesti, Strada Covrului	Ploiesti, strada Valeni	Paulesti	Ploiesti, strada Transilvaniei	Ploiesti, zona Bereasca	Campina, zona industriala	Ploiesti, strada Mihai Bravu
Suprafata inchiriata	30mp.	74mp.	45mp.	100mp.	100mp.	55mp.	117mp.	482mp.	180mp.
Finisaje	Medii usor deteriorate	Medii	Superioare	Superioare	Medii	Superioare	Superioare	Medii	Superioare
Utilitati disponibile	Energie electrica/ apa	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze
Dotari/ Amenajari Utilizare	Fara amenajari / Spatiu comercial	Demisol/ Spatiu comercial	Birouri	Aer conditionat, Birouri	Birouri	Birouri	Birouri	Industrial + Teren 963mp.	Industrial + Lift + Parcare
Anul PIF	1977	1960	>2000	2007	2000	>2010	2000	1930	1970

GRILA DATELOR DE PIATA									
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8
Pret oferta (Euro/mp./luna)	-	2,70	6,67	3,00	4,00	7,27	4,27	1,35	2,42
Marja de negociere (Euro)		0,14	2,00	0,15	0,20	0,50	0,21	0,07	0,50
Marja de negociere (%)		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	6,88%	5,00%	5,00%	20,66%
Pret vanzare (Euro)	-	2,57	4,67	2,85	3,80	6,77	4,06	1,28	1,92
Elementele specifice tranzactionarii									
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,57	4,67	2,85	3,80	6,77	4,06	1,28	1,92
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,57	4,67	2,85	3,80	6,77	4,06	1,28	1,92
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent

GRILA DATELOR DE PIATA									
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,57	4,67	2,85	3,80	6,77	4,06	1,28	1,92
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,57	4,67	2,85	3,80	6,77	4,06	1,28	1,92
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,57	4,67	2,85	3,80	6,77	4,06	1,28	1,92
Elementele specifice proprietatii									
Localizare	Livadea - dispensar	Busteni - DN1	Ploiesti, Strada Covrului	Ploiesti, strada Valeni	Paulesti	Ploiesti, strada Transilvaniei	Ploiesti, zona Bereasca	Campina, zona industriala	Ploiesti, strada Mihai Bravu
Ajustare (%)		-40,00%	-30,00%	-30,00%	-20,00%	-30,00%	-30,00%	-20,00%	-15,00%
Ajustare (Euro)		-1,03	-1,40	-0,86	-0,76	-2,03	-1,22	-0,26	-0,29
Pret ajustat (Euro)		1,54	3,27	2,00	3,04	4,74	2,84	1,03	1,63
Suprafata inchiriata	30mp.	74mp.	45mp.	100mp.	100mp.	55mp.	117mp.	482mp.	180mp.
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,06	0,09	0,00	0,09	0,10	0,16
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	3,00%	10,00%	10,00%
Pret ajustat (Euro)		1,54	3,27	2,05	3,13	4,74	2,92	1,13	1,80
Finisaje	Medii usor deteriorate	Medii	Superioare	Superioare	Medii	Superioare	Superioare	Medii	Superioare
Ajustare (Euro)		-0,08	-0,33	-0,21	-0,16	-0,47	-0,29	-0,06	-0,18
Ajustare (%)		-5,00%	-10,00%	-10,00%	-5,00%	-10,00%	-10,00%	-5,00%	-10,00%
Pret ajustat (Euro)		1,46	2,94	1,85	2,97	4,27	2,63	1,07	1,62
Utilitati disponibile	Energie electrica/ apa	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze
Ajustare (%)		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Ajustare (Euro)		0,29	0,59	0,37	0,59	0,85	0,53	0,21	0,32
Pret ajustat (Euro)		1,75	3,53	2,22	3,57	5,12	3,16	1,29	1,94
Dotari/ Amenajari Utilizare	Fara amenajari / Spatiu comercial	Demisol/ Spatiu comercial	Birouri	Aer conditionat, Birouri	Birouri	Birouri	Birouri	Industrial + Teren 963mp.	Industrial + Lift + Parcare

GRILA DATELOR DE PIATA									
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8
Ajustare (%)		5,00%	-3,00%	-5,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	5,00%	10,00%
Ajustare (Euro)		0,09	-0,11	-0,11	-0,11	-0,15	-0,09	0,06	0,19
Pret ajustat (Euro)		1,84	3,42	2,11	3,46	4,96	3,06	1,35	2,13
Anul PIF	1977	1960	>2000	2007	2000	>2010	2000	1930	1970
Ajustare (%)		5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%	-5,00%	30,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0,09	-0,17	-0,11	-0,17	-0,50	-0,15	0,41	0,00
Pretul ajustat (Euro)		1,93	3,25	2,00	3,29	4,47	2,91	1,76	2,13
Ajustare totala neta procentuala (%)		-15,00%	-28,00%	-27,00%	-10,00%	-33,00%	-25,00%	40,00%	15,00%
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-0,63	-1,42	-0,85	-0,51	-2,30	-1,15	0,47	0,21
Ajustare totala bruta procentuala (%)		75,00%	68,00%	73,00%	56,00%	73,00%	71,00%	90,00%	65,00%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		1,58	2,59	1,71	1,88	4,01	2,37	1,10	1,15
Numar de ajustari		5	5	6	6	5	6	6	5
Valoare propusa	2,13								

Concluzie valoarea selectata este cea a comparabilei 8 unde valoarea procentuala a corectiilor (ajustarilor) este cea mai mica, valoare propusa **2,13 Euro/mp./luna**.

Valoarea rezultata prin aplicarea metodei comparatiei este de 2,13 Euro/mp./luna, respectiv 11,17 Lei/mp./luna, valoare totala chirie pentru suprafata de 30mp. = 244Euro/luna in echivalenta 1.280Lei/luna.

Valorile in lei sunt calculate folosind cursul de 5,2442lei/euro din data de pentru data de 18.08.2026.

Concluzia asupra valorii

Consider că cel mai relevant rezultat a fost obținut utilizând abordarea prin piață, având în vedere că aceasta abordare se bazează pe informații din piață pentru proprietăți cu utilizare și caracteristici similare proprietății evaluate.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a chiriei pentru: Spațiu comercial cu suprafață de 30mp. din clădirea Dispensar Uman Livadea, situată în comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova, este:

Clădire de închiriat	Suprafață	Chirie lei /mp/ luna	Chirie euro /mp/ luna/	Valoare chirie total clădire lei / luna	Valoare chirie total clădire euro / luna
Spațiu comercial cu suprafață de 30mp. din clădirea Dispensar Uman Livadea, situată în comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova	30mp.	11,17	2,13	335	64

Valorile în lei sunt calculate la cursul euro de 5,2442 lei / euro, din data de 18.08.2026.

Valorile sunt FARA TVA.

Valoarea unitară de 2,13Euro/mp./lună poate fi utilizată ca bază de calcul pentru estimarea chiriei aferente altor spații comerciale cu caracteristici similare amplasate în clădirea Dispensar Uman Livadea.

DATA

02.09.2026

Venete Razvan
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimatie nr. 18859

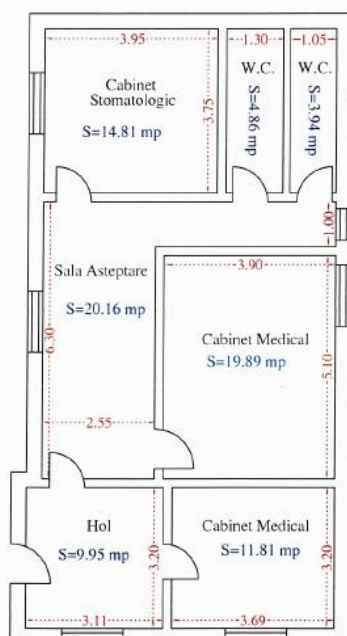
Anexe

Anexa 1 – Documente de proprietate

Unitatea: COMUNA VARBILAU Magazia: Mijloace fixe Gr I				LISTA DE INVENTARIERE Data: 31.12.2021					Gestiune: PRIMARIE Loc de depozitare:					
Nr. Crt	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U/M	Cantitati				Pret unitar -lei-	Valoare contabila			Valoarea de inventar	Deprecierea	
				Stocuri		Diferente			Valoarea	Diferente			Valoarea	Motivul
				Faptic	Scriptic	Plus	Minus			- lei -	Plus			
0	1	2	3	4	5	6=4+5	7=5-4	8	9=5x8	10=6x8	11=7x8	12=9+10-11	13	14
236.	CLADIRE SEDIU CONSILIUL LOCAL	100201	MP		1			170.981,12	170.981,12			170.981,12		
237.	CLADIRE DISPENSAR, SC 97.37 mp, SCD 194.74 mp	108301	MP		1			255.129,92	255.129,92			255.129,92		
238.	BAZA SPORTIVA VARBILAU	137501	MP		1			80.138,60	80.138,60			80.138,60		
239.	BAZA SPORTIVA LIVADEA	137601	MP		1			72.509,28	72.509,28			72.509,28		
240.	BAZA SPORTIVA COTOFENESTI	137801	MP		1			46.385,83	46.385,83			46.385,83		
241.	BAZA SPORTIVA SCOALA VARBILAU	137901	MP		1			144.760,51	144.760,51			144.760,51		
242.	BAZA SPORTIVA SCOALA COTOFENESTI	138001	MP		1			600,38	600,38			600,38		
243.	CENTRU DE PREGATIRE DUPA PROGRAMUL SCOLAR	1200003	BUC		1			1.327.730,00	1.327.730,00			1.327.730,00		
244.	CLADIRE MAGAZIN VARBILAU	1200010	BUC		1			247.910,00	247.910,00			247.910,00		
245.	CLADIRE SERVICII PUBLICE	1200011	BUC		1			394.574,17	394.574,17			394.574,17		
Total gestiune:								46.887.693,28	46.887.693,28			46.887.693,28		
Comisia de inventariere :				Gestionar (responsabil imobilizari corporale) :					Contabilitate :					
Nume si prenume		Semnatura		Nume si prenume		Semnatura		Nume si prenume		Semnatura				
ANGHELACHE POMPILIU				GRIGORE MIHAI										
MICLEA ANGELICA														
ALECU DANIELA														
Mentionez ca toate bunurile si valorile banesti din gestiune au fost inventariate si consemnate in listele de inventariere in prezenta mea si a comisiei de inventariere. Stabilirea stocurilor factice s-a facut prin numarare, masurare, cantarire si am/nu am obiectiuni.														

RELEVU CONSTRUCTIE DISPENSAR LIVADEA Scara 1 : 100

Com. Varbilau
Sat Livadea
Suprafata construita = 114.63 mp



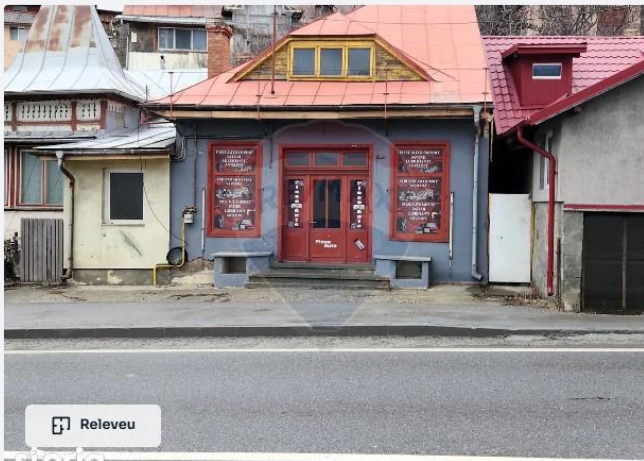
Compartiment Urbanism si
Amenajarea Teritoriului

Intocmit :

ing.. Daniel Ionescu

Anexa 2 – Comparabile

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-spaIU-comercial-in-busteni-acces-direct-dn1-IDCLOl>



COMISION 0% | Spațiu comercial in Busteni | Acces direct DN1

200 € /lună



Claudiu Hancu
RE/MAX Evolution
☎ 0371 788 247

Descriere

Va propunem spre inchiriere in reprezentare exclusiva si comision 0% pentru chirieas, un spatiu comercial de 74 mp utili cu intrare din DN1, pe Bld. Libertatii nr. 15, in statiunea turistica Busteni.

Spațiu potrivit pentru diverse magazine sau servicii.
Parterul are suprafata utila de 51 mp si este semicompartimentat in doua camere spatioase si un birou.
Demisolul are suprafata utila de 23 mp si se poate folosi ca si camera de depozitare.
Incalzirea se face cu centrala proprie pe gaz, spatiul beneficiaza de toate utilitatile.
Poziționate într-o zonă cu trafic intens, locatia oferă oportunități excelente pentru dezvoltarea afacerii dumneavoastră.

Pentru mai multe informații, vă stau cu drag la dispoziție!

Mai puțin ^

ID: 9238664

Comparabila 2: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-inchiriat-central-democratiei-covurlui-IDGTd1>



Spațiu comercial de inchiriat : Central- Democratiei(Covurlui)

300 € /lună

Tihuana Imobiliare
Tihuana Imobiliare
☎ 0728 944 504

 Democratiei, Ploiesti, Prahova

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	45 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ servicii ☒ birouri
Locația imobilului:	clădire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ acces asfaltat ☒ încălzire

Caracteristici

Siguranță:	zona împrejmuită
Media:	☒ apă curentă ☒ cablu tv ☒ canalizare ☒ telefon ☒ gaz

Descriere

Spatiu comercial de inchiriat: Central Democratiei(Covurlui), supraata 45 mp, termopan ,centrala termica, pretabil birou ,cabinet medical,etc. Pretul chiriei este 300 euro/luna + 1 luna garantie + 50% din chiria pe 1 luna comisionul agentiei.AGENTIA IMOBILIARA TIHUANA web: imobiliare-ph.ro

ID:10222003

ID intern: 2704

Comparabila 3: <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-birouri-100-mp-ploiesti-zona-valeni-IDXGC>



Inchiriere spatiu birouri, 100 mp, Ploiesti, zona Valeni

300 € /lună

Strada Leului, Gageni, Ploiesti, Prahova



Mocanu Ilinca

Galaxy Imob

0758 098 980

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	100 m²
Etaj:	1
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

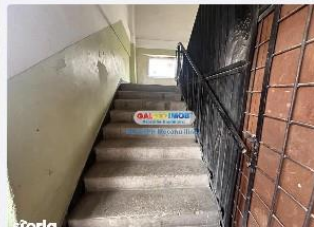
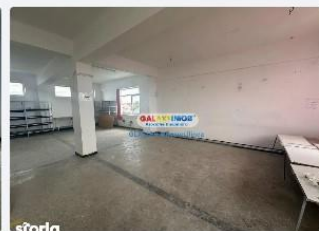
Descriere

Inchiriere spatiu birouri, 80 mp, in Ploiesti, zona Valeni, situat la etajul 1 al unei cladiri cu structura P+1.
Se preteaza pentru sala de dansuri, activitati sportive, cursuri, sediu firma, etc.
Curtea este comuna.
Cladirea este izolata exterior.
Spatiul are suprafata de 100 mp si este compartimentat in 2 camere, oficiu, grup sanitar.
Finisaje: gresie, faianta, ferestre si usa exterioara din tamplarie PVC cu geam termopan, usi interioare din panel.
Incalzirea se realizeaza prin centrala termica, iar climatizarea prin 2 aparate de aer conditionat.
Costul chiriei este de 300 euro plus TVA lunar, o luna avans plus o luna garantie.
Comision agentie: 50%.
Informatii eficienta energetica:
Clasa energetica: B
Consumul de energie primara:
Indicele de emisii echivalent CO2:
Consum de energie din surse regenerabile:

Mai puțin ^

ID: 9285902

Comparabila 4: <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-birouri-100-mp-paulesti-stradal-6-km-de-ploiesti-IDFZ0G>



Inchiriere spatiu birouri 100 mp, Paulesti, stradal, 6 km de Ploiesti

400 € /lună

Paulesti, Paulesti, Prahova



Mocanu Ilinca

Galaxy Imob

0758 098 980

Nume*

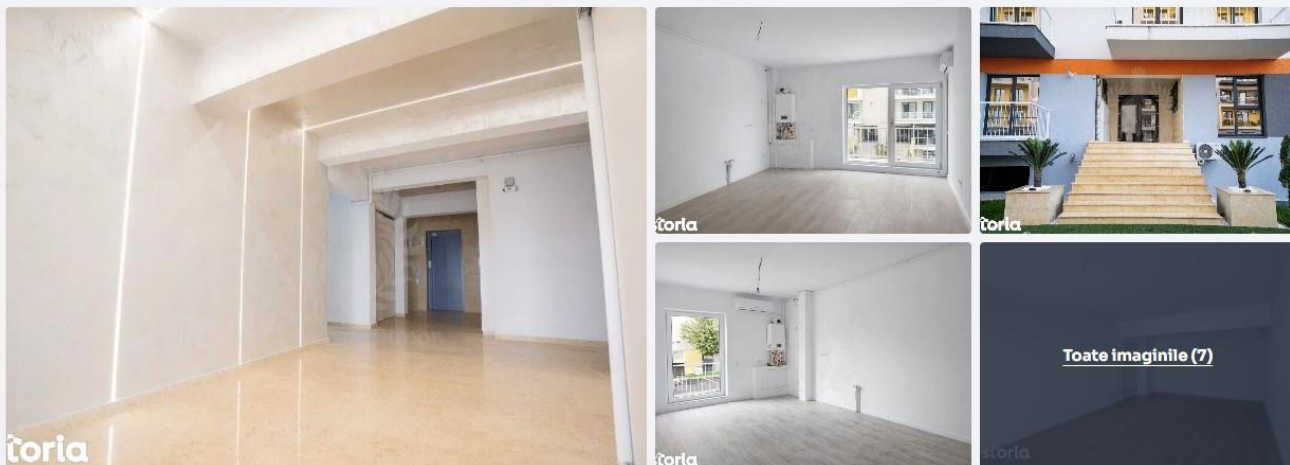
Descriere

Inchiriere spatiu birouri 100 mp, in Paulesti, Jud. Prahova, la 6 km de Ploiesti, situat la etajul 2 al unei cladiri de birouri cu structura P+2, avand ca vecinatati si puncte de interes: Casa de Cultura Paulesti, Primaria, parc, magazine, scoli, statii pentru mijloace de transport in comun.
Spatiul este compartimentat in 1 camera open space si grup sanitar.
Finisaje: gresie, faianta, mocheta, tamplarie PVC cu geam termopan, usi interioare din panel si exterioara din lemn.
Utilitatile sunt contorizate individual pe nivel.
Pentru caldura se poate monta centrala termica.
Costul chiriei este de 400 euro lunar, TVA inclus.
La semnarea contractului se achita o luna chiria plus o luna garantie plus comisionul agentiei jumatate dintr-o chirie.
Informatii eficienta energetica:
Clasa energetica:
Consumul de energie primara:
Indicele de emisii echivalent CO2:
Consum de energie din surse regenerabile:

Mai puțin ^

ID: 10005974

Comparabila 5: <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-birouri-zona-semicentrala-rezidential-ploiesti-IDH0jl>



Inchiriere spatiu birouri, zona semicentrala, rezidential, Ploiesti

400 € /lună

Transilvaniei, Ploiesti, Prahova

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	55 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ servicii ☒ birouri
Locația imobilului:	clădire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ încălzire ☒ aer condiționat ☒ mobilier ☒ lift ☒ vitrină ☒ acces asfaltat



Claudiu Neacsu

SC. SPARK EXPERT IMOB S.R.L

0734 828 608

Caracteristici

Siguranță:	☒ uși / ferestre blindate ☒ supraveghere video
Media:	☒ internet ☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz

Spațiul beneficiază de dotări și finisaje moderne:

- încălzire prin centrală termică proprie cu încălzire în pardoseală
- aer condiționat pentru climatizare
- gresie și faianță porțelanată
- parchet stratificat
- uși interioare MDF
- ușă de intrare antiefracție
- tâmplărie PVC cu geam tripan

Spațiul se închiriază conform fotografiilor prezentate și este ideal pentru activități de birou, cabinete sau alte servicii profesionale.

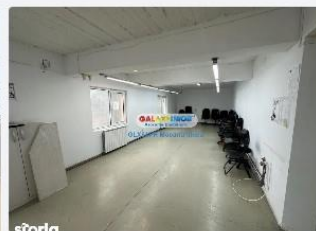
Preț închiriere: 400 euro/lună + garanție.

Pentru mai multe informații sau pentru programarea unei vizionări, vă stăm la dispoziție.

Mai puțin ^

ID: 10249326

Comparabila 6: <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-117-mp-in-ploiesti-zona-bereasca-IDxqD1>



Inchiriere spatiu 117 mp, in Ploiesti, zona Bereasca

500 € /lună

Strada Lamaitei, Bereasca, Ploiesti, Prahova



Mocanu Ilinca

Galaxy Imob

0758 098 980

Descriere

Inchiriere spatiu 117 mp, in Ploiesti, Bereasca, avand ca vecinatati si puncte de interes: sedii firma, Dedeman, Profi, statii pentru mijloace de transport in comun.

Se preteaza pentru birouri, mici activitati de productie, croitorie, catering, etc.

Spatiul este compartimentat intr-un open space si un grup sanitar dublu.

Finisaje: gresie, faianta, ciment, tamplarie PVC cu geam termopan.

Dispune de sistem de alarma si camere de supraveghere.

Curtea terenului permite parcarei unei masini in interior, precum si crearea unei zone de relaxare pentru angajati.

Costul chiriei este de 500 euro lunar, o luna avans plus o luna garantie.

Comision: 50%

Informatii eficienta energetica:

Clasa energetica: B

Consumul de energie primara:

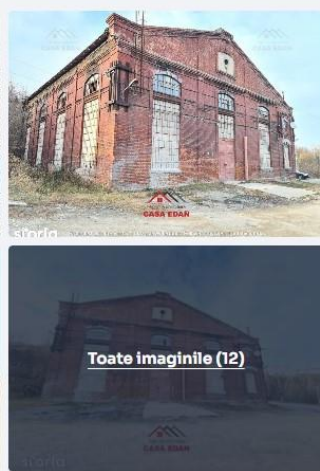
Indicele de emisii echivalent CO2:

Consum de energie din surse regenerabile:

Mai puțin 

ID: 7967187

Comparabila 7: <https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-in-campina-zona-industrial-a-482-mp-teren-963-mp-650e-IDxDe0>



Hala in Campina zona industrial-a 482 mp teren 963 mp 650e

650 € /lună

 Campina, Prahova

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	482 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	industrială
Locația imobilului:	clădire industrială
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	parcare

Caracteristici

Anul construcției:	1930
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ apă curentă



Agentia Imobiliara Casa Edan

Agentia Imobiliara Casa Edan

 0720 756 694

Nume*

Descriere

--Agentia imobiliara Casa Edan inchiriaza hala in Campina situata in zona industriala, retrasa, la marginea orasului pretabila pt orice fel de activitate industriala, depozitare, fara vecini apropiati, trafic auto extrem de redus, intimitate ridicata;
--acces din strada pietruita fara limita de tonaj (acces tir), usor accesibil tot timpul anului;
--este compusa din S+P+M compartimentata astfel :
--subsol : Su=63,74 mp, acces din interiorul halei dar si pe scara laterala din exterior, structura de beton armat si caramida, temperatura constanta permanent;
--parter : Sc=695,16 mp Su=548,60 compus din hala 482 m, birouri 90 mp;
--mansarda : Su=73,65 mp, acces pe scara interioara metalica;
--suprafata construita totala 930 mp, amprenta 600 mp, inaltime la streasina 10m si la coama 16m, usa acces 2,35 m latime si 3,8m inaltime;
--teren 963 mp, posibilitate parcare auto 50 masini;
--este bransata la apa (3-5 atm), curent 230v-380v (max 70 KW), gaze medie presiune;
--are sistem de supraveghere video;
--pret 650 euro/luna pt hala de 482mp cu birourile si grupul sanitar din interior si 200 euro/luna pt demisol, total 850 euro/luna;

Mai puțin ^

ID: 8015608

Comparabila 8: <https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrial-a-p-1e-1646-mp-ploiesti-mihai-bravu-acces-tir-IDDv49>



Hala industrială P+1E, 1646 mp, Ploiești, Mihai Bravu, acces tir.

3990 € /lună

 Zona Industrială Teleajen, Ploiești, Prahova

Caracteristici

Anul construcției:	1970
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare



Antonio Popescu

ARHOME IMOB

 0758 098 383

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	1650 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	industrială
Locația imobilului:	centru comercial
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ lift ☒ parcare

Descriere

Hala industrială P+1E, 1646 mp, Ploiești, Mihai Bravu, acces tir.
Închiriere hala industrială, în Ploiești, zona Mihai Bravu.
Imobilul face parte dintr-o platformă industrială împrejmuită cu gard și cu acces tir, având ca vecinătăți mijloc de transport în comun, Lukoil, centura de Est etc.
Este construită în anul 1970, pe cadre de beton cu planșee de beton și are o suprafață utilă de 1646 mp dispusi pe parter 883 mp, h 4,5 m și etaj 763 mp, h 3,5 m.
Terenul are o suprafață de 2000 mp.
Dotări: curte betonată, panouri fotovoltaice 49 kv, 2 scări către etaj, birouri, elevator, 4 centrale proprii pe gaz, sapa elicopterizată, vopsea lavabilă, tamplarie PVC cu geam termopan, 2 uși tir etc.
Utilități: apă, gaz, curent 380V cu putere instalată de 100 KV, canalizare.
Pret: 3990 euro.

Mai puțin ^

ID: 9418057

ID intern: 466011-1

Anexa 3 – Relevee foto

