JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI
VĂRBILĂU
Nr. 11573 04.09.2026.

SCRISOARE DE TRANSMITERE
PENTRU RAPORT DE EVALUARE NR. 61/02.09.2026

Data:	02.09.2026
Catre:	Primaria Comunei Vărbilău, Judetul Prahova
Referitor la:	Estimarea valorii de piata a chiriei pentru: Spatiu comercial cu suprafata de 26,64mp. din cladirea Stadion 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 26,64mp. din cladirea Stadion Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova.
Cladirea Stadion 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 26,64mp. din cladirea Stadion 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 26,64mp. din cladirea Stadion Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova	**26,64mp.**	**10,38**	**1,98**	**276,62**	**52,75**

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 1,98 Euro/mp./lună poate fi utilizată ca bază de calcul pentru estimarea chiriei aferente altor spații comerciale cu caracteristici similare amplasate în clădirea Stadion Livadea.

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabilă în conditiile economice si juridice mentionate in raport.
Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
Valoarea reprezinta opinia mea privind valoarea de piață 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. 61 din data de 02.09.2026



Inchiriere Spatiu comercial cu suprafata de 26,64mp. din cladirea Stadion 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 26,64mp. din cladirea Stadion Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova.
- Raportul de evaluare este un raport explicatitiv (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 detiunut 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 26,64mp. din cladirea Stadion 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 26,64mp. din cladirea Stadion Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova	**26,64mp.**	**10,38**	**1,98**	**276,62**	**52,75**

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 1,98 Euro/mp./lună poate fi utilizată ca bază de calcul pentru estimarea chiriei aferente altor spatii comerciale cu caracteristici similare amplasate în clădirea Stadion Livadea.

Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare: Spatiu comercial cu suprafata de 26,64mp. din cladirea Stadion 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 (Asociaţia Naţională 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 destinaţie de spatiu comercial.

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 Stadion 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 enumera: 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 consideratie de catre beneficiarul lucrarii ca o valoare de inchiriere, si inregistare in evidentele contabile cat si pentru raportare financiara.
Pentru oricare alt scop decat cel declarat in prezentul raport, constatarile 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;
- Releveu 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 – Relevee foto.
Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu am intenţionat sa scot în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă 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;
- Releveu 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 specifică - 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 neconcordanta intre 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 putin 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 şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti (nu am competenţă în acest domeniu).

Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii. Nu am nici o informaţie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. In urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie. Nu am facut nici o investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu am abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.
Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu am intenţionat sa scot în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia asupra valorii.
Din informatiile detinute de catre propritar si din discutiile purtate cu acesta, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau
valoarea proprietatilor vecine. Nu am cunostinţa de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu am efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior că exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului în interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.
Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
Consider ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii.
Am utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-am avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care nu am avut cunostinta.
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.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si utilizatorului desemnat.
Concluzia privind valoarea de piata estimata este relevanta la data evaluarii.
Valabilitatea raportului de evaluare cuprinde o perioada rezonabila cat timp conditiile social – economice raman neschimbate.
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
Nici prezentul raport, nici părţi ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul meu prealabil cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi destinatarul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Nu imi asum nici o responsabilitate pentru modificarile neautorizate aduse raportului de evaluare.
Nu imi asum nici o responsabilitate fata de utilizatori nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.
Pentru validitatea acestui raport este necesara semnatura originala.

Declaratia conformitatii cu SEV

Analizele, opiniile si concluziile exprimate in raportul de evaluare au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale de evaluare ANEVAR:
SEV 100 – Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 103 – Raportare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii 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 acesteia 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 26,64mp.
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 Stadion 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 neconcordante intre siuatia 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 Stadion 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 26,64mp.
Proprietatea este situată in intavilanul localitatii Vărbilău.
Uilizarea curenta este de spatiu comercial. Functiunea a zonei este mixta rezidentiala si comerciala.

Utilităţi 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 si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.
Terenul evaluat poate fi utilizat ca zona pentru dezvoltare de proiecte ingineresti si imobiliare.

Analiza productivitatii proprietatii

Caracteristicile proprietatii analizate in acest raport, ce pot termina capacitatea productiva si utilizarile potentiale sunt:

a. Caracteristici fizice:
- Suprafata: 26,64mp.

b. Caracteristici legate de localizare:
- Proprietatea este situată intr-o zona mixta rezidentiala si comerciala situată in zona mediana a satului Livadea.
- Terenul are deschidere la DJ101T.

Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitiva)

Tip proprietate: Spațiu comercial de 26,64 mp amplasat în incinta clădirii Stadion Livadea (funcțiune comerciala). Segment de piață: Spații comerciale, de servicii sau de agrement în mediul rural; activități pretabile: comerț, servicii de proximitate, birouri sau cabinete medicale. Aria pieței: Zona din care provin potențialii chiriași și clienți este comuna Vărbilău, cu un accent deosebit pe satul de reședință și comunitatea locală care frecventează zona stadionului. Aria competitivă: Zona din care provin proprietățile concurente directe este formată din alte spații cu destinație comercială sau administrativă din localitate și magazinele sătești independente din proximitate. Competitori indirecți: Supermarketuri, piețe și complexe comerciale din orașul Slănic sau alte localități învecinate. Cerere și ofertă: Cererea este moderată, fiind generată de mici antreprenori locali sau asociații, dar este avantajată direct de vizibilitatea clădirii Stadionului Livadea, de afluxul de public din timpul evenimentelor și de suprafața de 26,64 mp. Oferta de astfel de spații în incinte cu profil sportiv/public este extrem de limitată în zonă. Tipul de piață: Piață imobiliară de tip local, caracterizată prin tranzacții rare și un grad scăzut de lichiditate.

Analiza celei mai bune utilizari

Definitia celei mai bune utilizari conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2016- Glosar:
Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Analiza pe cele 4 criterii obligatorii

1. Posibilă fizic

Spațiul are o suprafață utilă de 26,64 mp și este integrat structural în clădirea Stadion Livadea, având utilități direct corelate cu infrastructura generală a acestui imobil public cu funcțiune mixtă, sportivă și socială. Având în vedere dimensiunile și compartimentarea, utilizările fizic posibile includ amenajarea unui magazin de proximitate sau cu specific sportiv, a unei farmacii, a unui spațiu pentru servicii de tip frizerie sau cabinet de recuperare, precum și a unor birouri administrative.

2. Permisă legal

Configurația arhitecturală și destinația administrativă a imobilului Stadion Livadea permit desfășurarea de activități cu caracter comercial, social sau de servicii. Utilizarea spațiului în scopuri comerciale ori pentru servicii destinate publicului și sportivilor este în deplină concordanță cu statutul juridic și funcțional actual al clădirii publice.

3. Fezabilă financiar

Activitățile de comerț și serviciile de proximitate, strâns corelate cu afluxul de persoane care frecventează zona stadionului sau evenimentele locale, prezintă o bună sustenabilitate economică în mediul rural. Chiriile estimate pentru o astfel de locație sunt moderate, însă rămân sustenabile pe termen lung datorită poziționării specifice, vizibilității clădirii moderne și lipsei de spații similare concurente în imediata vecinătate.

4. Maximizarea valorii (Maxima productivitate)

Utilizarea spațiului ca magazin, cafenea sau punct farmaceutic generează o utilitate maximă, un flux constant de clienți și venituri stabile, având cea mai ridicată fezabilitate prin prisma amplasamentului de tip sportiv și social. Destinația de servicii, cum ar fi un cabinet medical sau de îngrijire, aduce un venit moderat și prezintă o fezabilitate medie, fiind dependentă de orarul de funcționare, în timp ce destinația de birou generează un venit scăzut și are o fezabilitate redusă din cauza cererii slabe pentru astfel de funcțiuni în zonă.

Concluzie CMBU: Având în vedere caracteristicile fizice ale proprietății, amplasamentul în incinta clădirii Stadion Livadea, cererea specifică zonei și analiza fezabilității economice, am concluzionat că cea mai bună utilizare a spațiului analizat este utilizarea comercială sau de servicii, cum ar fi comerțul de proximitate, articolele sportive, o cafenea sau funcțiuni de suport social și medical, 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 se poate menține pe termen lung.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata – cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **comparatia directa** sau **comparatia vanzarilor** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate.
Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile – informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice. Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile in piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.
Pentru estimarea valorii chiriei terenului cu destinatii comerciale, s-au avut si luat in consideratie spatii asemantoare din zona si alte zone specifice.
Abordarea prin comparatia directa a chiriilor considera ca preturile chiriei pentru proprietatii sunt stabilite de piata, valoarea fiind calculata in urma studierii preturilor chiriilor de piata ale proprietatilor competitive situate in zona urbane, zone apropiate de zone cu vad comercial, aplicarea comparatiilor fiind fundamentala pentru evaluarea chiriei de piata.

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	**26,64mp.**	74mp.	45mp.	100mp.	100mp.	55mp.	117mp.	482mp.	180mp.
Finisaje	**Medii**	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	**1980**	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 - stadion**	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	**26mp.**	74mp.	45mp.	100mp.	100mp.	55mp.	117mp.	482mp.	180mp.
Ajustare (Euro)		0,08	0,00	0,10	0,15	0,00	0,14	0,10	0,11
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	7,00%
Pret ajustat (Euro)		**1,62**	**3,27**	**2,09**	**3,19**	**4,74**	**2,98**	**1,13**	**1,75**
Finisaje	**Medii**	Medii	Superioare	Superioare	Medii	Superioare	Superioare	Medii	Superioare
Ajustare (Euro)		0,00	-0,33	-0,21	0,00	-0,47	-0,30	0,00	-0,17
Ajustare (%)		0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Pret ajustat (Euro)		**1,62**	**2,94**	**1,89**	**3,19**	**4,27**	**2,68**	**1,13**	**1,57**
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)		0,32	0,59	0,38	0,64	0,85	0,54	0,23	0,31
Pret ajustat (Euro)		**1,94**	**3,53**	**2,26**	**3,83**	**5,12**	**3,22**	**1,35**	**1,89**
Dotari/ Amenajari Utilizare	**Fara amenajari / Spatiu comercial**	Demisol/ Spatiu comercial	Birouri	Aer conditionat, Birouri	Birouri	Birouri	Birouri	Industrial + Teren 963mp.	Industrial + Lift + Parcare
Ajustare (%)		5,00%	-3,00%	-5,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	5,00%	5,00%
Ajustare (Euro)		0,10	-0,11	-0,11	-0,11	-0,15	-0,10	0,07	0,09

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 ajustat (Euro)		**2,04**	**3,42**	**2,15**	**3,72**	**4,96**	**3,12**	**1,42**	**1,98**
Anul PIF	**1980**	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)		0,10	-0,17	-0,11	-0,19	-0,50	-0,16	0,43	0,00
Pretul ajustat (Euro)		**2,14**	**3,25**	**2,04**	**3,53**	**4,47**	**2,97**	**1,85**	**1,98**
Ajustare totala neta procentuala (%)		-5,00%	-28,00%	-25,00%	-3,00%	-33,00%	-23,00%	45,00%	7,00%
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-0,43	-1,42	-0,81	-0,27	-2,30	-1,09	0,57	0,06
Ajustare totala bruta procentuala (%)		75,00%	68,00%	75,00%	53,00%	73,00%	73,00%	85,00%	57,00%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		1,62	2,59	1,76	1,85	4,01	2,45	1,08	0,99
Numar de ajustari		5	5	6	5	5	6	5	5
Valoare propusa	**1,98**								

Concluzie valoarea selectata este cea a comparabilei 8 unde valoarea procentuala a corectiilor (ajustarilor) este cea mai mica, valoare propusa **1,98 Euro/mp./luna**.
Valoarea rezultata prin aplicarea metodei comparatiei este de 1,98 Euro/mp./luna, respectiv 10,38 Lei/mp./luna, valoare totala chirie pentru suprafata de 26,64mp. = 52,75Euro/luna in echivalenta 276,62 Lei/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 obtinut utilizand abordarea prin piata, având în vedere că aceasta abordare se bazeaza informatii din piata pentru proprietati cu utilizare si caracteristici similare proprietatii evaluate.

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 26,64mp. din cladirea Stadion 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 26,64mp. din cladirea Stadion Livadea, situată in comuna Vărbilău, Sat Livadea, jud. Prahova	**26,64mp.**	**10,38**	**1,98**	**276,62**	**52,75**

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 1,98 Euro/mp./lună poate fi utilizată ca bază de calcul pentru estimarea chiriei aferente altor spatii comerciale cu caracteristici similare amplasate în clădirea Stadion Livadea.

DATA **02.09.2026**

Venete Razvan
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimatie nr. 18859

Anexe

Anexa 1 – Documente de proprietate

Optiuni selectie: Cu suprafata teren=NU; De la data01-01-1900 pana la data 31-12-2021; Faptic=Necompletat; Amortizare=TOATE; Grupa=TOATE GRUPELE; Magazia/Loc folosinta=TOATE MAGAZIILE / LOCURILE DE FOLOSINTA; Gestiune=TOATE GESTIUNILE; Articol bugetar=TOATE ARTICOLELE; Paragraf cheltuieli=TOATE PARAGRAFELE; Sursa de finantare=TOATE SURSELE; Domeniu=TOATE DOMENIILE; Unitatea= TOATE UNITATILE

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	Minus			
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
1.	MAGAZIE PRIMARIA VARBILAU	1004	MP		1			121.540,00	121.540,00			121.540,00		
2.	CLADIRE (FOSTA SCOALA)	1006	MP		1			4,34	4,34			4,34		
3.	CASA LOCUIT (STOIAN)	1008	MP		1			36.980,00	36.980,00			36.980,00		
4.	CLADIRE NOUA MOARA	1014	MP		1			45.292,89	45.292,89			45.292,89		
5.	BARACA METALICA	1015	MP		1			4.940,00	4.940,00			4.940,00		
6.	CLADIRE (FOSTA ACA)	1016	MP		1			165,05	165,05			165,05		
7.	W.C POIANA	1018	MP		1			1.470,00	1.470,00			1.470,00		
8.	W.C PRIMARIE	1019	MP		1			9.880,00	9.880,00			9.880,00		
9.	IMPREJMUIRE l = 123.7 m	1021	MP		1			0,10	0,10			0,10		
10.	IMPREJMUIRE PRIMARIE	1022	MP		1			2.560,00	2.560,00			2.560,00		
11.	W.C MOARA	1029	MP		1			219,70	219,70			219,70		
12.	RETEA STALPI LEMN	1030	MP		1			17,92	17,92			17,92		
13.	CLADIRE (LIVADEA)	1079	MP		1			110.190,00	110.190,00			110.190,00		
14.	DRUM SINESTI	1085	MP		1			46.010,00	46.010,00			46.010,00		
15.	EXTINDERE RETEA ILUMINAT	1086	MP		1			41.340,20	41.340,20			41.340,20		
16.	MODERNIZARE ILUMINAT PUBLIC	1087	MP		1			626.691,19	626.691,19			626.691,19		
17.	PUNTE PIETONALA CFR	1088	MP		1			107.418,15	107.418,15			107.418,15		
18.	APARARE MAL D.J 102	1090	MP		1			318.600,00	318.600,00			318.600,00		
19.	PLATOU TARG COMERCIAL	1092	MP		1			607.328,89	607.328,89			607.328,89		
20.	APARARE MAL SINESTI	1093	MP		1			352.740,00	352.740,00			352.740,00		
21.	APARARE MAL SLANIC	1094	MP		1			118.110,00	118.110,00			118.110,00		
22.	RETEA ILUMINAT INTRAREA BANICA	1095	MP		1			8.893,29	8.893,29			8.893,29		
23.	POD SINESTI CU RAMPE ACCES	1096	MP		1			1.453.780,00	1.453.780,00			1.453.780,00		
24.	EXTINDERE RETEA ILUMINAT POIANA	1099	MP		1			38.524,43	38.524,43			38.524,43		
Total gestiune:								46.887.693,28	46.887.693,28			46.887.693,28		

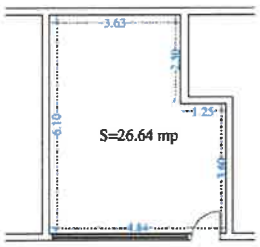
Comisia de inventariere :		Gestionar (responsabil imobilizari corporale) :		Contabilitate :	
Nume si prenume	Semnatura	Nume si prenume	Semnatura	Nume si prenume	Semnatura
ANGHELACHE POMPILIU		GRIGORE MIHAI			
MICLEA ANGELICA					
ALECU DANIELA					

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 faptice s-a facut prin numarare, masurare, cantarire si am/nu am obiectiuni.

APLxPERT - 05.12.2022

RELEVEU CONSTRUCTIE

Scara 1 : 100



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 chirias, 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 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	✓ servicii ✓ birouri
Locația imobilului:	cladire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	✓ acces asfaltat ✓ încălzire

Caracteristici

Siguranță:	zona imprejmuita
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-IDCXGC



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
Destinatia proprietatii:	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 garantia 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

Claudiu Neacsu
SC. SPARK EXPERT IMOB S.R.L
0734828608

Transilvaniei, Ploiesti, Prahova

Spațiu comercial de închiriat

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

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

Mocanu Ilinca
Galaxy Imob
0758 098 980

Strada Lamaitei, Bereasca, Ploiesti, Prahova

Descriere

Inchiriere spatiu 117 mp, in Ploiesti, Berească, 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 parcarea 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-industriala-482-mp-teren-963-mp-650e-IDxDe0



Hala in Campina zona industriala 482 mp teren 963 mp 650e

650 € /lună

Campina, Prahova

Agentia Imobiliara Casa Edan
Agentia Imobiliara Casa Edan
0720 766 694

Nume*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	482 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	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

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-industriala-p-1e-1646-mp-ploiesti-mihai-bravu-acces-tir-IDDv49



Hala industriala P+1E, 1646 mp, Ploiesti, Mihai Bravu, acces tir.

3990 € /lună

Zona Industriala Teleajen, Ploiesti, Prahova



Antonio Popescu
ARHOME IMOB
0758 098 383

Caracteristici

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

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	1650 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	industrială
Locația imobilului:	centru comercial
Liber de la:	fără informatii
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	✓ lift ✓ parcare

Descriere

Hala industriala P+1E, 1646 mp, Ploiesti, Mihai Bravu, acces tir.
Inchiriere hala industriala, in Ploiesti, zona Mihai Bravu.
Imobilul face parte dintr- o platforma industriala imprejmuita cu gard si cu acces tir, avand ca vecinatati mijloc de transport in comun, Lukoil, centura de Est etc.
Este construita in anul 1970, pe cadre de beton cu plansee de beton si are o suprafata utila de 1646 mp dispusi pe parter 883 mp, h 4,5 m si etaj 763 mp, h 3,5 m.
Terenul are o suprafata de 2000 mp.
Dotari: curte betonata, panouri fotovoltaice 49 kv, 2 scari catre etaj, birouri, elevator, 4 centrale proprii pe gaz, sapa elicopterizata, vopsea lavabila, tamplarie PVC cu geam termopan, 2 usi tir etc.
Utilitati: apa, gaz, curent 380V cu putere instalata de 100 KV, canalizare.
Pret: 3990 euro.

Mai puțin ^

ID: 9418057

ID intern: 466011-1

Anexa 3 – Relevee foto

