

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 33,50 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, str.Veniamin Costache nr.1 bl.28B, parter

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. _____ la Direcția Gestione Patrimoniu și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 33,50 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, str.Veniamin Costache nr.1,bl.28B,parter;

Având în vedere faptul că terenul ce face obiectul prezentei, face parte integrantă din imobilul cu nr. cadastral 146124 Tronson între intersecția cu DJ102E-str.Constantin Dobrogeanu Gherea –DJ129 str.Tache Ionescu și DJ101D – Piața Victoriei și Piața Mihai Viteazu, imobil aflat în proprietatea Județului Prahova și administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Luând în considerare cererea formulată de către reprezentanții Băncii Transilvania S.A. înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.24232/08.12.2022 și emailul din data de 27.10.2023;

Având în vedere procesele verbale din data de 06.10.2023 precum și avizul din data de 26.02.2024 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare prevederile art.22 și art.46 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată;

În temeiul art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.b), art.139, art.196, art.297, alin.(1), art.298, art.299 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.2043/29.12.2023, întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru suprafața de 33,50 m² din terenul intravilan, înscris în Cartea Funciară nr.146124 UAT Ploiești, categoria de folosință căi de comunicații rutiere (DR)- drumuri de interes județean,parte din suprafața totală de 65.814 mp, situat in Loc. Ploiesti, B-dul Republicii (DJ101I)- Tronson între intersecția cu DJ 102E-Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ129-Str Tache Ionescu si DJ 101D-Piața Victoriei si Piața Mihai Viteazul, proprietatea publică a Județului Prahova, în administrarea

Consiliului Local al Municipiului Ploiești, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește suma datorată pentru terenul proprietatea publică a Județului Prahova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în suprafață de 33,50 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, str.Veniamin Costache nr.1, bl.28B, parter, la valoarea de 251,48 lei/lună, la nivelul anului 2024, sumă actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.3 Se aprobă încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 33,50 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, str.Veniamin Costache nr.1, bl.28B, parter, al cărui obiect îl constituie acordarea de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești, în calitate de Administrator, în beneficiul Băncii Transilvania S.A., în calitate de Utilizator, a dreptului de a avea acces și de a utiliza zona drumului public, proprietatea publică a Județului Prahova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) Contractul se încheie pe o perioadă inițială de 5 ani și începe să producă efecte din momentul semnării lui, de către ambele părți.

b) Banca Transilvania S.A. va achita contravaloarea sumă datorată pentru teren, în valoare de 251,48 lei/lună, pe toată durata contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 33,50 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, str.Veniamin Costache nr.1, bl.28B, parter. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

c) Contractul pentru utilizare și acces în zona drumului public, ce are ca obiect suprafața de teren sus - menționată, să fie perfectat în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri;

d) Banca Transilvania S.A. are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului.

Art.4 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința reprezentanților Băncii Transilvania S.A., prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Ploiesti, Str. St. Graciano nr 33, bloc L3, ap.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2043/29.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 33,50 mp situat in Loc. Ploiesti, B-dul Republicii (DJ101I)- Tronson intre intersectia cu DJ 102E-Str Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ129-Str Tache Ionescu si DJ 101D-Piata Victoriei si Piata Mihai Viteazul, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI



21.12.2023

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

1 SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 33,50 mp, cu categoria de folosință cai de comunicații rutiere (DR)- drumuri de interes județean, parte din suprafața totală de 65.814 mp, situat în Loc. Ploiesti, B-dul Republicii (DJ101I)- Tronson între intersecția cu DJ 102E-Str Constantin Dobrogeanu Ghinea, DJ129-Str Tache Ionescu și DJ 101D-Piața Victoriei și Piața Mihai Viteazul, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciară nr 146124 a loc. Ploiesti, având nr cad 146124.

Observatii: Nu e cazul.

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- B-dul Republicii, la care are un front stradal de 13 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale (contract pentru utilizare și acces în zona drumului public) - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat).**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 - Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
146124	70.765,71	14.238	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
146124	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 14.238 euro, respectiv 70.765,71 lei

Valoarea redevenței este de 569,52 euro/ an, echivalent a aprox 2.830,63 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 21.12.2023.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta

dreptul de proprietate evaluat;

- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de proprietar, în legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidențiale, cu exceptia cazului în care sunt date considerate în mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2023



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Acordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	22
4.5	Metoda alocarii	23
4.6	Metoda reziduala	23
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	23
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	23
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea stabilirii redeventei anuale (contract pentru utilizare si acces in zona drumului public), ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 33,50 mp, cu categoria de folosinta cai de comunicatii rutiere (DR)- drumuri de interes judetean, parte din suprafata totala de 65.814 mp, situat in Loc. Ploiesti, B-dul Republicii (DJ101I)- Tronson intre intersectia cu DJ 102E-Str Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ129-Str Tache Ionescu si DJ 101D-Piata Victoriei si Piata Mihai Viteazul, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 146124 a loc. Ploiesti, avand nr cad 146124.

Observatii: Nu e cazul.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- B-dul Republicii, la care are un front stradal de 13 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale (contract pentru utilizare si acces in zona drumului public) - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amplexarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **21.12.2023**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **21.12.2023**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **21.12.2023** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2020.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a 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;

- 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și surse, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu e cazul.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului. Corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 33,50 mp, cu categoria de folosinta cai de comunicatii rutiere (DR)- drumuri de interes judetean, parte din suprafata totala de 65.814 mp, situat in Loc. Ploiesti, B-dul Republicii (DJ101I)- Tronson intre intersectia cu DJ 102E-Str Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ129-Str Tache Ionescu si DJ 101D-Piata Victoriei si Piata Mihai Viteazul, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 146124 a loc. Ploiesti, avand nr cad 146124.

Observatii: Nu e cazul.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- B-dul Republicii, la care are un front stradal de 13 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale (contract pentru utilizare si acces in zona drumului public) - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat).**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 140798/12.09.2023;
- Plan de situatie
- Modificare podest si rampa pentru acces sucursala bancara -Banca Transilvania
- Memoriu tehnic pentru arhitectura
- Plan de incadrare in zona
- Certificat de urbanism nr 845/12.09.2022
- Plan de amplasament.

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona ultracentrala, zona Republicii, in imediata apropiere a Scolii Sfantul Vasile.

Zona in care se afla imobilul este mixta- comercial/rezidentiala. In zona se afla atat spatii comerciale, blocuri de locuinte.

Amplasamentul se invecineaza cu spatii comerciale si blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum public asfaltat- B-dul Republicii, la care are un front stradal de 13 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma neregulata.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Conform Certificat de Urbanism

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 124584-C1-U19 format din Spatiu comercial compus din 15 incaperi si dependinte cu suprafata utila de 838,1 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata a FONDULUI IMOBILIAR DE INVESTITII ALTERNATIVE BT PROPERTY, conform Actului notarial nr. 533 din 24.03.2022 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I. Prahova in baza ceterii nr. 106566/18.08.2022. In Cartea funciara se noteaza inchirierea incheiata intre FONDUL IMOBILIAR DE INVESTITII ALTERNATIVE BT PROPERTY in calitate de proprietar si BANCA TRANSILVANIA S.A. in calitate de chiras pe o perioada de 10 ani cu incepere de la data de 01.07.2022, conform Contractului de inchiriere nr. 29449/27.05.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-construcții.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale : zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.

Utilizari permise: locuinte in blocuri; institutii publice; servicii profesionale, sociale si profesionale; comert; activitati repoluante.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata, Legii nr. 10/1995.

Utilizari interzise : orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2012.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii comerciale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 370 - 555 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiești, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor juridice care doresc construcția unui spațiu comercial.

În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

“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.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara comerciala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.3 Abordarea prin piata

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zona.

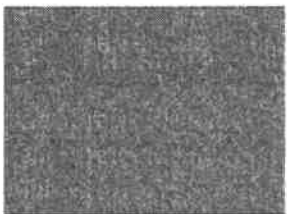
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acestora.

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:


Suprafata teren = 860 mp



32.00m

26.67m


Strada




Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp
PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH5108OV**

 SUNA

 CEREA DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categoria:	Intravilan
Front stradal:	32 m	Constructii pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren


Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

Detalii zona: Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport

Mention: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



Google

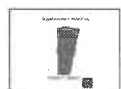
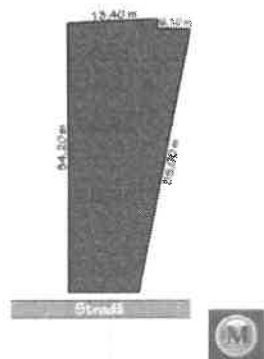
This page can't load Google Maps correctly

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh5108ov>

Comparabila 2:

Prima Pagina > Teren intravilan de vanzare in Ploiesti > Teren intravilan de vanzare, zona Central, 743 mp

Suprafață teren = 743,00 mp



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 743 mp

370 EUR/mp

ID OFERTA: X2L8130F9



Caracteristici

Suprafata teren:	743 mp	Categoria:	Intravilan
Front stradal:	9.4 m	Constructia pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

Detalii zona: Strazi asfaltate, Mijloace de transport, Iluminat stradal

Destinatia: rezidential

Mențiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

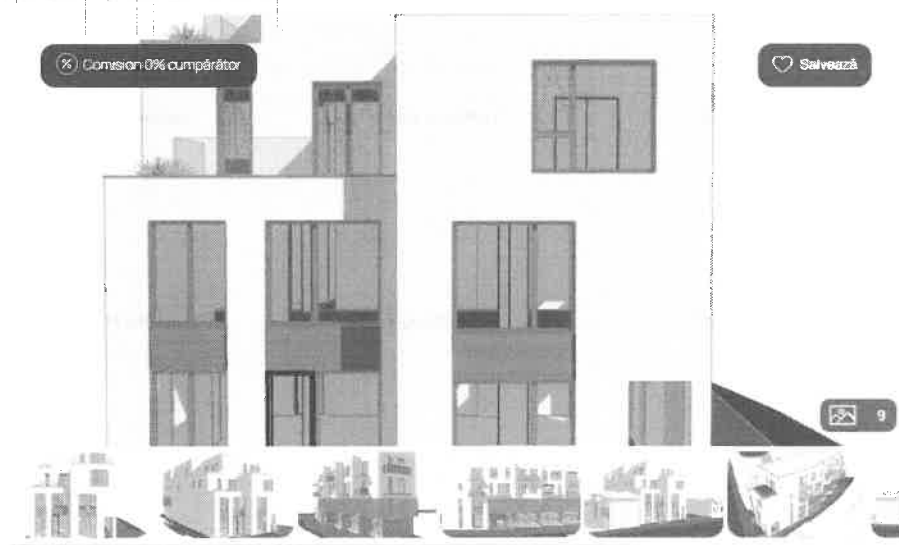
Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-743-mp-x2l8130f9>

Comparabila 3:

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Ploiesti, zona ultracentral - vezi harta



400.000 €

Rata de la 9,855 Ron/lună [Simulează credit](#)

Grigorescu Alexandru
Bogdan

TOTAL IMOBILIARE (SA)



0726 485 696

[Apelează acum](#)



[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[WhatsApp](#)



[Facebook](#)



[Email](#)



[Copiază](#)

Descriere

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona D

Tote utilitatile

Autorizatie de constructii emisa in 04.2023-Spatiu comercial si locuinte colective.

Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic

Specificatii

ID Anunt: K35H03005

Actualizat in 14.06.2022

Suprafata teren:	721 mp
Tip teren:	agricol
Clasificarea teren:	Intravilan
Front strada:	25 m
Nr. fronturi:	1
POT:	90%
CUT:	2
Sursa coef. urbanistici:	P.U.Z.

UTILIT

Apă
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi asfaltate
Mijloc de transport
(furnizat strada)

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Construcție demnabila
La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial
comercial

VECINĂȚĂȚI

Hotel Prahova
Stațiunea Petrolul
Tribunalul Ploiesti

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/ploiesti/ultracentral/teren-agricol-de-vanzare-X9SR03005?lista=315437286&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1367308>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		430,000	274,910	400,000
Suprafata- m ²	33.50	860	743	721
Pret oferta €/m ²		500	370	555
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		75	56	83
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		425	315	472
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		425.0	314.5	471.6
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		425	315	472
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		425	315	472
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-23	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		425	315	472
Localizare	Loc. Ploiesti, B-dul Republicii (DJ101)-Tronson intre intersectia cu DJ 102E-Str Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ129-Str Tache Ionescu si DJ 101D-Piata Victoriei si Piata Mihai Viteazul, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona ultracentrala-Zona O
Ajustare		0%	30%	-10%
Valoarea ajustare		0.00	94.35	-47.16
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Utilizare	comercial	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial/rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Deschidere	13	32	9	25
procentul laturilor	5.04	1.19	0.12	0.87
Ajustare		10%	15%	10%
Valoarea ajustare		42.50	47.18	47.16
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	33.50	860	743	721
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		42.50	31.45	47.16
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei 1 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	teren neconstruibil (cai de comunicatii rutiere (DR)- drumuri de interes judetean)	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Valoarea ajustare		-85.00	-62.90	-94
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru ca terenul subiect este neconstruibil (cai de comunicatii rutiere (DR)- drumuri de interes judetean)			
		da	da	da
Ajustare neta		0	110	-47
		0%	35%	-10%
ajustare bruta		170.00	235.88	235.78
		34.00%	75.00%	50.00%
Pret ajustat		425	425	424
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	425.00	2,112.34		
Valoare teren	14,238	70,765.71		
Curs Euro	4.9702		3	

4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
146124	70.765,71	14.238	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
146124	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
146124	70.765,71	14.238

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 569,52 euro/ an, echivalent a aprox 2.830,63 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 21.12.2023.

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:

Redeventa reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".








Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

14.238 euro/ 25= 569,52 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 569,52 euro/ an, echivalent a aprox 2.830,63 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii

	
Localizare	Localizare
	
Vedere teren	Vedere teren
	
Vedere teren	Vedere teren
	
Vedere teren	

ANEXA Documente

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 306385 din 18-08-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 845 Din: 12 SEP 2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
MODIFICARE PODEST BANCA TRANSILVANIA VENIAMIN COSTACHE NR. 1

Ca urmare a cererii adresate de BANCA TRANSILVANIA CLUJ
cu domiciliul/locul in judetul CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada C. DOROBANTILOR, nr. 30-36, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax -, e-mail -,
inregistrata la nr. 306385 din 18-08-2022.

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada VENIAMIN COSTACHE, nr. 1, bl. 28B,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin:

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de
construcții, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 124584-C1-U19 format din Spatiu comercial compus din 15 incaperi si dependinte cu suprafata utila de 838,1 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata a FONDULUI IMOBILIAR DE INVESTITII ALTERNATIVE BT PROPERTY, conform Actului notarial nr. 533 din 24.03.2022 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I. Prahova in baza cererii nr. 106566/18.08.2022.
In Cartea funciara se noteaza inchirierea incheiata intre FONDUL IMOBILIAR DE INVESTITII ALTERNATIVE BT PROPERTY in calitate de proprietar si BANCA TRANSILVANIA S.A. in calitate de chirias pe o perioada de 10 ani cu incepere de la data de 01.07.2022, conform Contractului de inchiriere nr. 29449/27.05.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale : zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.

Utilizari permise: locuinte in blocuri; institutii publice; servicii profesionale, sociale si profesionale; comerț; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unei proiecte elaborate conform Legii nr. 50/1991, republicata, Legii nr. 10/1995.

Utilizari interzise : orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-5; Lb/Lb.

- suprafata utila = 838,1 mp

NOTA:

Inregistrat: GENTIANA GABRIELA - CONSILIER, 29-08-2022

Nr./Data: DCC4-SUSANA PATRASCU - SEP-2022

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de desființare/construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, va fi verificată conform HGR nr. 925/1995 și se va prezenta în două exemplare (originale), completată cu condițiile din avizele obținute.

Se vor mai anexa:

- anexa la cererea pentru emiterea autorizației de desființare/construire - completată.
- plan anexa la actul de proprietate (de la înscriere la B.C.F.);

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM
Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr. 382/24.11.2009.

Orice modificare a reglementărilor urbanistice de mai sus se poate realiza doar în conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/06.07.2001, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU - MODIFICARE PODEȘT
ACCES -

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU
AUTORIZAȚIE DE DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE
CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA DE PROTECȚIA MEDIULUI, str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO nr. 306 mun.
PLOIESTI jud. Prahova

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligarea de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decida, după caz, înscadrarea/neînscadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

Înaintat: CIRIOGRAS GABRIELA - CONSILIER, 29-09-2022
Verificat: COCĂ-ELENA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

- declaratii notariale Acordul proprietarului
Acordul Directiei Gestionare Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Ploiesti

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☒ alimentare cu apa

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate

AVIZ RASP. PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DESEURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE
CONSTRUIRE SI DEMOLARI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI, VIZAT DE O.C.P.I. PRANJOVA -
actualizat la zi;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);

g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

taxa emitere autorizatie de construire pentru alte destinatii 0.01 din valoarea devizului general al lucrarilor
taxa timbru arhitectura 0.0003 din valoarea lucrarilor

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETar GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

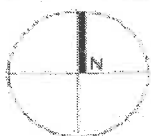
ARHITECT SEF,
VERONICA RADU

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de 15,5 lei, conform chitanței nr. 2746 din 18-08-2022


Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

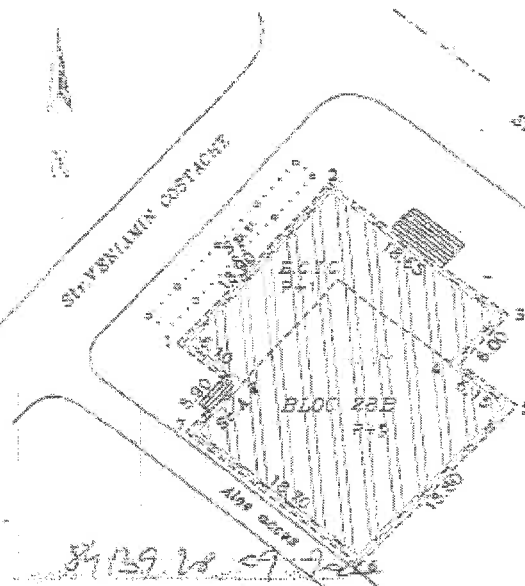
Intrebat: CRISTINA GABRIELA - CONSILIER 29-08-2022
Intrebat: COCA-ELENA PATRISCU - SEF SERVICIU



ORDONANȚA MINISTRELOR
DIN ROMÂNIA
6311
Sorina
SCHIEDLINSKY
Arhitect cu drept de semnătură

**PLAN AMPLASAMENT
SI DELIMITARE**
 Scara: 1 / 500
 Suprafața bloc = 542 mp la sol
 Nr. cadastral al corpului de proprietate:


JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
**ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM**
 Nr. 225 din 27.12.2022





Nr.	Pct.	X	Y	
1		383456.08	579932.57	D
2		383470.95	579944.23	18.90
3		383459.44	579956.91	18.65
4		383454.72	579955.21	6.00
5		383450.93	579960.05	6.15
6		383438.13	579948.44	18.85
7		383447.67	579933.73	18.70
8		383452.32	579937.37	5.90
S =				6.10
S =				542.15 mp

Vizat O.C.P.I. Prahova

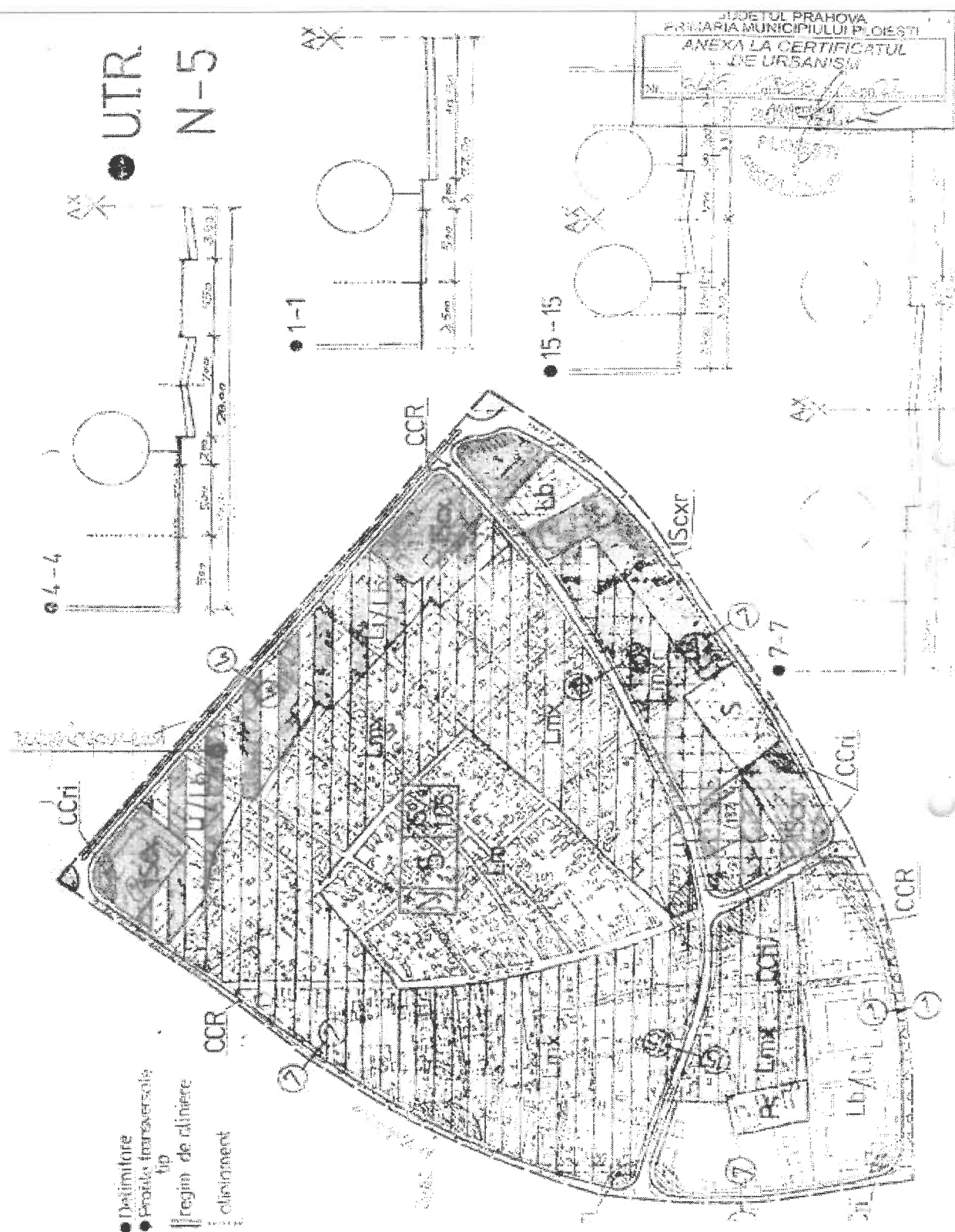
AMPLASAMENT



NOTA: - CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA
- CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI !!

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
 BL STUDIO ASSOCIATES SRL <small>C. I. 243/14535/16.12.2014</small>				Beneficiar: BANCA TRANSILVANIA S.A. Proiect nr. BL21-27
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Amenajare interioara, modificare fatada, modificare podest acces si amplasare firme luminoase - Banca Transilvania "Sucursala Ploiesti" <small>Sr. Vasile Gheorghe nr. 14.188, Ploiesti, jud. Prahova</small>
SEF PROIECT	<small>ARHITECT SORINA SCHIEDLINSKY</small>			Pa28:
PROIECTAT	<small>INGINEER SORINA SCHIEDLINSKY</small>		Data: Iulie 2022	C.U.
DESENAT	<small>ING. P. BUCUR ROSU</small>			Planşa nr. A001

At. Design: document este valabil pentru proiectul de BL STUDIO ASSOCIATES SRL, care nu poate fi copiat, editat sau reprodus.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 146124 Ploiești

Nr. cerere	146198
Zona	12
Lot	09
Anul	2023
Cod verif. date 10054546516	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Bdul Republicii, Jud. Prahova, Republicii (DJ101I) - Tronson între intersecția cu DJ 102E - str. Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ 129 - str. Tache Ionescu și DJ 101D - Piața Victoriei și Piața Mihai Viteazul

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	146124	Din acte: 65.818 Măsurată: 65.814	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25927 / 16/03/2020	
Act Normativ nr. 906, din 01/06/2012 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI Act Administrativ nr. 143, din 16/12/2011 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cotă actuală
1/1	1) JUDEȚUL PRAHOVA, (domeniul public)
83581 / 19/05/2023	
Inscris Sub Semnatura Privată nr. Anexa 13 la Regulament, din 19/05/2023 emis de PFA CHERITA CATALIN LIVIU;	
B2	se repositioneaza imobilul conform documentatiei tehnice avizate
140798 / 12/09/2023	
Inscris Sub Semnatura Privată nr. 13, din 12/09/2023 emis de PFA PETCU CLAUDIA MIRELA,	
B3	se repositioneaza imobilul, conform documentatiei tehnice avizate

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 146124 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

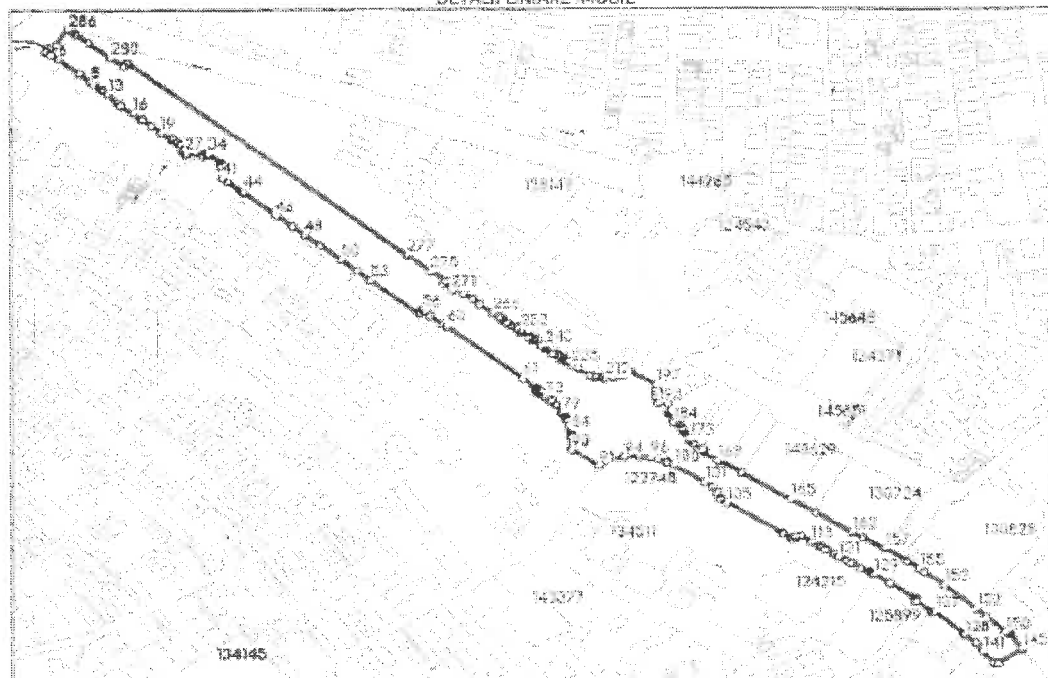
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)**	Observatii / Referinta
146124	Din acte: 65.818 Masurata: 65.814	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Cale de comunicatii rutiere (DR) - drumuri de interes judetean	DA	Din acte: 65.818 Masurata: 65.814				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	25.836	2	3	9.395	3	4	5.066
4	5	6.743	5	6	10.565	6	7	29.809
7	8	17.566	8	9	4.629	9	10	10.487

Carte Funciară Nr. 146124 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	1.31	11	12	2.279	12	13	6.132
13	14	15.938	14	15	5.338	15	16	16.883
16	17	13.876	17	18	13.189	18	19	15.171
19	20	15.432	20	21	1.628	21	22	6.281
22	23	6.202	23	24	6.362	24	25	6.114
25	26	1.262	26	27	2.814	27	28	2.097
28	29	9.547	29	30	8.009	30	31	8.406
31	32	5.683	32	33	3.595	33	34	0.395
34	35	18.382	35	36	0.4	36	37	3.53
37	38	4.492	38	39	9.328	39	40	2.339
40	41	8.772	41	42	8.232	42	43	19.028
43	44	3.318	44	45	45.39	45	46	3.908
46	47	23.271	47	48	19.027	48	49	22.568
49	50	29.909	50	51	23.824	51	52	18.9
52	53	1.854	53	54	70.304	54	55	6.16
55	56	1.584	56	57	4.397	57	58	6.389
58	59	19.167	59	60	4.629	60	61	111.865
61	62	19.891	62	63	2.006	63	64	1.539
64	65	1.658	65	66	2.729	66	67	3.178
67	68	2.82	68	69	1.491	69	70	6.81
70	71	1.136	71	72	2.11	72	73	7.618
73	74	0.36	74	75	1.324	75	76	8.338
76	77	9.504	77	78	3.891	78	79	0.365
79	80	4.541	80	81	3.032	81	82	4.856
82	83	4.481	83	84	8.67	84	85	5.089
85	86	2.868	86	87	4.846	87	88	2.371
88	89	4.894	89	90	5.637	90	91	37.041
91	92	9.205	92	93	7.216	93	94	16.239
94	95	16.316	95	96	13.586	96	97	9.698
97	98	9.287	98	99	2.535	99	100	8.81
100	101	42.249	101	102	11.275	102	103	9.598
103	104	9.456	104	105	8.151	105	106	75.845
106	107	11.941	107	108	1.312	108	109	5.403
109	110	1.25	110	111	6.189	111	112	14.6
112	113	1.228	113	114	12.416	114	115	1.194
115	116	6.118	116	117	1.277	117	118	11.533
118	119	1.183	119	120	6.207	120	121	1.19
121	122	10.229	122	123	1.17	123	124	7.683
124	125	1.187	125	126	12.593	126	127	12.209
127	128	2.467	128	129	3.0	129	130	21.353
130	131	33.939	131	132	2.815	132	133	1.774
133	134	1.592	134	135	21.301	135	136	0.947
136	137	2.517	137	138	46.774	138	139	17.118
139	140	9.36	140	141	4.853	141	142	20.232
142	143	4.514	143	144	32.613	144	145	0.5
145	146	24.319	146	147	1.087	147	148	1.181
148	149	2.006	149	150	1.925	150	151	29.147
151	152	16.383	152	153	47.675	153	154	29.21
154	155	7.364	155	156	16.19	156	157	30.678
157	158	29.452	158	159	0.227	159	160	0.337
160	161	14.285	161	162	0.348	162	163	0.184
163	164	48.645	164	165	34.051	165	166	67.612
166	167	27.984	167	168	3.796	168	169	20.369
169	170	3.097	170	171	3.314	171	172	11.517
172	173	7.948	173	174	2.078	174	175	9.82
175	176	3.9	176	177	2.04	177	178	6.468

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

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare online la scrisoarepay.ro

Pentru mai multe detalii

Carte Funciară Nr. 146124 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
178	179	4.921	179	180	2.111	180	181	0.438
181	182	1.853	182	183	0.475	183	184	1.989
184	185	11.962	185	186	1.947	186	187	0.524
187	188	1.832	188	189	0.521	189	190	2.067
190	191	4.742	191	192	6.449	192	193	13.027
193	194	10.183	194	195	5.026	195	196	5.024
196	197	5.025	197	198	36.033	198	199	1.226
199	200	1.69	200	201	4.101	201	202	0.709
202	203	0.803	203	204	4.365	204	205	1.062
205	206	2.639	206	207	6.476	207	208	1.23
208	209	2.326	209	210	9.163	210	211	2.279
211	212	1.112	212	213	6.45	213	214	2.117
214	215	0.738	215	216	4.782	216	217	0.707
217	218	5.227	218	219	0.999	219	220	15.217
220	221	1.346	221	222	1.227	222	223	7.804
223	224	1.667	224	225	1.237	225	226	6.176
226	227	1.284	227	228	2.439	228	229	6.053
229	230	2.395	230	231	1.283	231	232	4.162
232	233	1.367	233	234	1.248	234	235	4.389
235	236	1.178	236	237	1.476	237	238	12.06
238	239	1.331	239	240	1.058	240	241	4.178
241	242	1.01	242	243	1.495	243	244	11.131
244	245	1.584	245	246	1.021	246	247	4.375
247	248	1.28	248	249	1.436	249	250	11.645
250	251	1.485	251	252	2.199	252	253	5.315
253	254	2.176	254	255	0.671	255	256	6.743
256	257	0.983	257	258	6.047	258	259	1.129
259	260	6.936	260	261	0.747	261	262	3.173
262	263	1.012	263	264	0.574	264	265	7.694
265	266	0.983	266	267	20.507	267	268	10.128
268	269	12.5	269	270	12.499	270	271	5.821
271	272	13.501	272	273	4.68	273	274	21.282
274	275	1.696	275	276	34.72	276	277	0.587
277	278	413.217	278	279	5.813	279	280	18.265
280	281	32.342	281	282	15.475	282	283	4.208
283	284	3.978	284	285	1.462	285	286	0.273
286	1	0.432						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereio 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării.

13-09-2023

Data eliberării.

//_

Asistent Registrator,
ELENA CRINUTA LUPOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Cod verificare:



100154544516

Incheiere Nr. 140798 / 12-09-2023

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

Dosarul nr. 140798 / 12-09-2023

INCHEIERE Nr. 140798

Inspector: MARIUS VILSANESCU

Registrator: NICOLETA RADMILA POLEACU

Asistent registrator: ELENA CRINUTA LUPOIU

Asupra cererii introduse de JUDETUL PRAHOVA privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.13/12-09-2023 emis de PFA PETCU CLAUDIA MIRELA;

fînd indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251M

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 146124, inscris in cartea funciara 146124 UAT Ploiesti avand proprietarii: JUDETUL PRAHOVA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se repozitioneaza imobilul, conform documentatiei tehnice avizate asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 146124 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

JUDETUL PRAHOVA
PETCU CLAUDIA MIRELA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutiunii,

13-09-2023

Registrator,

NICOLETA RADMILA POLEACU

Asistent Registrator,

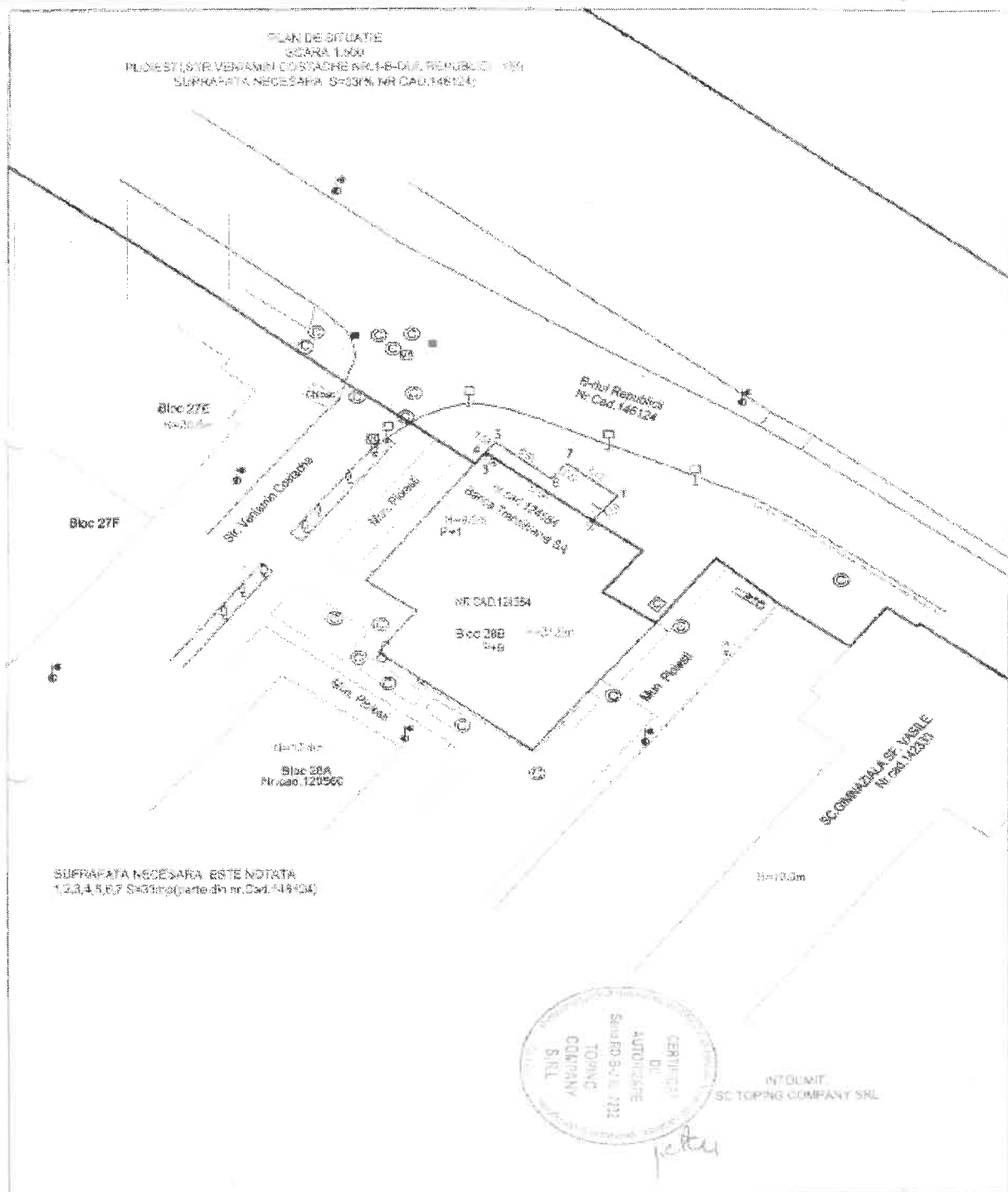
ELENA CRINUTA LUPOIU

Inspector,

MARIUS VILSANESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1:500
PLOIESTI: STR. VENTURIN COSTACHE NR. 13-B-DUL REPUBLICII 100
SUPRAFAȚA NECESARĂ: S=33.46mp (NR CAD. 146/134)

supra INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	383465.317	579957.206	3.70
2	383463.415	579954.906	12.06
3	383470.759	579945.936	0.88
4	383471.297	579944.635	1.58
5	383472.574	579945.573	6.88
6	383468.303	579950.671	2.32
7	383470.118	579952.409	6.12
S=33.46mp			



INCOMIT.
SS TOPING COMPANY SRL

1373/10.08.2023

MUNICIPIUL PLOIESTI
 DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC-CONTENCIOS, ACHIZITII
 PUBLICE, CONTRACTE
 SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS, CONTRACTE

Nr. 1373/10.08.2023

SECRET
 10-08-2023

10 AUG 2023
 10-08-2023

CATRE,
 DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
 SERVICIUL INVENTARIERE SI EVIDENTA BUNURI

Ca urmare a adresei dvs. nr. 469/2023, prin care solicitati sa va comunicam un punct de vedere in sensul identificarii prevederilor legale ce pot fi uzitate in scopul punerii la dispozitie / incheierii unei forme contractuale cu Banca Transilvania care sa aiba ca obiect suprafata de teren ce face parte integranta din imobilul cu numar cadastral 146124, prin prezenta va comunicam urmatoarele:

Potrivit art. 22 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, administrarea drumurilor județene se asigură de către consiliile județene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ-teritorială a acestora. Fac excepție *sectoarele de drumuri județene, situate în intravilanul localităților urbane*, inclusiv lucrările de artă, amenajările și accesoriile aferente, care vor fi în administrarea consiliilor locale respective.

Art. 46 din actul normativ menționat mai sus prevede ca pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, *acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public*, emise de administratorul drumului respectiv.

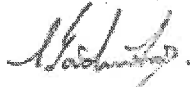
Condițiile privind emiterea acordului prealabil, a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, a încheierii contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public, precum și condițiile privind amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere se stabilesc prin norme specifice aprobate prin hotărâre a consiliului local, cu avizul consiliului județean, pentru drumurile de interes local.



De asemenea, la alin. (9) se prevede ca pentru amplasarea și accesul în zona drumului, beneficiarul, cu excepția operatorului economic care realizează serviciul public de interes național sau local, are obligația încheierii cu administratorul drumului public a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public cu plata tarifelor corespunzătoare. Persoanele fizice și juridice care utilizează zona drumului public exclusiv pentru acces la proprietăți nu sunt obligate la plata tarifelor pentru utilizare

acces în zona drumului. Contractul prevăzut mai sus se încheie odată cu eliberarea autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, cu excepția cazurilor în care utilizatorul este scutit de plata tarifelor pentru amplasarea și accesul în zona drumului.

Cu considerație,

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Gidiuță



	Nume, Prenume	Funcție publică	Semnatura	Data
VERIFICAT	Andreea Cristea	ȘEF SERVICIU		09.08.2023
ELABORAT	Mihaila Zaharia	Consilier juridic		09.08.2023

ASS - C. 172

**Modificare podest si rampa pentru acces sucursala bancara-
Banca Transilvania**

Str. Veniamin Costache nr.1 bl.28B, Ploiesti, jud. Prahova

Beneficiar: BANCA TRANSILVANIA S.A.

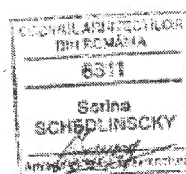
CSDA Sripului Sripului Street No 22-26 1st Floor District 1 Bucharest 014354 ROMANIA
office@blassociates.eu www.blassociates.eu CIP RO 30373168 Nr. Reg. Com. J40/14535/2014
Graphic Design: Architecture Design: blassociates

**BORDEROU ARHITECTURA:****A. PARTI SCRISE**

- Foale de Capat
- Borderou
- Memoriu Tehnic Arhitectura

B. PARTI DESENATE

1	PLAN INCADRARE IN ZONA	A-001	1:10 000
2	PLAN DE SITUATIE	A-002	1:500
3	PODEST + RAMPA PLAN EXISTENT	A-01	1:20
4	VEDERE PODEST + RAMPA EXISTENT	A-02	1:20
5	PODEST + RAMPA PLAN DESFACERI	A-03	1:20
6	VEDERE PODEST + RAMPA DESFACERI	A-04	1:20
7	PODEST + RAMPA PLAN PROPUNERE	A-05	1:20
8	PODEST + RAMPA SECTIUNI/VEDERE PROPUNERE	A-06	1:20
9	PODEST + RAMPA PROPUSA VEDERE 1	A-07	1:20
10	PODEST + RAMPA PROPUSA SIMULARE FATADA	A-08	1:50
11	PODEST + RAMPA DETALIU D1	A-09	1:2
12	PODEST + RAMPA DETALIU D2	A-10	1:2
13	PODEST + RAMPA DETALIU D3	A-11	1:2



CSDA Srimui | Srimui Street No 22-26 | 1st Floor | District 1 | Bucharest 014354 | ROMANIA
 office@blassociates.eu | www.blassociates.eu | CIF RO 30373168 | Nr. Reg. Com. J40/14535/2014

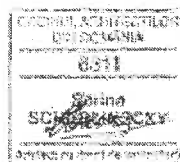
Architect: Design: Architecture: Srimui & Srimui | Project Manager: Srimui & Srimui

BL

BL STUDIO ASSOCIATES

MEMORIU TEHNIC pentru ARHITECTURA**I. DATE GENERALE****I. 01. Obiectul proiectului:**

Denumire proiect:	MODIFICARE PODEST SI RAMPA PENTRU ACCES SUCURSALA BANCARA- BANCA TRANSILVANIA
Amplasament:	Str. Veniamin Costache nr. 1, bl.28B, Municipiul Ploiesti, jud. Prahova
Beneficiar:	Banca Transilvania S.A.
Proiectant Arhitectura:	BL STUDIO ASSOCIATES SRL
Nr. proiect (contract):	BL 21-17
Faza de proiectare:	D.T.A.C.
Data elaborarii:	OCTOMBRIE 2022





I. 02. Caracteristicile amplasamentului:

Incastrare in localitate si zona:

Locatia este situata pe Str. Veniamin Costache nr.1 bl.28B, Ploiesti, jud. Prahova

Descrierea amplasamentului:

Imobilul are regim de inaltime S+P+1E, cu spatii comerciale la parter si etajul 1.

Regimul Juridic:

Imobil cu nr. Cadastral 124584-C1-U19 format din Spatiu comercial compus din 15 incaperi dependente, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata FONDU DE INVESTITII ALTERNATIVE BT PROPERTY, conform Act notarial nr.533 din 24.03.2022 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr 93008 / 19.07.2022, inchiriat catre BANCA TRANSILVANIA S.A. conform Contractului de inchiriere nr.29449/ 27.05.2022

Regimul Economic:

Regimul Economic:

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.

Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. nr.227/2011 si nr. 261/2012

In urma amenajarii si a compartimentarilor propuse, spatiul studiat din zona de parter si etaj 1 va avea functiune de agentie bancara / spatiu birouri cu activitati bancare si administrativ-financiare.

Regimul Tehnic:

UTR-N-5; LxLb

Suprafata utila sucursala= 966.51 mp

In desfasurarea lucrarilor, structura de rezistenta a cladirii nu va fi afectata.

Pentru accesul in sucursala se propune modificarea podestului de acces existent (avand suprafata de 15.8 mp) si a rampei de acces. Podestul propus are trei trepte 16 cm h x 32 cm si o rampa din beton, cu panta de 8%. Interventia ocupa o suprafata de 26.50 mp si se va realiza in conformitate cu NP 051-2012.

In desfasurarea lucrarilor, structura de rezistenta a cladirii nu va fi afectata.

Conditii de clima:

Nu este cazul.

Zona seismica de calcul:

Nu este cazul.

Particularitati geotehnice ale terenului:

Nu este cazul pentru studii.

CSDA SRL | Simleu Street No.22-26 | 1st Floor | District 1 | Bucharest 014354 | ROMANIA
office@blassociates.eu | www.blassociates.eu | CIF RO 39273168 | Nr. Reg. Com. J40/14535/2014
Interior Design, Architecture, Graphic Design, Furniture Design, Management, Construction

**Relatia cu spatiile invecinate:**

Podestul si rampa sunt aferente accesului public in sucursala, situate pe latura nord-estica. Rampa va fi paralela cu fatada.

Rețele edilitare:

Spatiul este racordat la toate rețelele. Din punct de vedere al utilitatilor, spatiul are in dotare instalatii existente.

Modul de asigurare a utilitatilor:

Cladirea este racordata la rețelele existente ale orasului cu posibilitatea de confortizare. Cladirea are retea de hidranti interiori.

Situatia existenta:

In zona studiata exista un podest si trepte de acces din beton finisate cu placare ceramica antiderapanta pentru exterior care preiau diferenta de nivel de 48 cm dintre trotuar si cota inferioara a sucursalei bancare. Pentru accesul in spatiu se utilizeaza o rampa din beton, cu o panta de aprox. 15°, ce nu corespunde nevoilor persoanelor cu dizabilitati.

I. 03. Caracteristicile constructiei:**Funcțiunea:**

Constructie din beton pentru acces in agentie bancara.

Nu se modifica functiunea spatiului inchiriat de Banca Transilvania.

Dimensiunile spatiului :

Dimensiunile aproximative ale podestului sunt de 3,20 x 6,10 m. Lungimea rampei este de 6,00 m, iar panta de 8%.

Regim de inaltime:

Imobilul din care face parte spatiul inchiriat de Banca Transilvania are regim de inaltime S+P+1E.

Hmax a spatiului:

Cota trotuarului este la cca. -0.48m fata de cota ±0.00, cota interioara a sucursalei. Podestul, rampa si treptele propuse vor prelua diferenta de nivel dintre cota ±0.00 si cota trotuarului.

Nu se modifica inaltimea maxima a spatiului interior, inaltimea firmei luminoase

Suprafata spatiului:

Suprafata construita este de 26,50 mp.

Suprafata de avertizare tactilo-vizuala din fata treptelor si rampei este de 9,00 mp.

Suprafata totala amenajata este de 35,50 mp.

Indicii urbanistici existenti nu se modifica prin amenajarea propusa**Categoria si clasa de importanta:**

Conform regulamentului aprobat prin H.G.R. nr.766/1997 (Anexa nr.3) si metodologiei specifice

3L

ASSOCIATES

aprobata prin ordinul nr. 31/N/1995 al MLPAT, constructia se incadreaza in categoria „C” de importanta.

Conform normativului P 100/1-13, clasa de importanta a constructiei este III.

II. DESCRIEREA FUNCTIONALA

Beneficiarul BANCA TRANSILVANIA SA a intocmit un memoriu de prezentare, in care prezinta functiunile, necesitatile, performantele la care trebuie sa raspunda spatiul procuri si modul in care doreste ca acestea sa fie puse in practica prin reconfigurarea zonei de acces existente.

III. SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Astfel pentru a putea fi implinite toate dezideratele sunt necesare o serie de interventii in zona accesului in sucursala. In continuare vor fi prezentate, lucrarile de interventie si amenajare ce vor fi realizate:

III. 01 Lucrari de desfaceri si demolari

Premergator lucrarilor de amenajare a rampei se vor desface podestul, rampa si treptele existente.

III. 02 Propuneri si interventii

Rampa fixa, podestul si treptele de acces vor fi finisate cu placare ceramica de exterior, 60 x 120 cm, produs antiderapant, finisaj mat, gri deschis. Sistemul de sustinere al rampei, podestului si treptelor de acces va fi realizat beton turnat monolit.

Rampa, podestul si treptele de acces vor avea o balustrada metalica cu mana curenta pozitionata la H=90 cm de la cota de calcare.

Toate elementele metalice se vor vopsi in camp electrostatic culoare alba, finisaj mat.

La inceputul si sfarsitul rampei si al treptelor, va fi prevazuta o suprafata de avertizare tactilo-vizuala de 60 cm, finisata cu protuberante tronconice pentru exterior, din otel inoxidabil.

La executarea lucrarilor de montaj constructorul va respecta normele si normativele in vigoare pentru protectia muncii.

Constructorul raspunde de respectarea proiectului si de calitatea lucrarilor pentru asigurarea rezistentei si stabilitatii, a sigurantei in exploatare, a sigurantei la foc, precum si celelalte conditii si exigente prevazute de Legea 10/1995.

III. 05 Descrierea sintetica a materialelor propuse

In continuare vom descrie materialele si subsansamblurile elementelor de constructie ce se vor utiliza, cu modul lor de punere in opera dupa categoria generala din care fac parte.

IV. INDEPLINIREA CERINTELOR FUNDAMENTALE CONF LEGII 10-95 A CALITATII IN CONSTRUCTII

Prin prezentul proiect sunt stabiliti factorii prin care executia va trebui sa se ridice la nivelul cerut.

CSDA Studio | Simulii Street No.22-26 | 1st Floor | District 1 | Bucharest 014954 | ROMANIA
office@csdaassociates.eu | www.csdaassociates.eu | CIF RO 30373168 | Nr. Reg. Com. J40/1453/2014
Interior Design | Architecture | Interior Design | Building Project Management | Construction



prin Legea 10/1995

IV.01 CERINTA "A" Rezistenta mecanica si Stabilitate

In urma interventiilor, constructia nu isi schimba clasa de importanta. Nu se vor realiza lucrari care sa afecteze structura cladirii langa care se monteaza rampa fixa propusa.

Greutatea rampei, podestului si treptelor de acces intra in valorile standard de incarcare.

IV.02 CERINTA "B" Siguranta si Accesibilitate in Exploatare (D)

Se respecta prevederile Normativului 068-2002 privind siguranta in exploatare.

Se respecta prevederile Normativului 051-2012 privind adaptarea cladirilor civile la nevoile persoanelor cu handicap;

Rampa fixa propusa se va construi pentru a permite accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii in sucursala. Materialele de finisaj vor avea coef. de frecare min 0,4. In dreptul usii de acces se prevede platforma libera cu dimensiuni minime 2,34 x 8,10m pentru a permite manevrarea fotoliului rulant. Latimea libera a usii de acces va fi de min. 100cm; La baza rampei si treptelor de acces cat si pe platforma de sosire se prevad suprafete de avertizare tactilo-vizuale.

IV.03 CERINTA "C" Securitatea la Incendiu (B)

Agentia bancara se incadreaza in gradul II de rezistenta la foc, cu risc mic de incendiu.

In urma construirii rampei, podestului si treptelor de acces nu se modifica gradul de rezistenta la foc si riscul de incendiu ale agentiei bancare.

Conf. HG nr. 571-2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, pentru acest tip de spatiu nu este obligatoriu obtinerea unui aviz de securitate la incendiu.

IV.04 CERINTA "D" Igiena, Sanatatea si Mediu Inconjurator (C)

a. Igiena si Sanatatea oamenilor

Iluminarea artificiala este asigurata cf. Normativului 118/1-01, cu specificatii la fiecare tip de incapere.

Spatiul este dotat cu grupuri sanitare racordate la retelele interioare ale imobilului existent.

b. Refacerea si Protectia Mediului

Prin destinatia spatiului, obiectivul nu produce noxe. Singura sursa de poluare fiind constituita de gunoiera menajera care se evacueaza periodic prin serviciul contractat cu o societate de salubritate.



IV.05 CERINTA "E" Protectia impotriva zgomotului (F)

Obiectivul nu necesita tratamente acustice.

IV.06 CERINTA "F" Economie de energie si izolare termica (E)

a. Izolarea Termica si Economia de Energie

Nu e cazul.

b. Izolarea Hidrofuga

Nu e cazul.

V. MASURILE DE PROTECTIE CIVILA

Conf. H.G. 862-2016, pentru acest obiectiv nu este obligatoriu echiparea cu adăpost de protecție civilă;

Nu este cazul în cadrul proiectului.

VI. AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI

Nu se proiectează alte amenajări urbane.

VII. ORGANIZAREA DE SANTIER SI MASURI DE PROTECTIA MUNCII

Lucrarile de executie se vor realiza in limitele incintei detinute de beneficiar si partial pe domeniul public. Lucrarile exterioare nu necesita baracamente sau echipamente provizorii, ele realizandu-se intr-un timp relativ scurt si fara utilaje de mari dimensiuni.

Lucrarea nu prezinta dificultati deosebite de executie dar se recomanda ca executia sa se faca de catre o unitate cu experienta pentru acest gen de lucran. Se vor respecta prevederile normativelor NE 012/99 (Cod executie b.a. si b.p.) si urmatoarele instructiuni:

Dezafectarile podestului si treptelor existente, se vor executa ingrijit, astfel incat sa nu se produca avarii cladirii. Molozul se va evacua in containere de maxim 75kg. Se interzice cu desavarsire prabusirea peretilor la demolare.

Se interzice spargerea elementelor de beton armat pt. dezvoltirea armaturii si sudurile de armaturi eventual gata dezvoltite. Se interzice deteriorarea in vreun fel a elementelor de beton armat.

Daca la decopertarea finisajelor se releva avarii sau defecte ale structurii de rezistenta (segregari, dezvoltiri ale armaturii,...) se va anunta proiectantul si expertul.

Pe durata executiei lucrarilor se vor respecta urmatoarele:

- Legea 90/1996 privind protectia muncii republicata in M.O. din 29.01.2001 ;
- Legea securitatii si sanatatii in munca 319-2006
- Normele generale de protectia muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/N/ 15.03.1993 – privind protectia si igiena muncii in constructii-ed.

CSDA Simulux | Simulux Street No.25-26 | 1st Floor | District 1 | Bucharest 014384 | ROMANIA
office@blassociates.eu | www.blassociates.eu | CIF RO 30373168 | Nr. Reg. Com. 340/14535/2014
1. Arhitectură | Arhitectură | Arhitectură | Arhitectură | Arhitectură | Arhitectură | Arhitectură | Arhitectură



1995;

- Ord. MMPS 235/1995- privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime (cu modificările ulterioare);
- Ord. MMPS 255/1995- normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Normativele generale de prevenire și stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr. 163-2007 775/22.07.1998;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 – Normativ C300-1994 Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- alte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrărilor.

Orice modificări ale proiectului original datorate dorinței investitorului sau a unor neconformități constatate pe șantier vor fi analizate în prezenta proiectantului conform prevederilor legale în vigoare și vor fi executate strict pe baza dispozițiilor de șantier elaborate de către acesta.

Exploatarea construcției se va face în conformitate cu capitolul specific din Cartea Construcției unde se vor preciza tipul și frecvența verificărilor elementelor de construcție cât și modul de utilizare și întreținere a instalațiilor și echipamentelor din dotare.

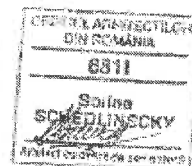


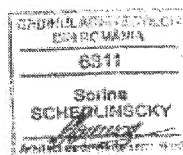
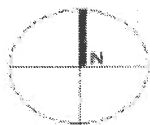
Normativele care au stat la baza întocmirii acestui proiect au fost:

P 118/1999	Normativ de siguranța la foc
NP 058/02	Normativ pentru proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare
N 051-2016	Normativ de adaptare a spațiului urban și a clădirilor civile la nevoile persoanelor cu dizabilități;
NC 001/99	Normativ privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995
I 18/1-01	Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice interioare de curenți slabi aferente clădirilor civile și de producție
GP 037/0-1998	Normativ privind proiectarea, executia și asigurarea calitatii pardoselilor la clădirile civile
NP 061-2002	Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri
I 9-2015	Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare
I 5-2010	Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de ventilație și climatizare
I 7-2011	Normativ pentru proiectarea, executia și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
I 13-2015	Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală

Intocmit,

arh. Sorina Schedlinsky



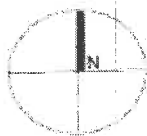


AMPLASAMENT



NOTA - CATEGORIA 'C' DE IMPORTANTA
- CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI III

VERIFICATOR / EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
BL STUDIO ASSOCIATES SRL C.I. J40/14535/16.12.2014					BANCA TRANSILVANIA S.A. Beneficiar:	Proiect nr. BT21-27
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:		Faza:
SEF PROIECT	arch. S. SCHEDLINSKY		1:10000	MODIFICARE PODEST SI RAMPA PENTRU ACCES SUCURSALA BANCARA - BANCA TRANSILVANIA		D.T.A.C.
PROIECTAT	arch. MADDA DOGA		Data:	Ser. Vestibul, Scoala nr. 12180, Ploiesti, jud. Prahova		Plansa nr.
DESENAT	arch. J. Bianca Baga		OCTOMBRIE 2022	Titlu planşa: PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		A001

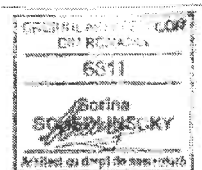


**PLAN AMPLASAMENT
SI DELIMITARE**

Scara 1 / 500

Suprafata bloc = 542 mp la sol

Nr. cadastral al corpului de proprietate.



Nr. Pot.	X	Y	
1	383456.08	579932.57	0
2	383470.85	579944.23	18.90
3	383459.44	579958.91	18.65
4	383454.72	579953.21	6.00
5	383450.93	579950.05	6.15
6	383436.13	579946.44	18.60
7	383447.67	579933.73	18.70
8	383432.32	579937.37	5.90
S =	542.15 mp		6.10

Vizat O.C.P.I. Prahova

AMPLASAMENT
INTERVENTIE



NOTA : - CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA
- CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI III

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
BL ASSOCIATES	BL STUDIO ASSOCIATES SRL C. I. 140/14535/16.12.2014			Beneficiar: BANCA TRANSILVANIA S.A. Proiect nr.: BT21-27
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	TITLU proiect:
SEF PROIECT	Ing. S. SCHEBELINSKY		1:500	NOTIFICARE PODER SI RAMPĂ PENTRU ACCES SIGURANȚA BANCARĂ - BANCA TRANSILVANIA
PROIECTAT	Ing. MARIA GURU		Data:	Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE
DESENAT	Ing. V. BIANCA SAGE		10 DECEMBRIE 2022	Planșă nr.: A002

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

CONTRACT PENTRU UTILIZARE ȘI ACCES ÎN ZONA DRUMULUI PUBLIC DIN MUNICIPIUL PLOIEȘTI

_____ / _____

În baza cererii înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.24232/08.12.2022, avizului Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti din data de 06.10.2024, din data de 24.01.2024, precum și din data de 26.02.2024 a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. _____

Art.1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Ploiești, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr. 1A, în calitate de **ADMINISTRATOR** al drumurilor publice situate în Municipiul Ploiești, reprezentat prin domnul **Primar Andrei Liviu Volosevici**, pe de o parte,

și

Banca Transilvania S.A. – cu sediul central în Cluj Napoca, str.Dorobanților nr.30-36, jud.Cluj, CP 400012, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr J12/4155/1993, prin Sucursala Ploiești, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J29/588/1995, CUI 7236573, cu sediul în Ploiești, str. Văleni nr.18, Jud.Prahova, reprezentată prin
.....

Au convenit încheierea prezentului contract pentru utilizare și acces în zona drumului public din Municipiul Ploiești.

Art.2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie acordarea de către **ADMINISTRATOR**, în beneficiul **UTILIZATORULUI**, a dreptului de a avea acces și de a utiliza zona drumului public aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești, a terenului intravilan în suprafață de **33,50 m²** situat în localitatea Ploiești, B-dul Republicii (DJ101I)-Tronson între intersecția cu Dj 102E-str.Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ129-Str.Tache Ionescu și DJ101D-Piața Victoriei și Piața Mihai Viteazul, jud.Prahova

Art.3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă inițială de 5 ani și începe să producă efecte din momentul semnării lui, de către ambele părți.

3.2. Prezentul contract poate fi prelungit, după expirarea duratei, fie prin manifestarea expresă a voinței **UTILIZATORULUI**, făcută în scris, fie prin manifestarea tacită a **UTILIZATORULUI**, după fiecare expirare a duratei contractului, prin utilizarea în

orice fel a zonei drumului și acceptarea tacită din partea administratorului, fără a fi necesară nicio formalitate.

Art.4. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

4.1. Tariful datorat pentru utilizarea zonei drumului public este de **3.017,73 lei/an.**

4.2. Utilizatorul va plăti tariful începând cu data semnării contractului.

4.3. Plata tarifului se va efectua lunar în primele 10 zile următoare lunii pentru care se efectuează plata, prin numerar sau prin virament, în contul Municipiului Ploiesti RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploiești, Codul de Inregistrare Fiscală al Municipiului Ploiesti este 2844855.

4.4. Neplata tarifelor la termenele stabilite, autorizează administratorul drumului să perceapă majorări de întârziere de 0,1% pe zi. Neplata tarifelor în termen, autorizează administratorul să rezilieze contractul și să ceară utilizatorului ridicarea construcțiilor și instalațiilor din zona drumului local. Penalitățile se calculează până la data plății debitului, putând depăși cuantumul debitului la care se aplică. Modificările tarifului practicat de către administrator se va aduce la cunoștință cu 30 zile înaintea aplicării acestuia.

4.5. Tariful va fi actualizat anual în funcție de rata inflației și de noile reglementări legislative, contractul inițial modificându-și prevederile de la Art.4.1. Noul tarif va fi comunicat Utilizatorului printr-o notificare, fără a se mai încheia act adițional.

Art.5. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI DRUMULUI PUBLIC

5.1. Administratorul drumului se obligă:

a) să încaseze tarifele de utilizare stabilite prin contract;
b) să garanteze utilizatorului dreptul de utilizare și acces asupra suprafețelor de teren care fac obiectul prezentului contract;

c) să permită Utilizatorului zonei drumului, executarea lucrărilor autorizate și folosirea acestora în conformitate cu prevederile prezentului contract, ale Autorizației de amplasare și acces în zona drumului și ale Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) să nu emită autorizații pentru amplasarea de lucrări unor terți ce ar putea afecta construcțiile sau instalațiile Utilizatorului, decât cu acordul prealabil al acestuia, cu excepția lucrărilor impuse de construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea sau exploatarea drumului respectiv, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației, etc., caz în care, administratorul este obligat să înștiințeze utilizatorul în conformitate cu prevederile art. 47 alin.21 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) să aducă la cunoștință utilizatorului modificarea tarifului pentru utilizarea zonei drumului care face obiectul contractului.

Art.6. OBLIGAȚIILE UTILIZATORULUI DRUMULUI PUBLIC

6.1. Utilizatorul drumului se obligă:

a) să obțină autorizația pentru amplasarea sau executarea de lucrări în zona drumurilor publice

b) să elibereze terenul în cazul în care administratorul drumului local o solicită în scopul executării unor lucrări de modernizare a drumului;

c) să întrețină semnalizarea rutieră în zona sa de activitate când acesta se impune;

d) să participe cu fonduri pentru reparația drumului local în zona sa de activitate, la solicitarea administratorului de drept al drumului, atunci când se constată că degradările sistemului rutier se datorează utilizatorului zonei de drum local;

- e) să nu execute alte lucrări decât cele autorizate de către administratorul drumului;
- f) să nu schimbe destinația construcțiilor decât cu acordul administratorului drumului;
- g) să achite tarifele de utilizare a zonei drumurilor publice la termenele fixate prin contract, reactualizate anual cu indicele de inflație;
- h) la rezilierea contractului se va preda amplasamentul în starea în care l-a primit, fiind considerat ca l-a primit în stare bună, data procesului verbal de predare a zonei va fi considerată ca dată a rezilierii contractului.
- i) să efectueze întreținerea suprafeței de teren utilizată/ocupată.
- j) să nu limiteze/restricționeze/blocheze în nici un fel accesul administratorului sau al altor autorități abilitate, precum și să nu restricționeze nelegal accesul terților în perimetrul sau suprafața utilizată.
- k) înstrăinarea obiectivului care face obiectul contractului se face doar cu înștiințarea prealabilă a administratorului drumului în vederea încheierii unui contract cu noul beneficiar, în caz contrar se aplică prevederile rezilierii.
- l) în cazurile în care autorizația este anulată sau retrasă, din orice motive, în condițiile legii și ale prezentului contract, și/sau în cazurile în care prezentul contract este reziliat sau încetează, eliberarea terenului se va realiza în cel mult 30 zile de la data notificării anulării autorizației, a rezilierii sau încetării contractului cu obligația aducerii acestuia la starea inițială în același termen.
- m) să respecte legislația în vigoare privind protecția mediului precum și alte obligații care îi revin potrivit autorizației și legii.

Art.7. ALTE OBLIGAȚII CONTRACTUALE

7.1. Indiferent de partea care solicită rezilierea contractului, cheltuielile aferente desființării lucrărilor acceptate în zona drumului, precum și refacerii zonei drumului vor reveni Utilizatorului.

7.2. În cazul în care nu se achită tariful aferent ocupării zonei drumului, utilizatorul este obligat să desființeze sau să mute pe cheltuiala sa obiectivul autorizat, în termenul stabilit de administratorul drumului.

Art.8. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

8.1. Subînchirierea în tot sau în parte a construcțiilor Utilizatorului zonei drumului public unui terț, sunt permise numai cu acordul prealabil scris al administratorului drumului public și cu respectarea condițiilor din prezentul contract.

Art.9. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului prin act adițional în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

9.2. Contractul de utilizare a zonei drumului încetează prin:

- acordul de voință al părților;
- în caz de încetare a activității, lichidare și dizolvare;
- la cererea Utilizatorului, cu condiția notificării prealabile, cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data la care se solicită rezilierea;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Utilizator, prin reziliere de către Administratorul drumului, cu plata unei despăgubiri în sarcina Utilizatorului;

- la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a drumului;
- în cazul obținerii autorizației de desființare a construcției, titularul contractului va depune solicitare de reziliere;

Contractul va fi reziliat după verificarea pe teren a desființării efective, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare solicitării de reziliere;

- în cazul în care interesul local o impune cu condiția notificării prealabile a Utilizatorului cu 60 de zile înainte de data la care se solicită rezilierea contractului.

- alte cazuri prevăzute de lege.

9.3. În situația încetării contractului, indiferent de motivul care a atras încetarea, Utilizatorul va fi obligat să elibereze zona drumului public, până la data comunicată de Administratorul drumului. Dacă Utilizatorul nu eliberează zona drumului public, în termenul precizat de Administrator, acesta se obligă să plătească, pentru fiecare zi de întârziere, o despăgubire în cuantum egal cu dublul tarifului de utilizare datorat zilnic.

Art.10 . FORȚA MAJORĂ

10.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

10.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

10.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar bară a prejudiciu drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

10.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

10.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

Art.11. LITIGII

11.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

Art.12. CLAUZE SPECIALE

12.1. Utilizatorul va respecta condițiile de exploatare a zonei drumului în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare și nu va facilita alte activități în zona sa de activitate care ar putea cauza accidente de circulație.

12.2. Înstrăinarea de către utilizator a construcțiilor și instalațiilor sale cu păstrarea amplasamentului se va face sub condiția ca utilizatorul să comunice Administratorului drumului, schimbarea proprietarului în termen de 30 (treizeci) de zile după încheierea actului juridic.

12.3. Procesul verbal de predare- primire a amplasamentului fac parte integrantă din prezentul contract.

12.4. Fiecare dintre părțile contractante va putea solicita rezilierea contractului. Rezilierea se va face în baza unui „act de reziliere”, semnat de ambele părți sau printr—o notificare adresată celeilalte părți cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte.

12.5. Părțile, de comun acord convin ca orice modificare a datelor de identificare prevăzute la art.1, modificarea tarifelor și valorilor anuale ale contractului să producă efecte juridice între acestea, printr-o notificare scrisă, comunicată de partea interesată celeilalte părți.

12.6. Modificarea prezentului contract se va face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

PRIMAR

Andrei Liviu Volosevici

UTILIZATOR

Banca Transilvania S.A

Sucursala Ploiești, str. Văleni nr.18

Reprezentanți,

DIRECTIA ECONOMICA,

DIRECTOR EXECUTIV,

Alina Alexandra Popescu

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

JURIDIC CONTENCIOS,

ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE,

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU,

DIRECTOR EXECUTIV,

Carmen Daniela Bucur

SEF SERVICIUL PUBLICITATE,

VALORIFICARE PATRIMONIU

Elena Sanda Guzu

Intocmit/
Alexandra Stoica

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE AMPLASAMENT

Nr. _____

Încheiat astăzi ____ / ____ / ____

I. Părțile

Municipiul Ploiești, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr. 1A, în calitate de ADMINISTRATOR al drumurilor publice situate în Municipiul Ploiești, reprezentat prin domnul Primar Andrei Liviu Volosevici, pe de o parte,

și

Banca Transilvania S.A. – cu sediul central în Cluj Napoca, str.Dorobanților nr.30-36, jud.Cluj, CP 400012, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr J12/4155/1993, prin Sucursala Ploiești, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J29/588/1995, CUI 7236573, cu sediul în Ploiești, str. Văleni nr.18, Jud.Prahova, reprezentată prin.....

Au convenit încheierea prezentului Proces Verbal de predare-primire, având ca obiect acordarea de către ADMINISTRATOR în beneficiul UTILIZATORULUI, a dreptului de a avea acces și de a utiliza zona drumului public aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești a terenului intravilan în suprafață de 33,50 mp situat în localitatea Ploiești, B-dul Republicii (DJ101I)-Tronson între intersecția cu Dj 102E-str.Constantin Dobrogeanu Gherea, DJ129-Str.Tache Ionescu și DJ101D-Piața Victoriei și Piața Mihai Viteazul, jud.Prahova.

Prezentul Proces Verbal de predare primire a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru ADMINISTRATOR și unul pentru UTILIZATOR

ADMINISTRATOR

UTILIZATOR

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

PRIMAR

Andrei Liviu Volosevici

Banca Transilvania S.A

Sucursala Ploiești,str.Văleni nr.18

Reprezentanți,

DIRECTIA ECONOMICA,

DIRECTOR EXECUTIV,

Alina Alexandra Popescu

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

JURIDIC CONTENCIOS,

ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE,

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU,

DIRECTOR EXECUTIV,

Carmen Daniela Bucur

SEF SERVICIUL PUBLICITATE,

VALORIFICARE PATRIMONIU

Elena Sanda Guzu

NR. 151/21.03.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 33,50 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache nr.1 bl.28B, parter

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.24232/08.12.2022, reprezentării Băncii Transilvania SA– Sucursala Ploiești str.Văleni nr.18 solicită acordul municipiului în scopul modificare podest și rampă de acces, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.845/12.09.2022 emis în scopul Modificare Podest Banca Transilvania Veniamin Costache nr.1. pentru imobilul situat în Ploiești, str.Veniamin Costache nr.1,bl.28B, parter.

Potrivit prevederilor art.22 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată « Administrarea drumurilor județene se asigură de către consiliile județene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ-teritorială a acestora. Fac excepție sectoarele de drumuri județene, situate în intravilanul localităților urbane, inclusiv lucrările de artă, amenajările și accesoriile aferente, care vor fi în administrarea consiliilor locale respective ».

Art.46 din actul normativ menționat mai sus prevede că pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a pericula siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Condițiile privind emiterea acordului prealabil, a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, a încheierii contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public, precum și condițiile privind amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere se stabilesc prin norme specifice aprobate prin hotărâre a consiliului local, cu avizul consiliului județean, pentru drumurile de interes local.

De asemenea, la art.46, alin.(9) se prevede că pentru amplasarea și accesul în zona drumului, beneficiarul, cu excepția operatorului economic care realizează serviciul public de interes național sau local, are obligația încheierii cu administratorul drumului public a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public cu plata tarifelor corespunzătoare.

În cadrul ședinței din data de 06.10.2023, Comisia de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comert, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale a analizat solicitarea Băncii Transilvania înregistrată la Municipiul Ploiești cu privire la acordul municipiului pentru modificare podest și rampă de acces, consemnându-se în Procesul Verbal *Negativ ptr restul solicitărilor,aviz pozitiv doar pentru rampă și acces*

Urmare deciziei Comisiei nr.2, în baza contractului de prestări servicii nr.30185/08.12.2023, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru

evaluarea terenului ocupat cu calea de acces adiacentă imobilului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache nr.1, bl.28B, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței

Conform Raportului de evaluare nr.2043/29.12.2023, Evaluatorul autorizat a propus următoarele:

-valoare redevență datorată, estimată, propusă aferentă contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public, excl. TVA, anual

2.830,63 lei ≈ 569,52 euro

Curs valutar BNR euro/lei la data de 21.12.2023 - 4,9702 lei/euro

La nivelul anului 2024, valoarea redevenței actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică este 3017,73 lei/an, respectiv 251,48 lei/lună.

În urma primirii raportului de evaluare, Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești –Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, în cadrul ședinței din data de 23.01.2024, a reanalizat întreaga documentație aferentă terenul ocupat cu calea de acces adiacentă imobilului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache nr.1, bl.28B, parter și a avizat favorabil inițierea proiectului de hotărâre corespunzător.

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării în regim de urgență Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract pentru utilizare și acces în zona drumului public pentru suprafața de teren de 33,50 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache nr.1, bl.28B, parter.

Consilieri:

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dum

Frusina Nicolae-Vla

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Ganea Cristian Miha

Vîscan Robert-Ionu