

**Proprietate imobiliară cu destinație industrială
situată în Parcul Industrial Ploiești**



Proprietate imobiliară formată din două suprafețe de teren învecinate, clădiri și construcții, în următoarea componență:

1. Teren intravilan, categoria de utilizare curți construcții, în suprafață măsurată de 12400 mp;
2. Teren intravilan, categoria de utilizare curți construcții, în suprafață măsurată de 186 mp;
3. Clădiri și construcții, conform tabel:

Nr. crt.	Denumire componență imobiliară	Suprafață construită [mp]	Suprafață construită desfășurată [mp]
1	Clădire C1 - Depozit parter și Spații Birouri P+1	2219	2888
2	Clădire C2 - Depozit parter	1362	1362
3	Clădire C3 - Cabină poartă	14	14
4	Construcții speciale (platformă betonată + împrejmuire)	cca. 2600	cca. 2600
5	Construcție specială Împrejmuire din plasă de sârmă zincată	cca. 607,5	cca. 607,5

Proprietatea este situată în zona industrială periferică vest a Municipiului Ploiești, Parc Industrial Ploiești, la adresa poștală Șoseaua Ploiești-Târgoviște Km 8, Strada Elipsei nr. 5 și nr. 5A, în apropierea Șoselei de Centură a Municipiului Ploiești.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Terenuri:

Proprietatea imobiliară are în componență două loturi de teren învecinate:

1. Terenul în suprafața de 12400 mp, de formă poligonal neregulată, cu deschiderea de cca. 112 m la șoseaua Ploiești-Târgoviște, situat la adresa poștală Șoseaua Ploiești Târgoviște km 8 – Strada Elipsei nr. 5;
2. Terenul în suprafața de 186 mp, cu formă aproximativ dreptunghiulară, cu deschiderea de cca. 8 m, asigură accesul dinspre strada Elipsei către terenul 1, situat la adresa poștală Strada Elipsei nr. 5A; terenul se învecinează pe latura mică nordică cu latura sudică a terenului 1.

Ambele suprafețe de teren sunt intravilane, categoria curți construcții, amenajate pentru construire; clădirile sunt edificate pe terenul mare. Cele două terenuri sunt împrejmuite.

Rețelele de utilități ale zonei sunt la terenuri (energie electrică, apă, canalizare și gaze). Terenurile se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile est, sud și vest și cu Șoseaua Ploiești Târgoviște, stradă publică asfaltată, la nord.

Clădiri și construcții:

- Terenul în suprafața de 12400 mp este mobilat cu un număr de 3 clădiri intabulate. Terenul are o platformă betonată amenajată și este împrejmuit cu gard din plasă de sârmă zincată.

Fișele tehnice ale clădirilor și construcțiilor sunt:

1. Clădire C1 Depozit parter și spații birouri P+1

Tip construcție	Hala metalică parter din europrofile zincate cu închideri din panouri izolatoare tip Izopan și birouri P+1, pe structură metalică
Destinație	Depozitare pentru hală și administrativ, birouri
Suprafață construită la sol	2219 mp
Suprafață construită desfășurată	2888 mp
Suprafață construită tronson hală parter	1550 mp
Suprafață construită tronson birouri P+1	669 mp
Suprafață construită desfășurată tronson birouri P+1	1338
Anul construirii	2010
Anul finalizării	2017
Infrastructura halei metalice	Fundații izolate din beton armat sub stâlpii metalici completați cu fundații continue din beton simplu și cuzineți armați între stâlpi
Structură de rezistență a halei metalice	Stâlpi metalici din europrofile zincate, completați cu ferme cu zăbrele pentru acoperiș și grinzi metalice longitudinale între stâlpi;
Structura de rezistență a spațiilor	Structură metalică tip cadru cu planșee din beton armat

administrative	
Închideri hală metalică	Panouri din plăci sandwich tip Izopan, gros 10 cm
Închideri spații administrative	Panouri din plăci sandwich parțial și fațadă din tâmplărie PVC cu geam termopan
Pardoseli hală	Umplutură și plăci din beton armat, finisată elicopterizată și/sau cu vopsea epoxidică rezistentă la uzură;
Pardoseli spații administrative	Plăci din beton armat finisate sclivisit și placaje cu mochetă în birouri, placaje cu gresie ceramică de calitate superioară pe holuri și în grupurile sanitare
Planșe spații administrative	Beton armat, placă peste parter parțial gros. min. 15 cm
Acoperișul halei	Ferme cu zăbrele și învelitoare din plăci termoizolatoare tip Izopan
Înălțimea totală a halei	Total 7,6 m, 6 m la grinda
Înălțimea spațiilor administrative	2,6 m, la tavane
Compartimentări spații administrative	Ușoare din gips - carton completate cu tâmplărie PVC cu geam termopan
Finisaje exterioare hală	Fațadă tip hală industrială, vopsitorii alchidice și tâmplărie exterioare din Al cu geam termopan, completate la parter cu uși de acces metalice tip rulou
Finisaje exterioare corp birouri	Fațade tip și tâmplării exterioare din PVC cu geam termopan
Finisaje interioare	Vopsitorii alchidice la pereții interiori ai halei, placaje cu gips carton la tavanele și pereții spațiilor administrative vopsitorii lavabile superioare, placaje cu faianță și gresie de calitate superioară în grupurile sanitare, uși interioare și tâmplărie PVC cu geam termopan,
Dotări	
-instalație electrică iluminat	Incandescent și fluorescent, corpuri de iluminat și instalație de curenți slabi
-instalație electrică forță	Da, numai în hală
-instalație sanitară (în spațiile administrative)	Da, grupuri sanitare, obiecte sanitare de calitate corespunzător clasa B, vestiare pentru salariați în spațiile de birouri
-instalație de încălzire	Da, corpuri statice din oțel și trasee din PPR, racordate la centrala termică proprie doar pentru spațiile de birouri
-instalație de gaze	Da
-instalație de ventilație	Nu
-instalație de aer condiționat	Da, în spațiile de birouri
-alte dotări	Instalație antiincendiu cu splinkere, instalație de alarmă cu senzor de mișcare

Starea tehnică a clădirii este următoarea:

- infrastructura halei metalice, fața vizibilă, este în stare foarte bună, nu prezintă aspecte de deteriorări ca urmare a tasărilor;
- suprastructura halei și închiderile exterioare nu prezintă degradări, fisuri sau deformări vizibile; de asemenea structura metalică a spațiilor interioare de birouri nu prezintă degradări, fisuri sau deformări vizibile;
- fațadele și finisajele exterioare sunt în stare tehnică foarte bună;
- finisajele interioare ale halei și spațiilor administrative, scările și tâmplăria, stare tehnică foarte bună;

- acoperișul, stare tehnică foarte bună;
- instalațiile electrice, termice, de gaze naturale și de apă – canalizare în stare tehnică bună; este necesară efectuarea spălării, curățirii și probelor de etanșare periodice la instalația de încălzire precum și mici înlocuiri de furnituri electrice, sanitare și încălzire care sunt deteriorate parțial sau uzate peste normal.
- se estimează o stare tehnică bună, corespunzătoare vârstei clădirii.

2. Clădire C2 Depozit parter

Tip construcție	Hală metalică parter din europrofile zincate cu închideri din panouri izolatoare tip Izopan, pe structură metalică
Destinație	Depozitare
Suprafață construită la sol	1362 mp
Suprafață construită desfășurată	1362 mp
Anul construirii	2010
Anul finalizării	2017
Infrastructura halei metalice	Fundații izolate din beton armat sub stâlpii metalici complete cu fundații continue din beton simplu și cuzineți armați între stâlpi
Structura de rezistență a halei metalice	Stâlpi metalici din europrofile zincate, completați cu ferme cu zăbrele pentru acoperiș și grinzi metalice longitudinale între stâlpi;
Închideri hală metalică	Panouri din plăci sandwich tip Izopan, gros 10 cm
Pardoseli hală	Umplutura și plăci din beton armat, finisată elicopterizată și/sau cu vopsea epoxidică rezistentă la uzură;
Planșee	-
Acoperișul halei	Ferme cu zăbrele și învelitoare din plăci termoizolatoare tip Izopan
Înălțimea totală a halei	Total 7,6 m, 6 m la grinda
Finisaje exterioare hală	Fațadă tip hală industrială, vopsitorii alchidice și tâmplării exterioare din Al cu geam termopan, completeate la parter cu uși de acces metalice tip rulou
Finisaje interioare	Vopsitorii alchidice la pereții interiori ai halei, tâmplărie metalică, uși de acces auto
Dotări	
-instalație electrică iluminat	Incandescent și fluorescent, corpuri de iluminat și instalație de curenți slabi
-instalație electrică forță	Da
-instalație sanitară	Da
-instalație de încălzire	Nu
-instalație de gaze	Nu
-instalație de ventilație	Nu
-instalație de aer condiționat	Nu
-alte dotări	Instalație antiincendiu cu splinkere

Starea tehnică a clădirii este următoarea:

- infrastructura halei metalice, fața vizibilă, este în stare foarte bună, nu prezintă aspecte de deteriorări ca urmare a tasărilor;

- suprastructura halei și închiderile exterioare nu prezintă degradări, fisuri sau deformații vizibile; de asemenea structura metalică a spațiilor interioare de birouri nu prezintă degradări, fisuri sau deformații vizibile;
- fațadele și finisajele exterioare sunt în stare tehnică foarte bună;
- finisajele interioare ale halei și tâmplăria, stare tehnică foarte bună;
- acoperișul, stare tehnică foarte bună;
- instalațiile electrice, termice, de gaze naturale și de apă – canalizare în stare tehnică bună; este necesară efectuarea spălării, curățirii și probelor de etanșare periodice la instalația de încălzire precum și mici înlocuiri de furnituri electrice, sanitare și încălzire care sunt deteriorate parțial sau uzate peste normal.
- se estimează o stare tehnică bună, corespunzătoare vârstei clădirii.

3. Clădire C3 Cabină poartă

Tip construcție	Clădire din zidărie și structură metalică parter
Destinație	Pază, administrativ
Anul construirii	2010
Anul finalizării	2017
Suprafață construită la sol	14 mp
Suprafață construită desfășurată	14 mp
Infrastructură	Fundație continuă din beton simplu
Structura de rezistență	Zidărie portantă din cărămidă
Închideri	Zidărie din cărămidă
Pardoseli	Beton simplu și placaje cu gresie ceramică
Planșee	-
Acoperișul	Tip terasă necirculabilă
Înălțimea interioară	2,5 m la tavan
Compartimentări	-
Finisaje exterioare	Termosistem și tencuială decorativă
Finisaje interioare	Tencuieli din mortar, gleturi și zugrăveli cu vopsele lavabile la pereți; pardoseli din linoleum; tâmplărie PVC cu geam termopan
Dotări	
-instalație electrică ilum.	Da, fluorescent
-instalație electrică forță	Nu
-instalație sanitară	Nu
-instalație de încălzire	Radiatoare electrice
-instalație de gaze	Nu
-instalație de ventilație	Nu
-instalație de aer condiționat	Nu
-alte dotări	-

Starea tehnică a clădirii, este următoarea:

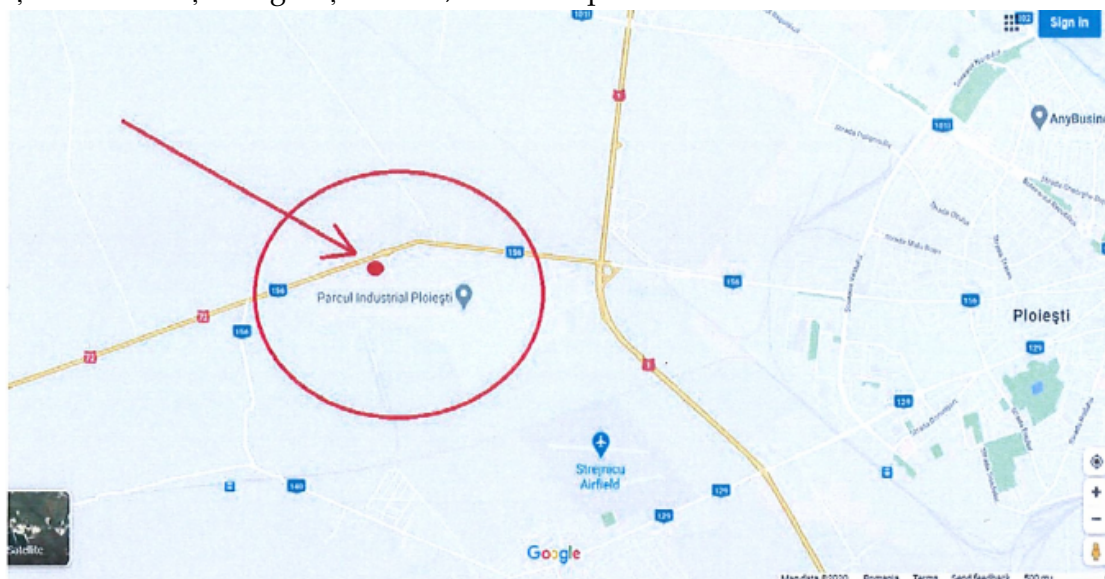
- infrastructură vizibilă nu prezintă aspecte de deteriorări ca urmare a tasărilor;
- suprastructura nu prezintă degradări, fisuri sau deformații vizibile;
- finisajele exterioare sunt în stare tehnică foarte bună;
- finisajele interioare sunt în stare tehnică foarte bună;
- acoperișul este în stare tehnică bună; nu s-au identificat zone cu infiltrații pluviale
- instalațiile electrice sunt funcționale și în stare tehnică bună;
- se estimează o stare tehnică bună, corespunzătoare vârstei clădirii.

4. Construcții speciale

- Construcțiile speciale sunt reprezentate de platformă betonată de incintă, care acoperă parțial incinta și de împrejmuirea parțială din plasă din sârmă zincată cu stâlpi metalici.
- Platforma betonată – este din beton slab armat, are o grosime medie de cca. 20 cm și este construită cu rosturi de dilatare plasate tehnologic. A fost construită cel mai probabil odată cu clădirile, în jurul anului 2010 (vârsta cronologică de 10 ani). Suprafață estimată este de 2600 mp.
- Starea tehnică poate fi caracterizată satisfăcătoare, platforma fiind pe alocuri degradată.
- Împrejmuirea parțială – este cu panouri din plasă de sârmă ghimpată montate pe stâlpi metalici;
- Înălțimea medie estimată este de 1,8 m. Împrejmuirea este realizată pe limitele nord, est și vest (în totalitate) și parțial pe limita sud; lungimea însumată a împrejmuirii este de 340 m rezultând o suprafață estimată de 612 mp. Starea tehnică este bună.

AMPLASAMENT ȘI DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Administrativ, proprietatea aparține de Municipiul Ploiești, Județul Prahova. Adresa poștală este Șoseaua Ploiești Târgoviște Km. 8, Strada Elipsei nr. 5.



Zona de amplasare:

- Zona de amplasare a proprietății este zona periferică vest a Municipiului Ploiești, în interiorul Parcului Industrial Ploiești, la limita administrativă cu localitatea Ariceștii Rahtivani, în imediata vecinătate a Șoselei de Centură Vest a Municipiului Ploiești.
- Zona de amplasare este o zonă preponderent industrială; zona este mobilată cu clădiri și construcții industriale de producție și de depozitare, precum și clădiri de birouri atașate.
- În zona învecinată, sunt amplasate preponderent proprietăți industriale; în zona îndepărtată au fost identificate clădiri rezidențiale, clădiri comerciale rurale și de utilitate publică.
- Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ, etc.) este mare;
- Accesul auto este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică (autobuze, microbuze);

- Strada la care are acces proprietatea (Șoseaua Ploiești Târgoviște, DN 72), este asfaltată, sistematizată superior, are o bandă de circulație pe sens în zona proprietății și este echipată cu toate rețelele de utilități.

Accesul principal la proprietate este asigurat direct din Șoseaua Ploiești Târgoviște, DN 72 și indirect din Strada Elipsei.

Arterele importante de circulație în apropiere:

- Auto și pietonal: Șoseaua Ploiești Târgoviște, DN 72, Șoseaua de Centură Ploiești Vest.
- Calitatea rețelilor de transport: asfaltate și betonate, cu o bandă pe sens.

Caracterul edilitar al zonei:

Tipul zonei:

- Zona intravilană, periferică, industrială;
- Zona de amplasare a proprietății este zona periferică vest a Municipiului Ploiești, în interiorul Parcului Industrial Ploiești, la limita administrativă cu localitatea Ariceștii Rahtivani, în imediata vecinătate a Șoselei de Centură Vest a Municipiului Ploiești.
- Zona de amplasare este o zonă preponderent industrială; zona este mobilată cu clădiri și construcții industriale de producție și de depozitare, precum și clădiri de birouri atașate.
- În zona învecinată, sunt amplasate preponderent proprietăți industriale; în zona îndepărtată au fost identificate clădiri rezidențiale, clădiri comerciale rurale și de utilitate publică.
- În zona se află:
 - mijloace de transport în comun: la o distanță mică, cu mijloace de transport tip autobuze și microbuze.
 - unități comerciale: sunt amplasate la distanța mare;
 - unități de învățământ: sunt amplasate la distanța mare (liceu, școli generale, grădinițe); - unități medicale, instituții de cult, sedii de bănci, la distanță mare;

Utilități edilitare:

- Rețea publică de energie electrică: existentă;
- Rețea publică de gaze: existentă;
- Rețea publică de apă: inexistentă; apa este asigurată din surse proprii (puțuri forate de regulă);
- Rețea publică de canalizare: inexistentă; fiecare proprietate are propria fosă septică.

Ambient: -industrial

Concluziile privind zona de amplasare:

- Proprietatea este amplasată în zona industrială periferică vest a Municipiului Ploiești, în interiorul Parcului Industrial Ploiești, la limita administrativă cu localitatea Ariceștii Rahtivani, în imediata vecinătate a Șoselei de Centură Vest a Municipiului Ploiești;
- Zona de amplasare este o zonă preponderent industrială; zona este mobilată cu clădiri și construcții industriale de producție și de depozitare, precum și clădiri de birouri atașate.
- În zona învecinată, sunt amplasate preponderent proprietăți industriale;
- În zona îndepărtată au fost identificate clădiri rezidențiale, clădiri comerciale rurale și de utilitate publică.

- Dotări și rețele edilitare publice de energie electrică și gaze;
- Atractivitate moderată.



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C1, Depozit parter si spatii birouri P+1



Cladire C2 – Depozit parter



Cladire C2 – Depozit parter



Cladire C2 – Depozit parter



Cladire C3 – Cabina poarta



Cladire C3 – Cabina poarta



Cladire C3 – Cabina poarta



Cladire C3 – Cabina poarta



Constructii speciale: platforma betonata si
imprejmuiri



Constructii speciale: platforma betonata si
imprejmuiri



Constructii speciale: platforma betonata si
imprejmuiri



Constructii speciale: platforma betonata si
imprejmuiri



Constructii speciale: platforma betonata si
imprejmuiri