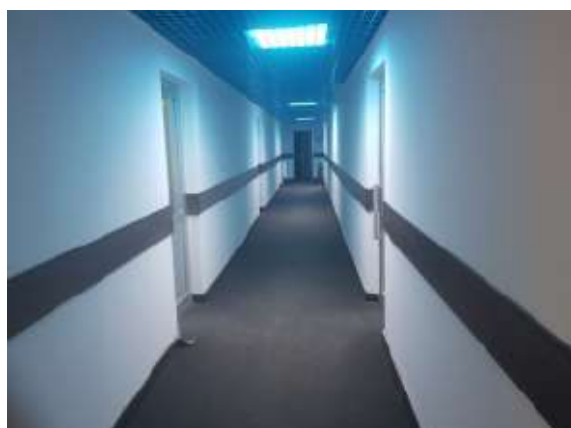


## Proprietate imobiliară formată din teren, clădiri și construcții



Bunul imobil este format dintr-o proprietate imobiliară, formată din teren, clădiri și construcții, în următoarea componență:

1. Teren intravilan, categoria de utilizare curți construcții, în suprafață de 9835 mp;
- 2.. Clădiri și construcții, conform tabel:

Nr. crt.	Denumire componență imobiliară	Suprafață construită [mp]	Suprafață construită desfășurată [mp]
1	Clădire C1 - Hala producție	1644	2500
2	Clădire C2 - Birouri	397	794
3	Clădire C3 - Stație de pompare	17	17
4	Clădire C4 - Distilerie	69	69
5	Clădire C5 - Depozit materiale neinflamabile și nealimentare	635	635
6	Construcție C6 - Depozit D2 materiale neinflamabile și nealimentare	533	533

Suprafețele terenului și ale cladirilor au fost preluate din extrasul de carte funciara. Proprietatea este situată în zona industrială periferică a localitatii Țândărei, în apropiere de Triaj, la adresa poștală Loc. Țândărei, Strada Teilor nr. 10, jud.Ialomița.





### Zonă de amplasare:

- Zona de amplasare a proprietății este zona periferică a localității Tandarei, în zona industrială, în imediată vecinătate a Gării Triaj.
- 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 (Strada Teilor), 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 Strada Teilor.

### Arterele importante de circulație în apropiere:

- Auto și pietonal: Strada Teilor
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu o bandă pe sens.

### Caracterul edilitar al zonei:

Tipul zonei:

- Zona intravilană, periferică, rezidențială și industrială;
- Zona de amplasare a proprietății este zona periferică sud a localității Țândărei, în imediată vecinătate a Gării Triaj.
- 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 afla:
- mijloace de transport în comun: la o distanță mică, cu mijloace de transport tip autobuze și microbuze.
- unități comerciale: sunt amplasate la distanță mare;
- unități de învățământ: sunt amplasate la distanță mare (licee, 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 (puturi 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 a localității Tandarei, în



- imediată apropiere a Gării Triaj;
- 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.

## DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

### Teren:

Terenul, parte componentă a proprietății, este un teren intravilan, categoria curți construcții, amenajat și cu clădiri și construcții edificate.

Terenul are suprafața înscrisă în cartea Funciară de 9835 mp.

Terenul este plan și are o formă aproximativ patrulateră neregulată, cu deschiderea de cca. 52 m, pe latura mare, la strada Teilor și 21,09 m la Gara Triaj

Terenul este împrejmuit și amenajat pentru construire; accesul pietonal și auto este amenajat și se face direct din strada Teilor. Terenul dispune de toate utilitățile (apa, gaze, curent electric, canalizare).

Terenul se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile est, nord și vest și cu Strada Teilor, stradă publică la sud.

### Clădiri și construcții:

Terenul proprietății este mobilat cu un număr de 6 clădiri intabulate. Terenul are platforme betonate amenajate și este împrejmuit cu gard din plăci din beton armat și soclu cu stâlpi metalici și plasă.

Fișele tehnice ale clădirilor și construcțiilor sunt:

#### **1. Clădire C1 Hala producție**

Tip construcție	Clădire hala producție P+2Ep
Destinație	Depozitare
Anul PIF	Cca. 1970, conform informației primite de la proprietar
Varsta cronologică	51 ani
Suprafața construită la sol	1644 mp
Suprafața construită desfășurată	2500 mp
Infrastructură	Fundație continuă din beton simplu
Structura de rezistență	Cadre beton, zidărie portanta din cărămidă, cel mai probabil plină
Închideri	Zidărie din cărămidă
Pardoseli	Beton
Planșee	Beton
Acoperișul	Tip terasă și învelitoare din carton bituminat
Înălțimea interioară	6 m - 12 m la tavan
Compartimentari	Clasice, din zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	Tencuieli driscuite și var lavabil

Finisaje interioare	Tencuieli din mortar, gleturi și zugrăveli cu vopsele lavabile la pereți și tavane; pardoseli din beton, tâmplărie exterioară din Al cu geam termopan
Dotari	
-instalatie electrica ilum.	Da, fluorescent și incandescent
-instalatie electrica forța	Nu
-instalatie sanitara	Da
-instalație de încălzire	Nu
-instalație de gaze	Nu
-instalatie de ventilatie	Nu
-instalație de aer conditionat	Nu
-alte dotari	Nu

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 bună-satisfăcătoare;
- finisajele interioare sunt în stare tehnică bună-satisfăcătoare;
- acoperișul este în stare tehnică bună; nu s-au identificat zone cu infiltrații pluviale;
- instalațiile electrice, sanitare sunt funcționale și în stare tehnică bună;
- se estimează o stare tehnică bună, corespunzătoare vârstei clădirii.

## 2. Clădire C2 Birouri

Tip construcție	Clădire birouri P+1E
Destinație	Birouri
Anul PIF	Cca. 1970, conform informației primite de la proprietar
Varsta cronologica	51 ani
Suprafata construita la sol	397 mp
Suprafata construita desfasurata	794 mp
Infrastructură	Fundație continuă din beton simplu
Structura de rezistenta	Beton armat, plăci beton
Închideri	Zidărie din cărămidă
Pardoseli	Beton, gresie, parchet laminat, mochetă
Plansee	Beton
Acoperișul	Tip terasă necirculabilă și învelitoare din carton bituminat
Înălțimea interioară	2,5 m la tavan
Compartimentari	Cărămidă
Finisaje exterioare	Izolată, vopsea lavabilă, tâmplărie Al cu geam termopan
Finisaje interioare	Tencuieli din mortar, gleturi și zugrăveli cu vopsele lavabile, parțial tapet și faianță la pereți; pardoseli din beton, gresie, parchet laminat, mochetă; parțial tavan fals tâmplărie lemn
Dotari	
-instalatie electrica ilum.	Da, fluorescent
-instalatie electrica forța	Nu
-instalatie sanitara	Da
-instalație de încălzire	Da



-instalație de gaze	Da, alimentează centrala termică
-instalatie de ventilatie	Nu
-instalație de aer conditionat	Nu
-alte dotari	Boiler

Starea tehnică a clădirii, este următoarea:

- infrastructura vizibilă nu prezintă aspecte de deteriorări ca urmare a tasărilor;
- suprastructura nu prezintă degradări, fisuri sau deformații vizibile;
- finisajele exterioare sunt în stare tehnică bună;
- finisajele interioare sunt în stare tehnică 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.

### 3. Clădire C3 Stație de pompare

Tip construcție	Clădire industrială parter
Destinație	Industrială
Anul PIF	Cca. 1970, conform informației primite de la proprietar
Varsta cronologica	51 ani
Suprafata construita la sol	17 mp
Suprafata construita desfasurata	17 mp
Infrastructură	Fundație continuă din beton simplu
Structura de rezistenta	Zidărie portantă din cărămidă, cel mai probabil plină
Închideri	Zidărie din cărămidă
Pardoseli	Beton
Plansee	Beton armat
Acoperișul	Tip terasă și învelitoare din carton bituminat
Compartimentari	-
Finisaje exterioare	Tencuieli driscuite, var lavabil
Finisaje interioare	Tencuieli driscuite, var lavabil; tavane var lavabil pardoseli cu beton; tâmplărie din metal
Dotari	
-instalatie electrica ilum.	Da, fluorescent și incandescent
-instalatie electrica forța	Nu
-instalatie sanitara	Nu
-instalație de încălzire	Nu
-instalație de gaze	Nu
-instalatie de ventilatie	Nu
-instalație de aer conditionat	Nu
-alte dotari	-

Starea tehnică a clădirii, este următoarea:

- infrastructura vizibilă nu prezintă aspecte de deteriorări ca urmare a tasărilor;
- suprastructura nu prezintă degradări, fisuri sau deformații vizibile;
- finisajele exterioare sunt în stare tehnică bună;
- finisajele interioare sunt în stare tehnică bună;
- acoperișul este în stare tehnică bună; nu s-au identificat zone cu infiltrații pluviale
- instalațiile electrice, sunt în stare tehnică bună;



→ se estimează o stare tehnică bună, corespunzătoare vârstei clădirii.

#### 4. Clădire C4 Distilerie

Tip construcție	Clădire industrială parter
Destinație	Industrială
Anul PIF	Cca. 1970, conform informației primite de la proprietar
Varsta cronologica	51 ani
Suprafata construita la sol	69 mp
Suprafata construita desfasurata	69 mp
Infrastructură	Fundație continuă din beton simplu
Structura de rezistență	Zidărie portantă din cărămidă, cel mai probabil plină
Închideri	Zidărie din cărămidă
Pardoseli	Beton
Plansee	Beton armat

Acoperișul	Tip terasă și învelitoare din carton bituminat
Compartimentari	-
Finisaje exterioare	Tencuieli driscuite, var lavabil
Finisaje interioare	Tencuieli driscuite, var lavabil; tavane var lavabil pardoseli cu beton; tâmplărie din metal
Dotari	
-instalatie electrica ilum.	Da, fluorescent și incandescent
-instalatie electrica forța	Nu
-instalatie sanitara	Nu
-instalație de încălzire	Nu
-instalație de gaze	Nu
-instalatie de ventilatie	Nu
-instalație de aer conditionat	Nu
-alte dotari	-

Starea tehnică a clădirii este următoarea:

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

#### 5. Clădire C5 Depozit materiale neinflamabile și nealimentare

Tip construcție	Hala metalica parter din europrofile zincate cu inchideri din panouri izolatoare tip Izopan, pe structură metalică
Destinație	Depozitare
Anul PIF	Cca. 2017, conform Extras de Carte Funciara
Varsta cronologica	4 ani
Suprafața construită la sol	635 mp



Suprafața construită desfășurată	635 mp
Infrastructura halei metalice	Fundații izolate din beton armat sub stâlpii metalici completați cu fundații continue din beton simplu și cuzinetați armati dintre 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	Umplutură și plăci din beton armat, finisată elicopterizată și/sau cu vopsea epoxidică rezistentă la uzură;
Plansee	-
Acoperișul halei	Ferme cu zăbrele și învelitoare din plăci termoizolatoare tip Izopan
Înălțimea totală a halei	Total 8 m, 6 m la grindă
Finisaje exterioare hală	Fațadă tip hală industrială, vopsitorii alchidice și tâmplării exterioare din Al cu geam termopan completați cu ușa de acces metalică tip rulou
Finisaje interioare	Vopsitorii alchidice la pereții interiori ai halei, tâmplărie

	metalică, ușă de acces auto
Dotari	
-instalatie electrica iluminat	Incandescent și fluorescent, corpuri de iluminat și instalație de curenți slabi
-instalatie electrica forța	Da
-instalatie sanitara	Da
-instalatie de încălzire	Nu
-instalatie de gaze	Nu
-instalatie de ventilatie	Nu
-instalatie de aer conditionat	Nu
-alte dotari	-

Starea tehnică a clădirii, este următoarea:

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

## 6. Clădire C6 Depozit D2 materiale neinflamabile și nealimentare

Tip construcție	Hală metalică parter din europrofile zincate cu închideri din panouri izolatoare tip Izopan, pe structură metalică
Destinație	Depozitare
Anul PIF	Cca. 2017, conform Extras de Carte Funciara
Varsta cronologica	4 ani
Suprafata construita la sol	533 mp
Suprafata construita desfasurata	533 mp

Infrastructură halei metalice	Fundații izolate din beton armat sub stâlpii metalici completați cu fundații continue din beton simplu și cuzinete armați dintre stâlpi
Structura de rezistență a halei metalice	Stâlpi metalici din europofile zincate, completați cu ferme cu zabrele pentru acoperiș și grinzi metalice longitudinale între stâlpi;
Închideri hală metalică	Panouri din plăci sandwich tip Izopan, gros 10 cm
Pardoseli hală	Umplutură și plăci din beton armat, finisată elicopterizată și/sau cu vopsea epoxidică rezistentă la uzură;
Plansee	-
Acoperisul halei	Ferme cu zabrele și învelitoare din plăci termoizolatoare tip Izopan
Înălțimea totală a halei	Total 8 m, 6 m la grindă
Finisaje exterioare hală	Fațadă tip hală industrială, vopsitorii alchidice și tâmplării exterioare din Al cu geam termopan completați cu ușă de acces metalică tip rulou
Finisaje interioare	Vopsitorii alchidice la pereții interiori ai halei, tâmplărie metalică, ușa de acces auto
Dotari	

-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 dotari	-

Starea tehnică a clădirii, este următoarea:

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



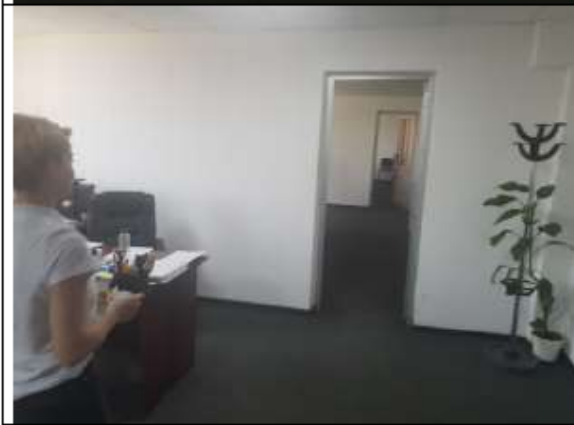
## C 1 – Hala productie





## C 2 - Birouri





### C 3 – Statie de pompare



### C 4 - Distilerie



### C 5 – Depozit materiale



### C 6 – Depozit D2

