

SINTEZA EVALUĂRII

- 1. Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară – SPAȚII BIROURI și PARCĂRI
- 2. Localizare:** Com. Dragomirești Vale, Sat Dragomirești Deal, Jud. Ilfov
- 3. Proprietar/Debitor:** V4 SVILUPPI S.R.L.

4. Descrierea bunurilor:

Nr. crt.	Denumire imobil	Su (mp)	Sc (mp)	Teren* (mp)
1	Birouri, Corp B, etaj II, Lot 4	862.57	931.66	243.54
2	Birouri, Corp B, etaj III, Lot 5	862.57	931.66	243.54
3	Parcare C12, Lot 10	227	227	227.00
3	Parcare C11, Lot 11	278	278	278.00

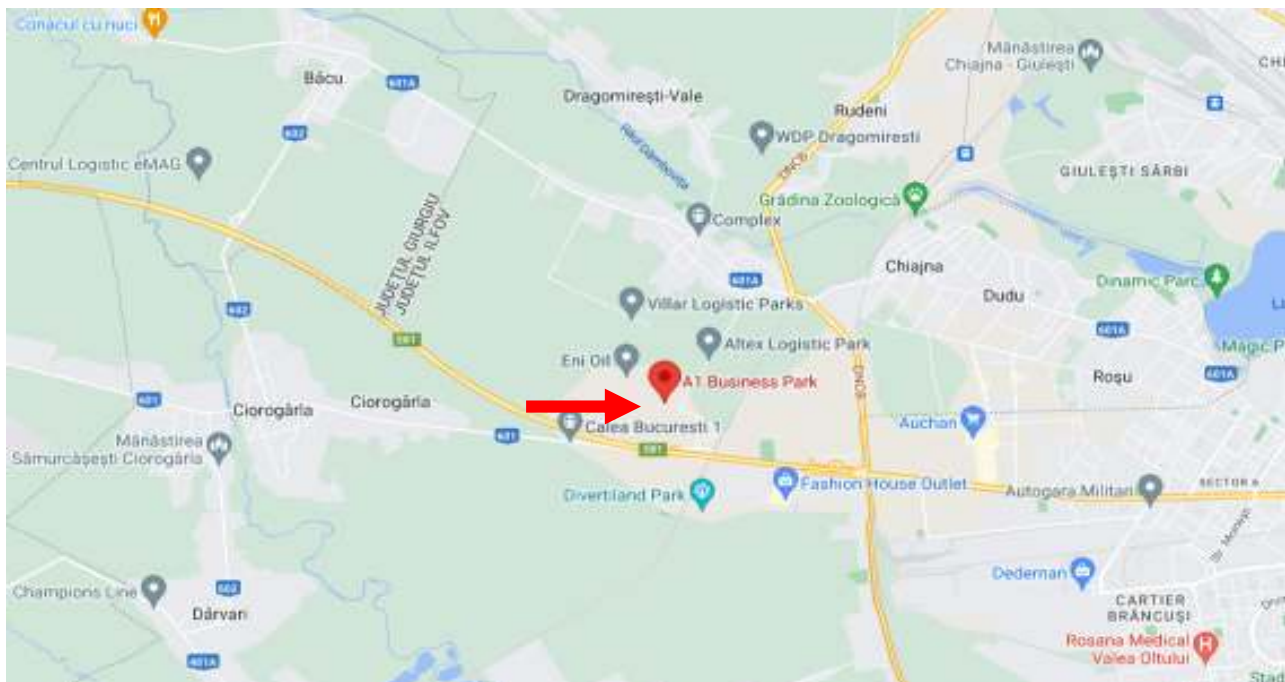
*Campurile marcate cu galben reprezinta cota indiviza

- 5. Creditor/Client:** SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA - SGA S.P.A. prin AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
- 6. Utilizator desemnat:** BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC "COJOCARU BOGDAN MIHAI"
- 7. Scopul evaluării:** Informarea utilizatorului desemnat în vederea desfășurării procedurii de executare silită în **Dosarul nr. 2792/2016**
- 8. Baza evaluării:** Valoarea de piață
- 9. Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate pentru toate imobilele prezentate și cotele aferente in ipoteza valorificării in bloc
- 10. Data evaluării:** 02.11.2022
- 11. Rezultatul evaluării:** În opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietăților imobiliare situate în Com. Dragomirești Vale, Sat Dragomirești Deal, Jud. Ilfov, este de:

V_p = 1.600.000 EURO
(7.860.000 LEI)

2.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentei lucrări este amplasată la adresa poștală din Com. Dragomirești Vale, Sat Dragomirești Deal, Corp B, Et. II și III, Jud. Ilfov, cu acces din alea Vera.



Sursa: <https://www.google.com/maps/>

Activel sunt amplasate pe raza administrativ teritorială a Com. Dragomirești Vale, Sat Dragomirești Deal, județ Ilfov fiind parte din parcul I&L A1 Business Park.



Sursa: <https://www.google.com/maps/>

Comuna Dragomiresti-Vale este situata in partea de vest Judetului Ilfov și se intinde pe o suprafata de 3691 ha avand o populatie de 5.234 locuitori. Comuna se află în vestul județului, la nord-vest de București, pe cele două maluri ale Dâmboviței. Este străbătută de șoseaua județeană DJ601A, care o leagă spre est de Chiajna și București, intersectându-se la limita cu comuna Chiajna cu șoseaua de centură a Bucureștiului; și spre nord-vest de Joița (județul Giurgiu) și mai departe în județul

Dâmbovița de Brezoale, Slobozia Moară (unde se intersectează cu DN7), terminându-se la Răcari în DN71.¹

Comuna este compusă din trei localități:

- Dragomirești Vale - reședința comunei, s-a dezvoltat pe partea stângă a vâii Dâmboviței.
- Dragomirești Deal - este situată în aceeași zonă, dar pe partea dreaptă a râului Dâmbovița
- Zurbaua - este situată în aceeași zonă, în continuarea localității Dragomirești Vale

Având un teren de 136.000 mp, **A1 Business Park** are o suprafață totală de 97.000 mp formată din 11 clădiri de depozitare (68.000 mp de depozit, 12.000 mp de birouri și 3.000 mp de mezanin), o clădire de birouri (P+3E, 4.000 mp de birouri (P+) și o clădire comercială (P+3) 1E, 10.000 mp), precum și 561 locuri de parcare.² Proiectul a fost dezvoltat în perioada 2008-2016 de AIC Industrial and Logistic Development și vândut ulterior către grupul Belgian VALAD și cehii de la CTP Investor. Cei mai importanți chiriași sunt Augsburg International, Titan Machinery, Mec Diesel, Eurobody.



2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unei proprietăți imobiliare – spații de birouri, situate în Com. Dragomirești Vale, Sat Dragomirești Deal, Jud. Ilfov (incinta A1 Business Park) formată din:

Nr. crt.	Denumire imobil	Nr. cad.	CF	Su (mp)	Sc (mp)	Teren* (mp)
1	Birouri, Corp B, etaj II, Lot 4	1733/2-C1-U4	3048	862.57	931.66	243.54
2	Birouri, Corp B, etaj III, Lot 5	1733/2-C1-U5	3049	862.57	931.66	243.54
3	Parcare C12, Lot 10	1733/10	2180	227	227	227.00
3	Parcare C11, Lot 11	1733/11	2181	278	278	278.00

*Cămpurile marcate cu galben reprezintă cota indiviză

Spațiile de birouri amplasate într-o clădire de birouri, Corp B, cu regim de înălțime P+3E edificată, conform informațiilor primite la inspecție de la vecini, în anul 2017 cu fundație din beton, structură metalică. Conform informațiilor primite la inspecție imobilul dispune de toate utilitățile, întreaga clădire fiind neocupată.

La interior, în zona spațiilor comune imobilul dispune de următoarele finisaje: pardoseli placate cu gresie, zugrăveli vopsea lavabilă, uși exterioare și ferestre din tâmplărie aluminiu cu geam termopan, pereți de compartimentare din RIGIPS, două lifturi, scară cu structură metalică, aer condiționat.

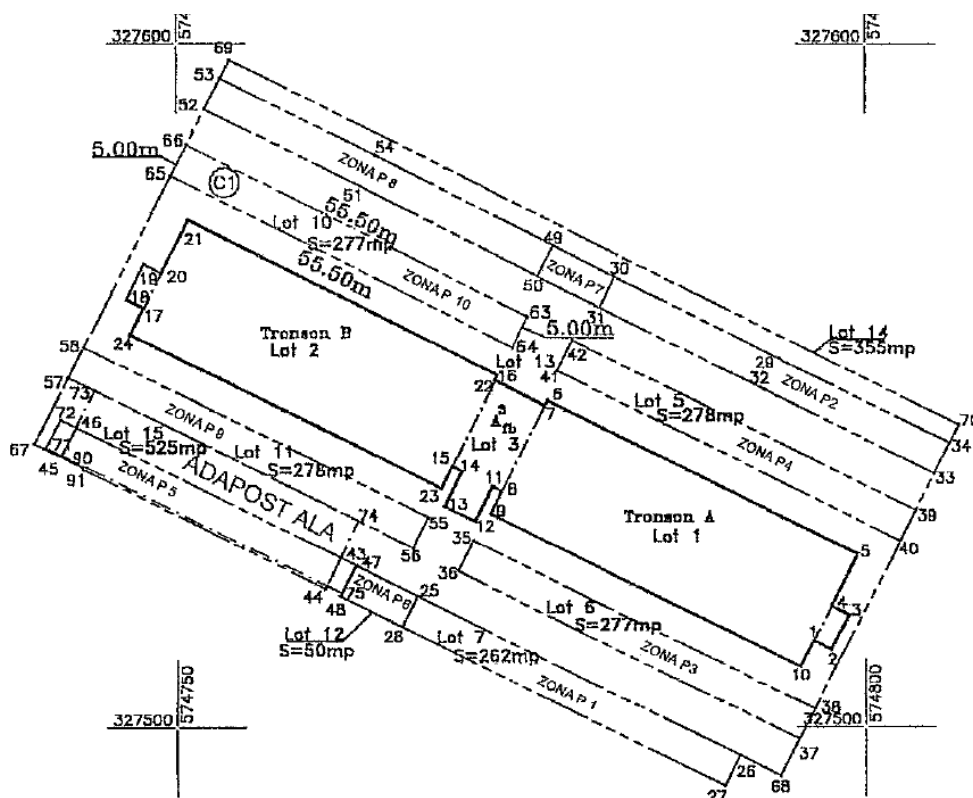


În urma inspecției exterioare, s-a putut observa că spațiile de birouri dispun de următoarele finisaje: uși interioare metalice și ferestre din tâmplărie aluminiu cu geam termopan, acces secundar pe scara metalică exterioară.

¹ https://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Dragomire%C8%99ti-Vale,_Ilfov

² <https://www.aicre.ro/delivered-projects/a1-business-park>

Spațiile de parcare sunt amplasate în fața și în spatele clădirii de birouri Corp B. În urma inspecției s-a putut observa că spațiile de parcare sunt betonate, fără delimitare sau numerotare.



Anexa 1 – POZE



ÎMPREJURIMI



IMOBIL C1



TRONSON B



TRONSON B



ACCES IMOBIL C1



PARTER



PARTER



SCARA INTERIOARA



ETAJUL 2 - hol



ETAJUL 2 – acces birouri



ETAJUL 3 - hol



ETAJUL 3 – acces birouri



ETAJUL 3 - hol



ETAJUL 3 - baie



BRANSAMENTE UTILITATI



SCARA EXTERIOARA



ETAJUL 2 - detaliu



ETAJUL 3 - detaliu



LOT 10 - parcare



LOT 11 - parcare



LOT 10 - parcare



LOT 11 - parcare



ÎMPREJURIMI



ÎMPREJURIMI