



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4
DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4



Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Et.1, Sector 4, București
Website: www.mobilitateurbana4.ro

Cod fiscal:RO38872198

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, în special denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail, persoană de contact: **DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4, BULEVARDUL METALURGIEI NR.12-18, București, sectorul 4, telefon 0741932909, Ștefan Daniela, e-mail dmu@ps4.ro.**
2. Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat: **Închirierea a unui număr de 10 spații situate în parcurile ce aparțin domeniului public al Municipiului București aflate în administrarea Direcției Mobilitate Urbană Sector 4. Închirierea se face conform OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform HCL S4 nr. 148/31.05.2022, modificată și completată prin HCL S4 nr. 325/18.12.2023, pentru aprobarea închirierii spațiilor din parcurile aflate pe domeniul public al Municipiului București de pe raza Sectorului 4, astfel: Parcarea Publică Izvorul Rece 1, (suprafață mp) 4x1 m, situată pe Strada Izvorul Rece nr. 10-18; Parcarea Publică Olteniței , (suprafață mp) 4x1 m, situată pe Șoseaua Olteniței nr. 9; Parcarea Publică Berceni (Poștă), (suprafață mp) 4x1, situată Șoseaua Berceni nr. 35; Parcarea Publică Huedin, (suprafață mp) 4x1, situată pe Strada Huedin nr. 5; Parcarea Publică Pridvorului, (suprafață mp) 4x1, situată pe Bulevardul Tineretului nr. 41; Parcarea Publică Nițu Vasile, (suprafață mp) 4x1, situată la intersecția Străzilor Nițu Vasile cu Emil Racoviță; Parcarea Publică Alunișului, (suprafață mp) 4x1, situată pe Strada Alunișului nr. 2; Parcarea Publică IMGB, (suprafață mp) 4x1, situată pe Șoseaua Berceni – stație metrou IMGB; Parcare indicativ NT055, (suprafață mp) 4x1, situată pe Aleea Terasei nr. 8; Parcare indicativ NT096, (suprafață mp) 4x1, situată pe Bulevardul Brâncoveanu nr. 119. Lista spațiilor ce urmează a fi scoase la licitație și descrierea acestora poate fi consultată la sediul Organizatorului sau pe site-ul www.mobilitateurbana4.ro, secțiunea Anunțuri.**
3. Informații privind documentația de atribuire: **se regăsesc în caietul de sarcini.**
 - 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: **se va transmite o solicitare scrisă la adresa de e-mail dmu@ps4.ro.**
 - 3.2. Denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul instituției de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: **Compartimentul Relații Publice și Asistență Cetățeni - Direcția Mobilitate Urbană Sector 4, Bd. Metalurgiei nr. 12-18, GRAND ARENA, etaj 1, sector 4, București, mail dmu@ps4.ro.**
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: **200 lei/ exemplar, se va achita prin ordin de plată în urma solicitării pe e-mail dmu@ps4.ro.**
 - 3.4. Data-limita pentru solicitarea clarificărilor: **29/03/2024, orele 15.00**
- 4.1. Informații privind ofertele: **se regăsesc în caietul de sarcini**
- 4.2. Data-limită de depunere a ofertelor: **08/04/2024, orele 17.30.**
- 4.3. Adresa la care trebuie depuse ofertele: **Bd. Metalurgiei nr. 12-18, GRAND ARENA, etaj 1, sector 4, București**
- 4.4. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: **oferta va fi prezentată într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate, plicul interior inserat în interiorul plicului exterior.**
5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: **15/04/2024, începând cu ora 9.00 la sediul din Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București.**
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: **Tribunalul București, Bd. Unirii nr. 37, sector 3, telefon 021.408.37.98, Fax 021.408.37.81, e-mail trb-grefiersefs2caf@just.ro.**
7. Prezentul anunț a fost transmis în data de 08.03.2024 spre publicare în Monitorul Oficial al României, cotidianul de circulație națională ziarul Național și pe site-ul www.mobilitateurbana4.ro.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4
DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4



Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Et.1, Sector 4, București
Website: www.mobilitateurbana4.ro

Cod fiscal:RO38872198

Fișa de date

Secțiunea I. Autoritatea contractantă/organizatorul

I.1) Denumire și adrese

Direcția Mobilitate Urbană Sector 4, cu sediul în București, sector 4, B-dul. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Etaj I, Cod fiscal RO38872198.

I.2) Comunicare

Caietul de sarcină poate fi procurat contra cost în urma unei solicitări scrise la adresa de e-mail dmu@ps4.ro, începând cu data publicării pe pagina de internet www.mobilitateurbana4.ro, după achitarea prețului de 200 lei(prin ordin de plată în contul Organizatorului RO26TREZ70421F365000XXXX deschis la Trezoreria Sectorului 4).

Număr zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor: 10 zile lucrătoare.

Persoană de contact: Daniela Ștefan, 0741932909.

Ofertele trebuie depuse la adresa menționată mai sus, în termenul publicat în anunț.

Secțiunea II. Obiectul contractului și criteriile de atribuire

II.1.1) Titlu:

Închirierea unui spațiu din parcare publică indicat în LISTA anexată, aflată în administrarea Direcției Mobilitate Urbană Sector 4 având destinația de amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor.

II.1.2) Prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4
DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4



Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Et.1, Sector 4, București
Website: www.mobilitateurbana4.ro

Cod fiscal:RO38872198

LISTĂ SPAȚII LIBERE PROPUSE A FI SCOASE LA LICITAȚIE

Nr.Crt.	Datele de identificare	Suprafață (mp)	Zona	Profilul activității	Prețul minim de pornire/mp/lună fără TVA	Durata închirierii
1	Parcarea Publică Izvorul Rece 1	4x1	Strada Izvorul Rece	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
2	Parcarea Publică Olteniței	4x1	Șoseaua Olteniței nr. 9	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
3	Parcarea Publică Berceni (Poștă)	4x1	Șoseaua Berceni nr. 35	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
4	Parcarea Publică Huedin	4x1	Strada Huedin nr. 5	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
5	Parcarea Publică Pridvorului	4x1	Bulevardul Tineretului nr. 41	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
6	Parcarea Publică Nițu Vasile	4x1	Strada Nițu Vasile x Strada Emil Racoviță	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
7	Parcarea Publică Alunișului	4x1	Strada Alunișului nr. 2	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
8	Parcarea Publică IMGB	4x1	Șoseaua Berceni - stație metrou IMGB	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
9	NT055	4x1	Alcea Terasei nr. 8	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5 ani
10	NT096	4x1	Bulevardul Brâncoveanu nr. 119	amplasare automate de tip locker pentru livrarea coletelor	12,5	5ani



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4
DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4



Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Et.1, Sector 4, București
Website: www.mobilitateurbana4.ro

Cod fiscal:RO38872198

II.1.3) Criteriile de atribuire:

- a) Cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA raportat la suprafața spațiului de închiriat – pondere 40%

Punctajul C(n) se acordă astfel: Pentru cel mai mare nivel al chiriei se acordă punctajul maxim alocat 40 de puncte; b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel: $C(n) = \text{nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat} \times 40$ puncte.

- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea menționată mai jos) – pondere 40%

Notă: operatorii economici participanți la procedură, sub sancțiunea respingerii ofertei, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 10 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului închiriat, exprimată în euro, fără TVA. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original)/contracte prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- operatorul poate avea acces la resurse reale pentru valoarea declarată;
- posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

Oferta care va avea nivelul minim solicitat va primi 0 puncte, urmând a fi punctate ofertele ce conțin niveluri peste minimul solicitat.

Punctajul D(n) se acordă astfel: a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat 40 de puncte; b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

Puncaj maxim total:100

T.C.C.

TIBERIUS CORNELIU
CONSTANTIN

LA #015, nr. 222/12.07.2022

DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4	
INTRARE NR.	4562
RECIT	
Ziua de Luna	07 Anul 2022

Appraisal Advisor

RAPORT DE EVALUARE NR. 43/2022 DIN DATA DE 25.07.2022
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

BUNURILE IMOBILE SUBIECT:

Spatiile din parcarile aflate pe domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti de pe raza Sectorului 4, altele decat locurile de parcare, aflate in administrarea Directiei Mobilitate Urbana Sector 4.

ADMINISTRATORUL BUNURILOR:

DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4

UTILIZATOR:

DIRECȚIA MOBILITATE URBANĂ SECTOR 4

DATA EVALUĂRII: 25.07.2022

SCOPUL EVALUĂRII:

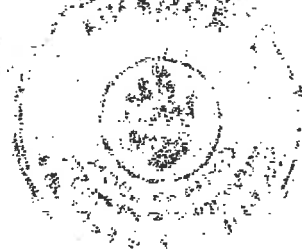
Estimarea chiriei de piata in vederea inchirierii spațiilor din parcarile aflate pe domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti de pe raza Sectorului 4, altele decat locurile de parcare, aflate in administrarea Directiei Mobilitate Urbana Sector 4.

CURS BNR 25.07.2022

1 EURO = 4.9310 LEI

Dătele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și disponibil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

BUCUREȘTI
IULIE - 2022



Către.

DIRECTIA MOBILITATE URBANA SECTOR 4

Referitor la solicitarea dumneavoastră cu privire la estimarea chiriei de piata in vederea inchirierii spatiilor din parcarile aflate pe domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti de pe raza Sectorului 4, altele decat locurile de parcare, aflate in administrarea Directiei Mobilitate Urbana Sector 4, vă aduc la cunoștință următoarele:

Potrivit Comenzii emise în data de 18.07.2022 de către Directia Mobilitate Urbana Sector 4 prin intermediul portalului SEAP, am fost desemnat în vederea întocmirii raportului de evaluare privind estimarea chiriei de piata în vederea inchirierii spatiilor din parcarile aflate pe domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti de pe raza Sectorului 4, altele decat locurile de parcare, aflate in administrarea Directiei Mobilitate Urbana Sector 4.

Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire cuantumul chirii de piata specifice spatiilor subiect, în vederea inchirierii acestora pentru amplasarea automatelor de tip locker pentru livrarea coletelor, respectiv pentru amplasarea panourilor publicitare electronice.

A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.

Data de referință a evaluării este data 25.07.2022.

Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE: 18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



CUPRINS

1.	Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2.	Certificarea evaluatorului	6
1.	Identificarea si competenta evaluatorului	7
2.	Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	7
3.	Scopul evaluarii	7
4.	Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
5.	Tipul valorii	7
6.	Data evaluarii	7
7.	Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	8
8.	Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	8
9.	Ipooteze generale si ipoteze speciale	8
10.	Tipul raportului	9
11.	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
12.	Declaratia conformitatii cu SEV	10
13.	Descrierea raportului de evaluare	10
III.	PREZENTAREA DATELOR	11
1.	Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	11
2.	Descrierea situatie juridice	31
3.	Descrierea constructiei si a terenului	31
4.	Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	31
5.	Istoricul Proprietatii subiect	31
IV.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	32
1.	Analiza cererii	32
2.	Analiza ofertei	34
3.	Relatia dintre cerere si oferta	37
4.	Concluzii privind analiza pietei specifice	37
V.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	38
VI.	EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	39
VII.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	41
VIII.	ANEXE	43

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUŞ CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

ROMANIA
 ANUL 2011
 TEL: 0744 200 111
 E-MAIL: OFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



RAPORT DE EVALUARE

1	CLIENT	DIRECTIA MOBILITATE URBANA SECTOR 4
2	UTILIZATOR DESEMNAȚ	DIRECTIA MOBILITATE URBANA SECTOR 4
3	ADMINISTRATORUL BUNURILOR	DIRECTIA MOBILITATE URBANA SECTOR 4
4	SCOPUL EVALUĂRII	ESTIMAREA CUANTUMULUI CHIRIEI DE PIATA IN VEDEREA INCHIRIERII SPATIILOR
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	25.07.2022
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUȘ
8	TIP PROPRIETATE	Spatiile din parcarile aflate pe domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti de pe raza Sectorului 4, altele decat locurile de parcare, aflate in administrarea Directiei Mobilitate Urbana Sector 4
9	AMPLASAREA IMOBILULUI	Conform adreselor mentionate in tabelele de mai jos
10	SUPRAFAȚA BUNURILOR	Automate de tip locker pentru livrarea coletelor: aprox (mp) 4x1 Teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare: aprox (mp) 2x2
11	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 25.07.2022	1 EURO = 4.9310 RON

Locatii pretabile pentru amplasarea automatelor de tip locker pentru livrarea coletelor

NR CRT	DENUMIRE	LOCALIZARE	CHIRIE ESTIMATA EURO / MP / LUNA	OBSERVATII
1	Parcarea Publică Izvorul Rece 1	Șoseaua Izvorul Rece	12,5	NU SUNT
2	Parcarea Publică Olteniței, 9	Șoseaua Olteniței	12,5	NU SUNT
3	Parcarea Publică Berceni(Posta)	Șoseaua Berceni, 35	12,5	NU SUNT
4	Parcarea Publică Iriceanu	Șoseaua Berceni, 53	12,5	NU SUNT
5	Parcarea Publică Huedin	Strada Huedin, 5	12,5	NU SUNT
6	Parcarea Publică Pridvorului	Bulevardul Tinerețului, 41	12,5	NU SUNT
7	Parcarea Publică Nițu Vasile	Strada Nițu Vasile × Emil Racoviță	12,5	NU SUNT
8	Parcarea Publică Alunișului	Strada Alunișului, 2	12,5	NU SUNT
9	Parcarea Publică IMGB	Șoseaua Berceni – stație metrou IMGB	12,5	NU SUNT
10	NT055	Aleea Terasei, 8	12,5	NU SUNT
11	NT096	119, Bd. Brâncoveanu	12,5	NU SUNT
12	NT095	Strada Turnu Măgurele 1	12,5	NU SUNT
13	NT094	Aleea Stupilor intersecție cu Strada Stupilor	12,5	NU SUNT
14	NT056	Strada Turnu Măgurele intersecție Strada Moldovita	12,5	NU SUNT
15	P+2	Parcare Piața Sudului – perete	12,5	NU SUNT
16	P+2	Parcare Piața Sudului – între garile de metrou	12,5	NU SUNT
17	5000	Centrul Omnis	12,5	NU SUNT
18	NT126	Aleea nr. 124	12,5	NU SUNT

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM



RAPORT DE EVALUARE

Locații preferabile pentru amplasarea panourilor publicitare electronice

NR CRT	DENUMIRE	LOCALIZARE	CHIRIE ESTIMATA EURO / MP / LUNA	OBSERVAȚII
1	Parcarea Publică Izvorul Rece 1	Șoseaua Izvorul Rece	60	NU SUNT
2	Parcarea Publică Izvorul Rece 2	Str. Izvorul Rece 5	60	NU SUNT
3	Parcarea Publică Berceni(Posta)	Șoseaua Berceni, 35	60	NU SUNT
4	Iriceanu	Șoseaua Berceni, 53	60	NU SUNT
5	Parcarea Publică Nițu Vasile	Strada Nițu Vasile x Emil Racoviță	60	NU SUNT
6	Parcarea Publică Alunișului	Strada Alunișului, 2	60	NU SUNT
7	Parcare NT056	Strada Turnu Măgurele intersecție Strada Moldovița	60	NU SUNT
8	P+2	Șoseaua Berceni x Int. NETEA	60	NU SUNT
9	Pridvôrului	Bd. Tineretului x Str. SECEREI	60	NU SUNT
10	IMGB	Șoseaua Berceni-stație metrou IMGB	60	NU SUNT
11	Oltenei, 9	Șoseaua Oltenei, 9	60	NU SUNT
12	P+1	T. Arghezi (Metalurgiei)	60	NU SUNT
13	P+2	Park&Ride Berceni	60	NU SUNT

Pentru estimarea chiriei privind spațiile pentru amplasarea automatelor de tip locker pentru livrarea coletelor, respectiv pentru amplasarea panourilor publicitare electronice, s-a avut în vedere faptul ca aceste locații sunt ori se pot racorda la energie electrica, iar în pretul chiriei nu intră și plata utilitatilor.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVA
 TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Referitor la estimarea chiriilor de piata pentru Spatiile din parcarile aflate pe domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti de pe raza Sectorului 4, altele decat locurile de parcare, aflate in administrarea Directiei Mobilitate Urbana Sector 4, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea utilizatorului, iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.

Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.

Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.

- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.
- La data prezentului raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873

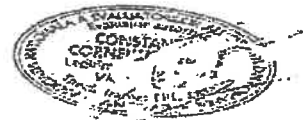


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR având numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru titular ANEVAR din data de 25.06.2018 și declar faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este DIRECTIA MOBILITATE URBANA SECTOR 4.

Bunurile supuse evaluării sunt reprezentate de spațiile din parcarile aflate pe domeniul public și privat al Municipiului București de pe raza Sectorului 4, altele decât locurile de parcare, aflate în administrarea Direcției Mobilitate Urbana Sector 4.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la estimarea chiriei de piață în vederea închirierii spațiilor din parcarile aflate pe domeniul public și privat al Municipiului București de pe raza Sectorului 4, altele decât locurile de parcare, aflate în administrarea Direcției Mobilitate Urbana Sector 4.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPIUL VALORII, MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Tipul valorii estimate este chiria de piață așa cum este definită în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

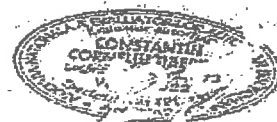
Potrivit solicitării utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este în EURO.

6. DATA EVALUĂRII, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 25.07.2022.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMĂR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0728 94101
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului, la data evaluării, respectiv din partea persoanelor care își desfășoară activitatea în această arie de afaceri, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

Nu au fost comunicate informații cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate, respectiv informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul 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 diminuare valorii de piață a imobilului.

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente comunicate de către utilizator, respectiv:

HGMB 105/27.04.2021 și anexa nr 1.

HCL S4 148/31.05.2022.

Schite din care reies locațiile pretabile pentru amplasarea automatelor de tip locker pentru livrarea coletelor, respectiv pentru amplasarea panourilor publicitare electronice.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Informații primite din partea persoanelor care își desfășoară activitatea în această arie de afaceri.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară (www.zf.ro, www.money.ro, www.ziare.com, www.hotnews.ro, www.wall-street.ro, www.ai.bi.ro, www.statista.com/statistics, http://revistabiz.ro și alte asemenea).

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, lajumate.ro, olx.ro și alte asemenea).

2. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul 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 diminuare valorii de piață a imobilului subiect.

Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Spațiile sunt evaluate pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Având în vedere faptul că, până la data întocmirii prezentului raport de evaluare, nu se cunosc dimensiunile exacte pentru fiecare automat ce urmează a fi amplasat pe spațiile domeniului public și privat al Sectorului 4 și mai sus menționate, respectiv pentru panourile ce urmează a fi instalate, estimarea valorii pentru închirierea acestora se vor estima plecând de la pretul EUR / MP / luna ținând cont de dimensiunile comunicate, respectiv: 4x1 mp pentru lockere și 2x2 mp pentru panouri.

De asemenea, având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 105/27.04.2021 și anexa nr 1, respectiv HCL S4 nr. 148.31.05.2022, estimarea valorii chiriei de piață pentru spațiile subiect va ține cont și de aceste documente.

10. TIPUL RAPORTULUI

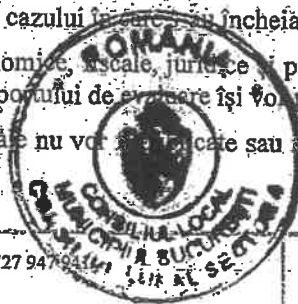
Conform SEV 103 Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare 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-a încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi utilizate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general);
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102);
SEV 103 – Raportare (IVS 103);
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Etapile parcurse pentru elaborarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate atât de la utilizator cât și de la persoanele care își desfășoară activitatea în această arie. Menționez că au fost furnizate informații telefonice în limita cadrului legal al fiecărui contract de închiriere, majoritatea acestora fiind "confidențiale".

Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.

Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.

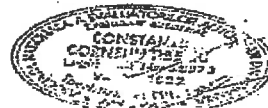
Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERJUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



În cadrul analizei pieței imobiliare am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – reprezentată grafic în culoarea roșie (roz) în graficul atașat

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la Șos. Mihai Bravu până la 100 m est de Șos. Vitan – Bârzești.

Fâșia cuprinsă între Calea Văcărești și limita cuvei Lacului Văcărești, de la 400 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos, de la cuva Lacului Văcărești până la limita sudică a cimitirului.

Prelungirea limitei sudice a cimitirului de la limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita de 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile.

Fâșie de 200 m la Str. Serg. Nițu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la Str. Șura Mare.

Str. Șura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la Str. Șura Mare până la intersecția cu Șos. Mihai Bravu.

ZONA B – reprezentată grafic în culoarea portocaliu

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan – Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan-Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței până la Șos. Bereeni.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

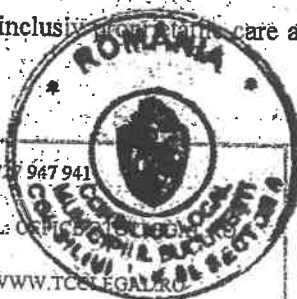
NUMAR LEGITIMATIE:18873

SPECIALIZAREA: EPI|EBM

TEL: 07 79 67 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



RAPORT DE EVALUARE

Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.

De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei;

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Șura Mare.

Drum Găzarului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Str. Șura Mare, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Șos. Olteniței. Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Șura Mare până la limita de 200 m față de Str. Serg. Nițu Vasile.

Fâșie de 200 m la Str. Nițu Vasile, de la Șos. Olteniței până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la limita vestică a cimitirului.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita cuvei Lacului Văcărești.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcărești, de la Șos. Olteniței până la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Râului Dâmbovița) din limita estică a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan - Bârzești.

Fâșie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzești, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la limita sudică a cuvei lacului Văcărești.

Limita sudică a cuvei lacului Văcărești (paralelă cu Șos. Olteniței).

ZONA C – REPREZENTATĂ GRAFIC ÎN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Șos. Vitan - Bârzești.

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

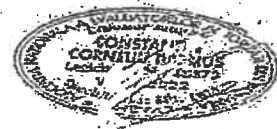
Șos. Olteniței, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Șos. Vitan Bârzești.

Limita estică a zonei B (Șos. Vitan- Bârzești), de la Șos. Olteniței până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Unirii (limita sector).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM



Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.

Șos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.

Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Șos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Șos. Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acțiunii.

Intr. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acțiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 173
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 341
E-MAIL: legal@nsc.ro
WEB: WWW.NSC.LEGAL.RO



Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Șos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâșie 100 m de la limita zonci B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâșie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

ZONA D – reprezentată grafic în culoarea verde

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Limita administrativă S-E de la 100 m de la Drumul Floreni până la Intr. Gării Progresul.

Intr. Acțiunii / exclusiv de la St. Bercenarului până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii / exclusiv de la Intr. Acțiunii până la Str. T. Gociu.

Str. T. Gociu / exclusiv de la Str. Acțiunii până la Str. Odei.

Str. Odei / exclusiv de la Str. T. Gociu până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu / exclusiv de la Str. Odei până la Drumul Binelui.

Drumul Binelui / exclusiv de la Str. Aurel Persu până la 100 m de B-dul Metalurgie.



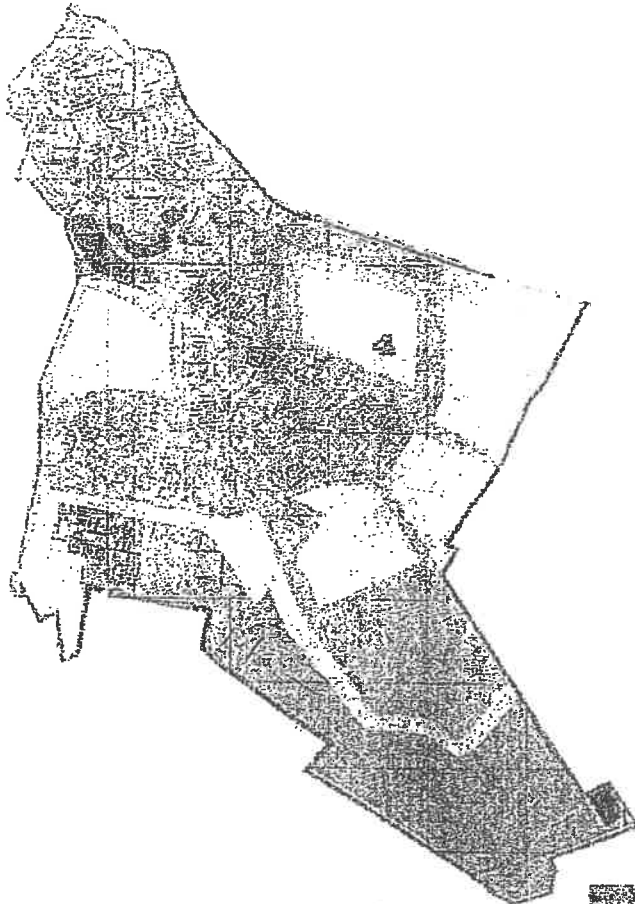
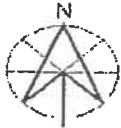
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: ...
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: ...
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



**REGLEMENTARI URBANISTICE DE
ZONARE FISCALA A TERITORIULUI
MUNICIPIULUI BUCURESTI
PENTRU ANUL 2004
SECTOR 4**

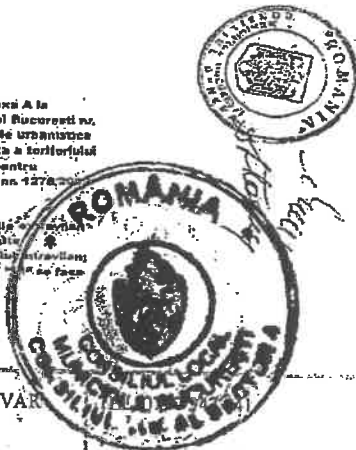
ANEXA F
La HCGMB nr. / ... mai 2003



- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI

NOTA:
Prezenta planasa sa afleze impreuna cu Anexa A la
Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.
... / ... 2003 cu privire la "Reglementarile urbanistice
de incadrare pe zone si categorii de folosinta a teritoriului
Municipiului Bucuresti, pentru anul 2004", pentru
aplicarea prevederilor OG nr. 30/2002, a HG nr. 1278
si a HCGMB nr. 304/2002.

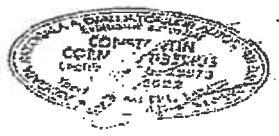
Dimensionul trecutii incadrarii din categoriile
in intravilan, conform FUG aprobat, nu permite
demonstrarea unei limite definitive a teritoriului intravilan
Clasarea pe categoriile extravilan "J", "K" si "L" se face
conform precizarilor din Anexa A.



ROMANIA MUNICIPIUL BUCURESTI SECTOR 4 COMITETUL LOCAL DE PLANIFICARE URBANISTICA	
Nr. ... / ... Data

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: ...
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



PREZENTAREA LOCATIILOR PRETABILE PENTRU AMPLASAREA AUTOMATELOR DE TIP LOCKER, PENTRU LIVAREA COLETELOR:

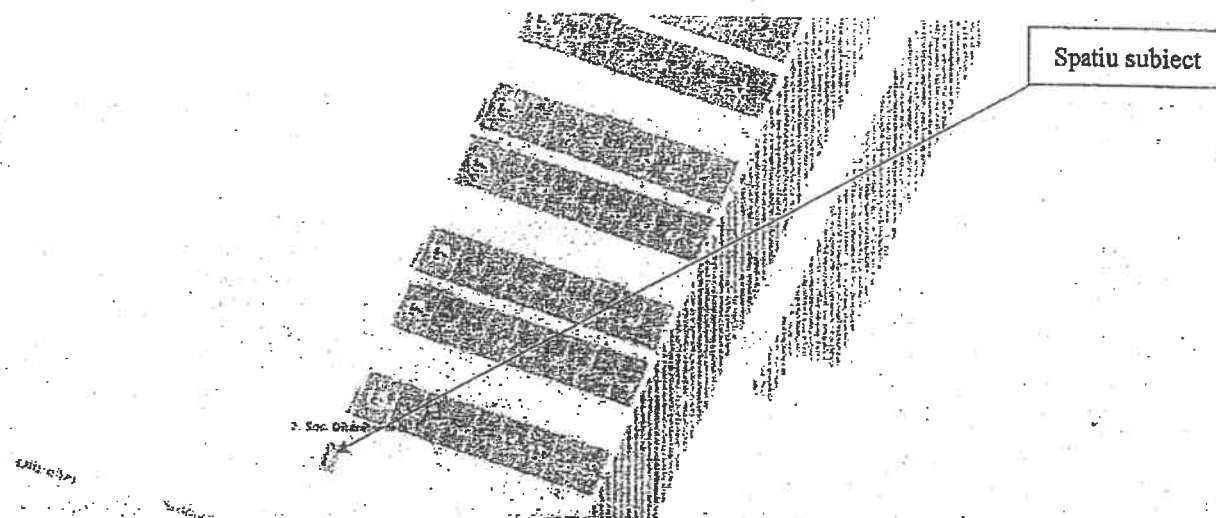
Parcarea Publică Izvorul Rece 1, Șoseaua Izvorul Rece;

Spatiu subiect



Parcarea Publică Olteniței, 9, Șoseaua Olteniței;

Spatiu subiect

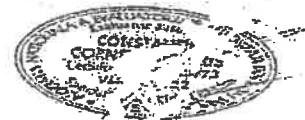


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 1
SPECIALIZAREA: EPI | EBM



E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

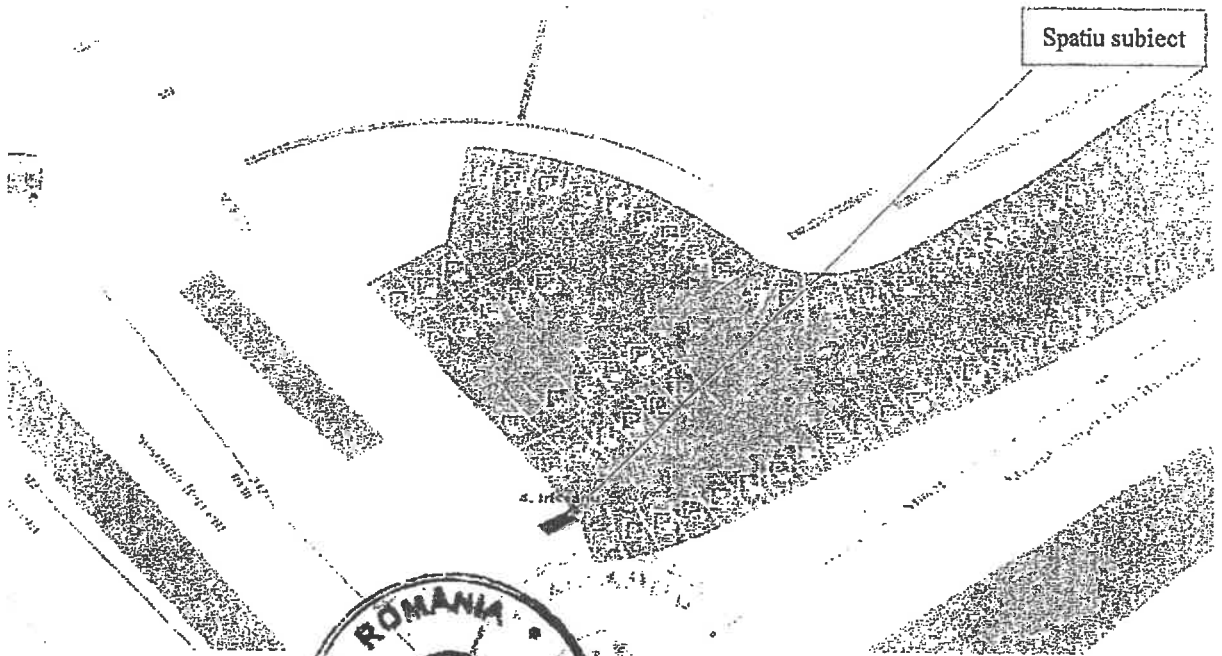


RAPORT DE EVALUARE

Proiectant: Tiberius Corneliu Constantinescu

Spatiu subiect

Parcarea Publică Iriceanu, Șoseaua Berceni, 53:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTINESCU
NUMAR LEGITIMATIE: 1973
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

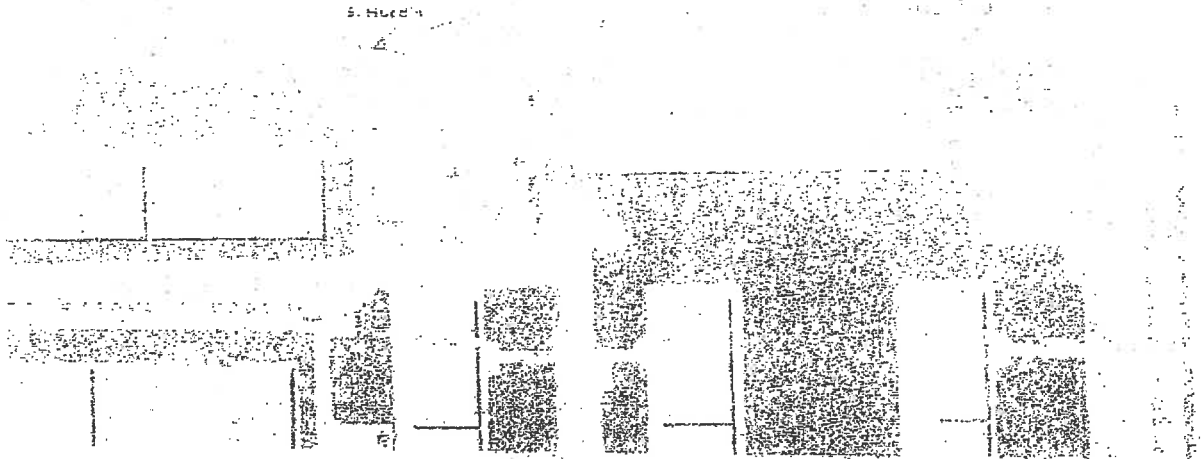


947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

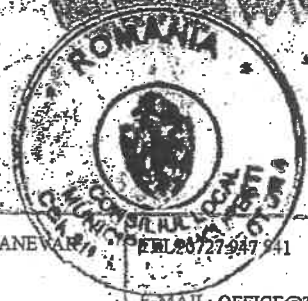
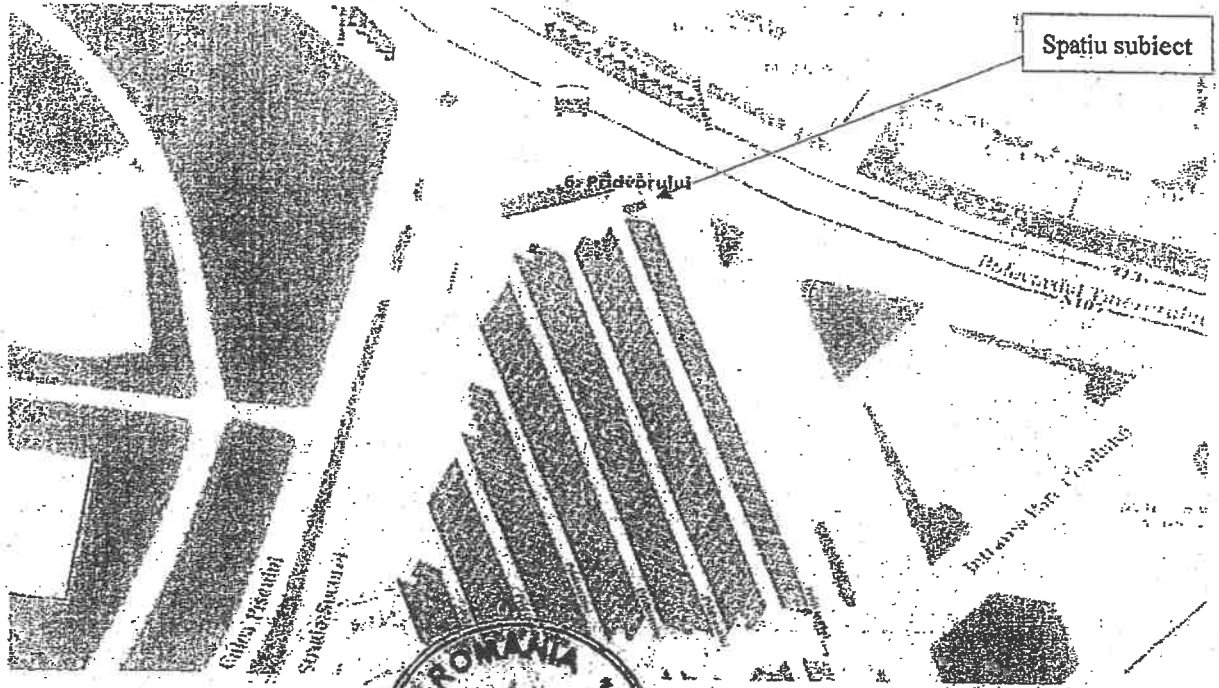


Parcarea Publică Pridvorului, Strada Nicolae S.

Spatiu subiect



Parcarea Publică Pridvorului, Bulevardul Tineretului, 41:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEXAR 1

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

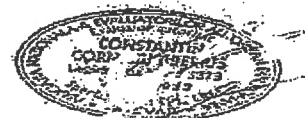
NUMAR LEGITIMATIE: 2952

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

PH 20727947941

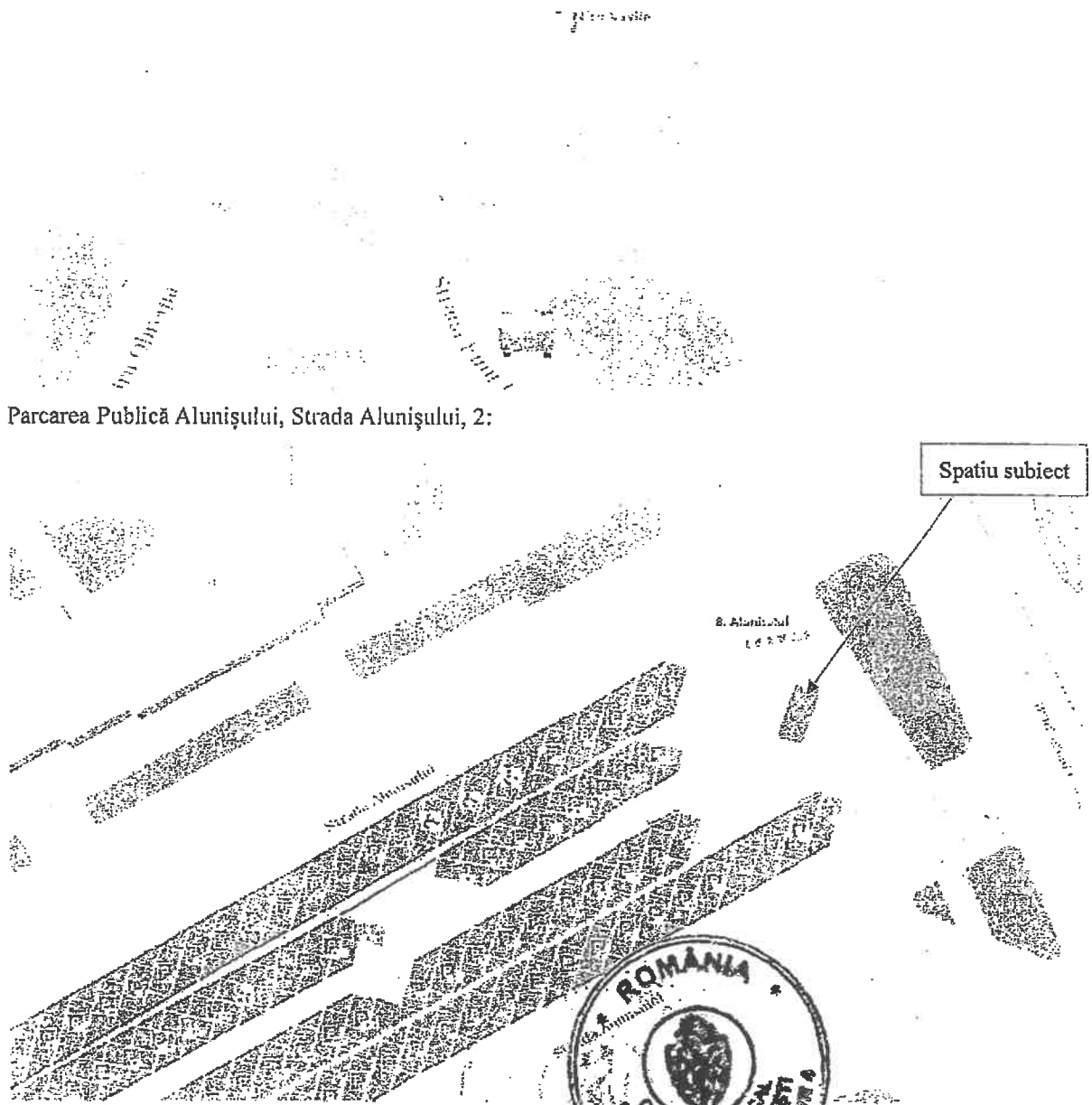
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Parcarea Publică Alunișului, Strada Alunișului, 2:

Spatiu subiect



Parcarea Publică Alunișului, Strada Alunișului, 2:

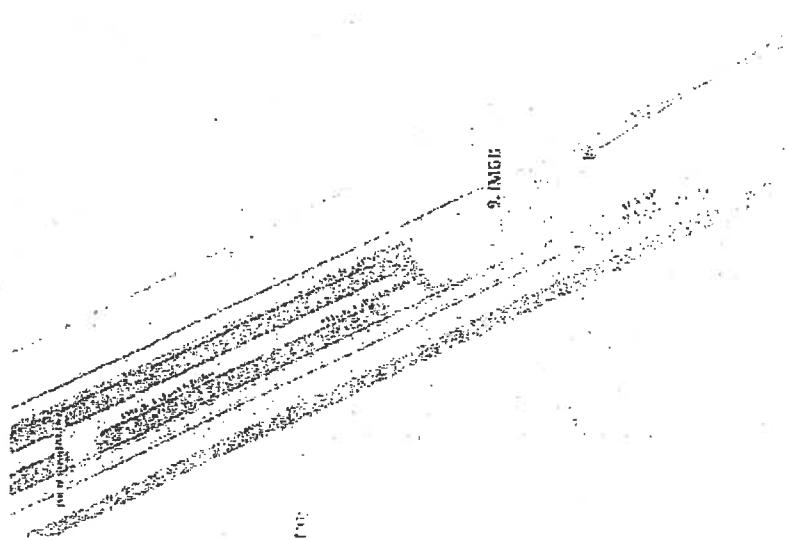
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE 158
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

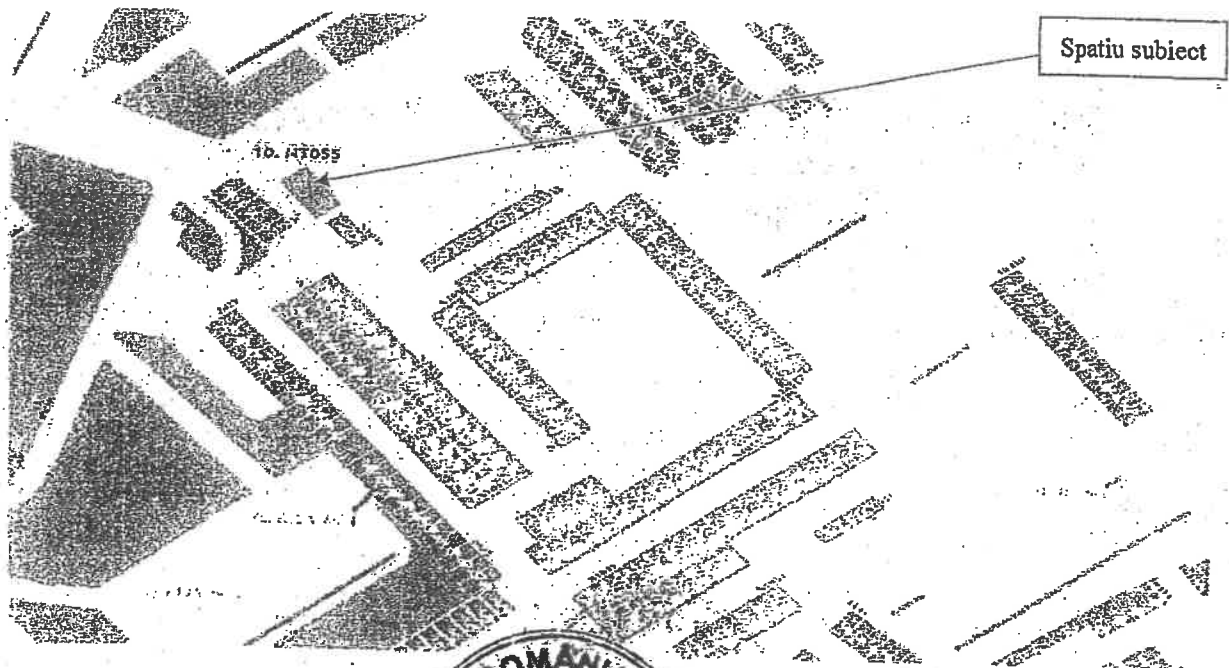


Proiectul Public de Urbanism, Sistemul Urbanistic - Planul urbanistic de dezvoltare

Spatiu subiect



NT055, Aleea Terasei, 8:



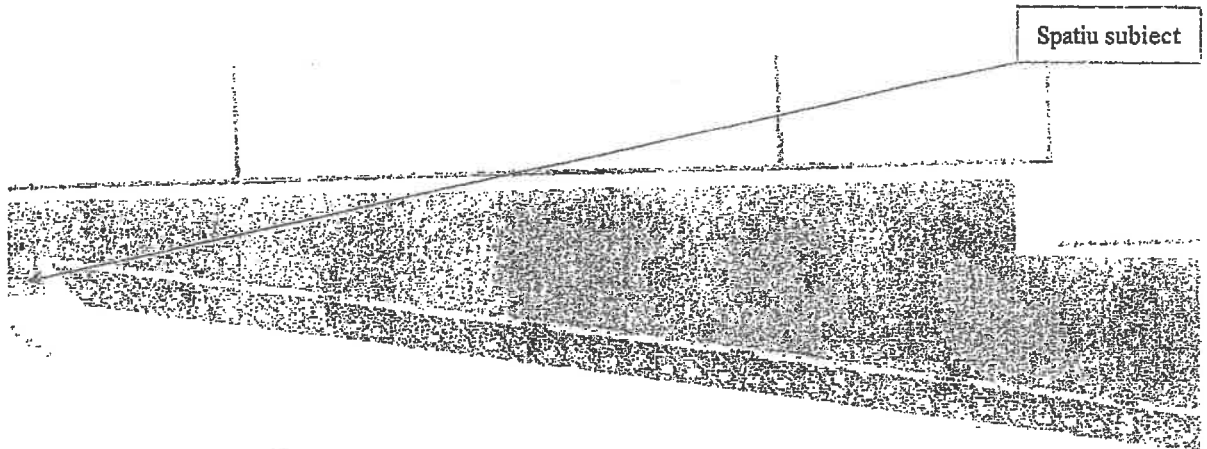
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: ...
SPECIALIZAREA: EPI | EBM



1. Identificarea obiectului

Spatiu subiect

NT095, Strada Turnu Măgurele 1:



Strada Turnu Măgurele 1

Finela

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

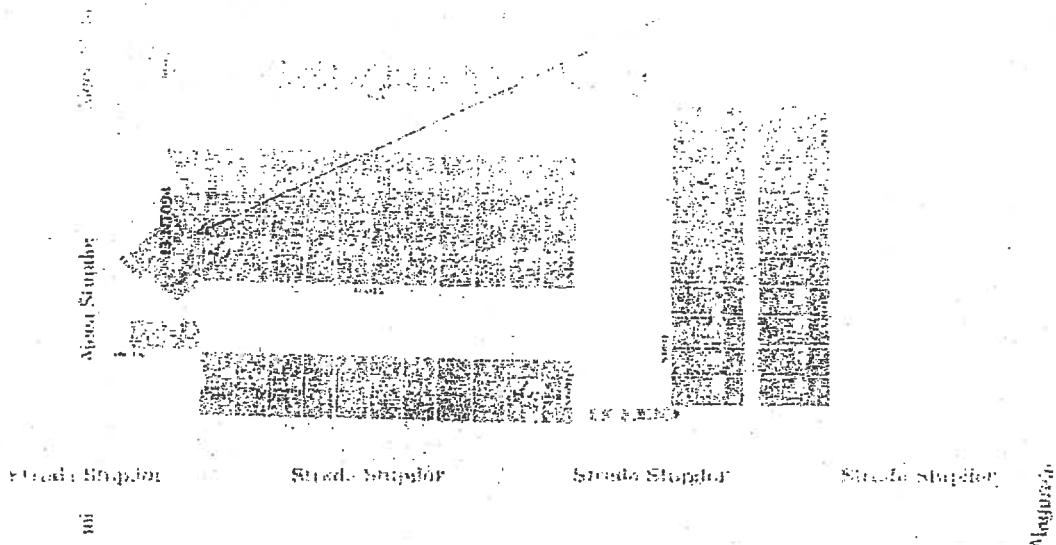


CCLEGAL RO
CCLEGAL RO

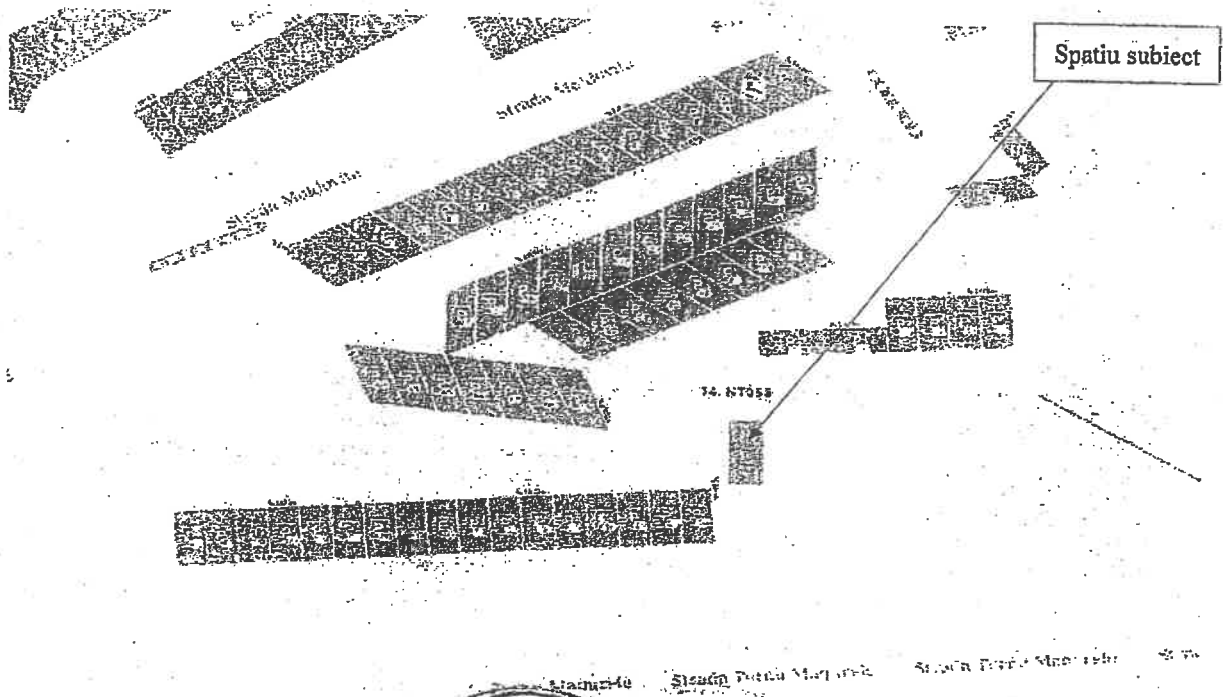


1000, Alina Stupilor Intersecție cu Strada Stupilor

Spatiu subiect



NT056, Strada Turnu Măgurele intersecție Strada Moldovita:

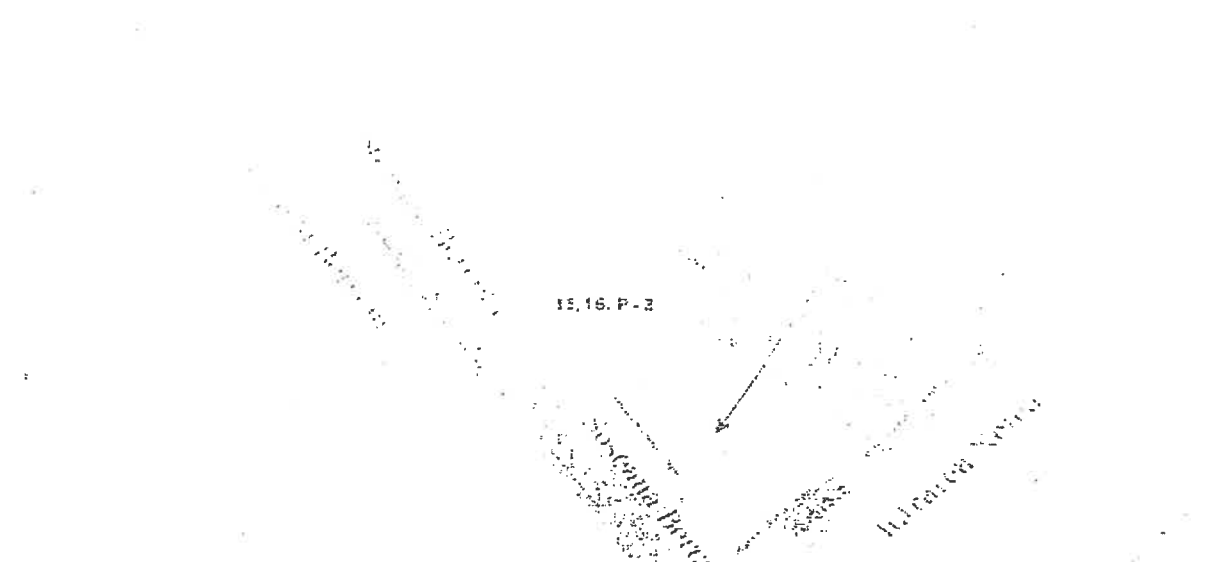


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: ...
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

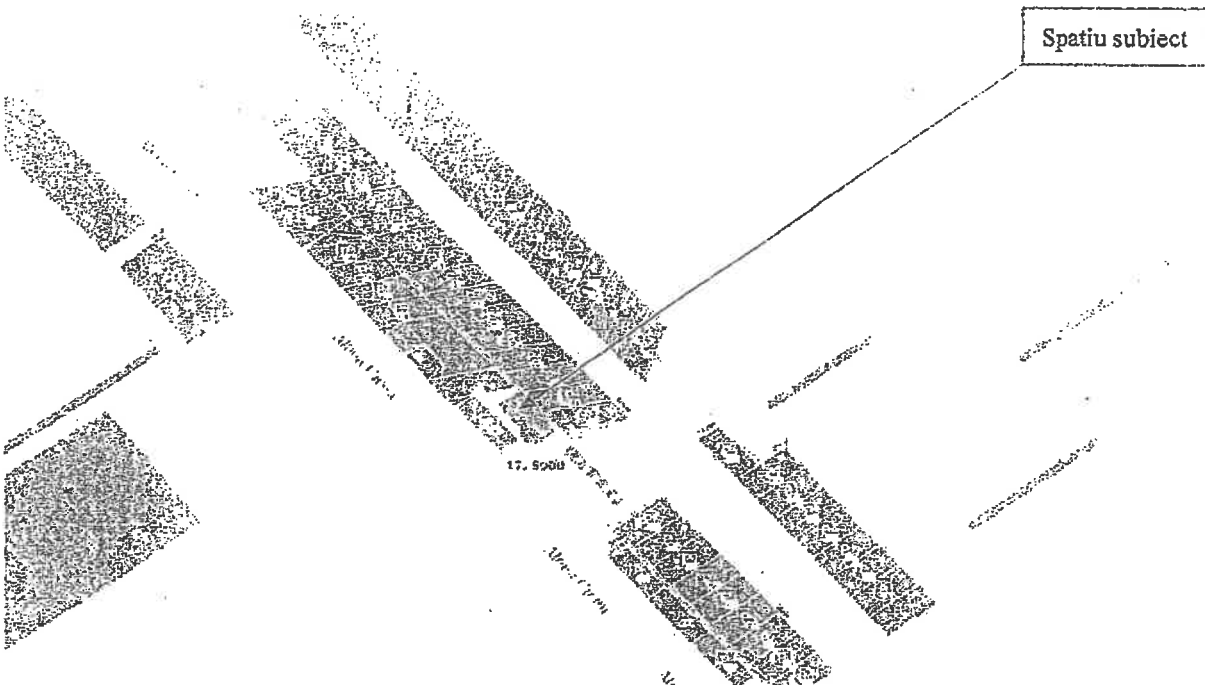


1.2. Planul de Evaluare a Spatiului pentru Clădirea P104/S. 1040 - Intregul Etaj al 1-lea

Spatiu subiect



5000, Centrul Omnis:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0727 977 941
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 15575
SPECIALIZAREA: EPI | EBM
CONSULTANȚA JURIDICĂ TCCLEGAL.RO
www.tcclegal.ro



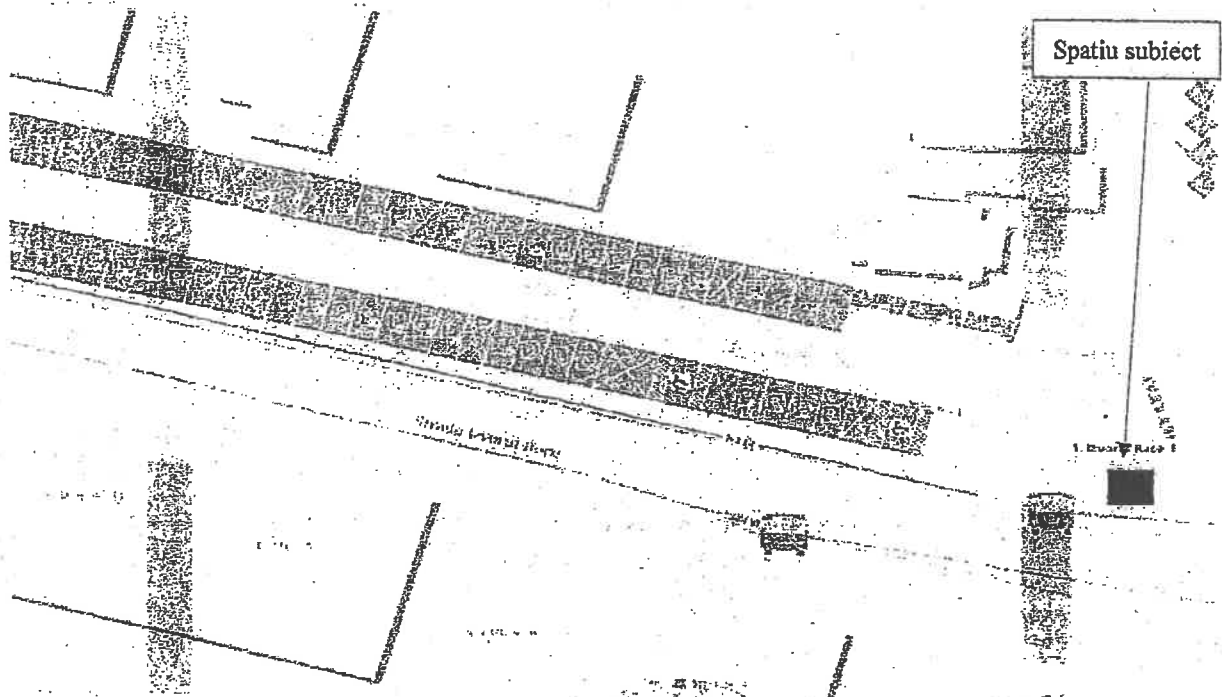
1120. 10.01.2014

Spatiu subiect

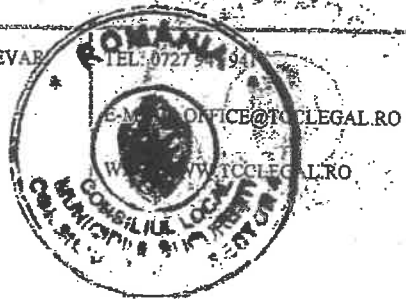


PREZENTAREA LOCATIILOR PRETABILE PENTRU AMPLASAREA PANOURILOR PUBLICITARE ELECTRONICE:

Parcărea Publică Izvorul Rece 1, Șoseaua Izvorul Rece:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 10073
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

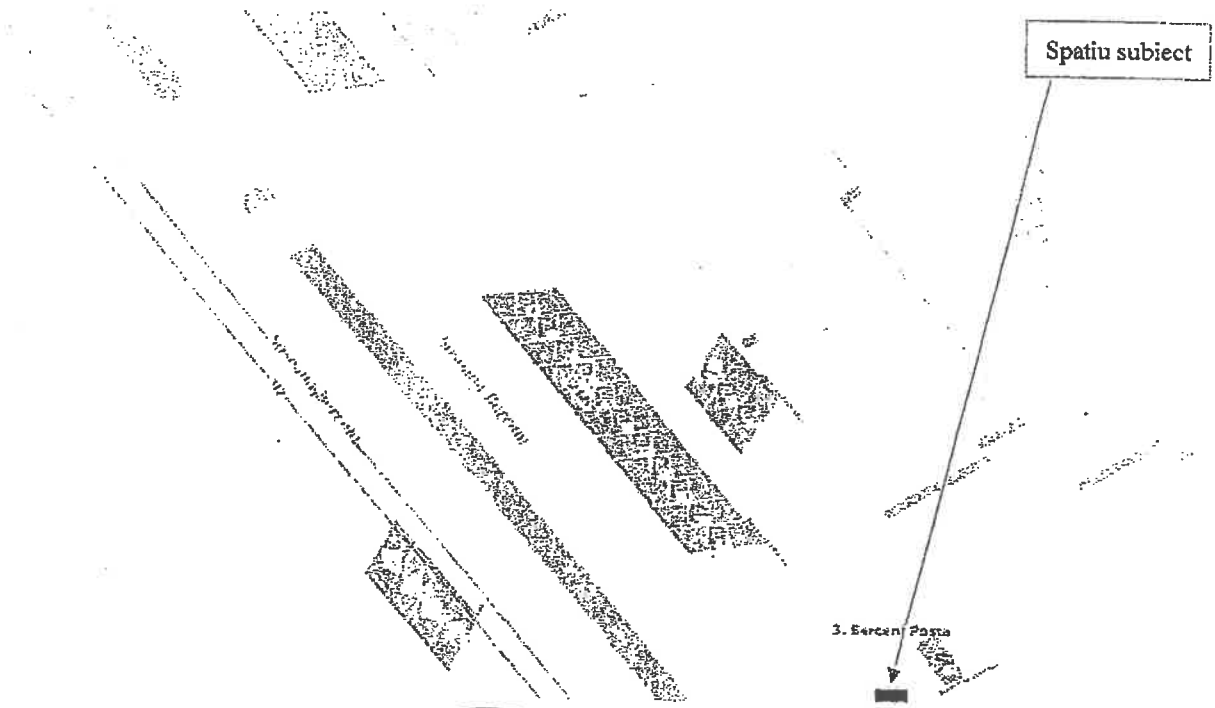


Procedura de Evaluare a Activitatii de Serviciu Public

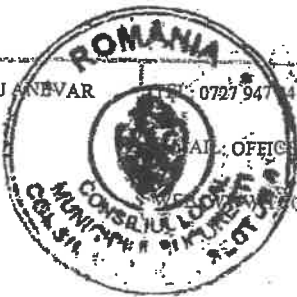
Spatiu subiect



Parcarea Publică Berceni(Posta), Șoseaua Berceni, 35:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEBVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 10.003
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

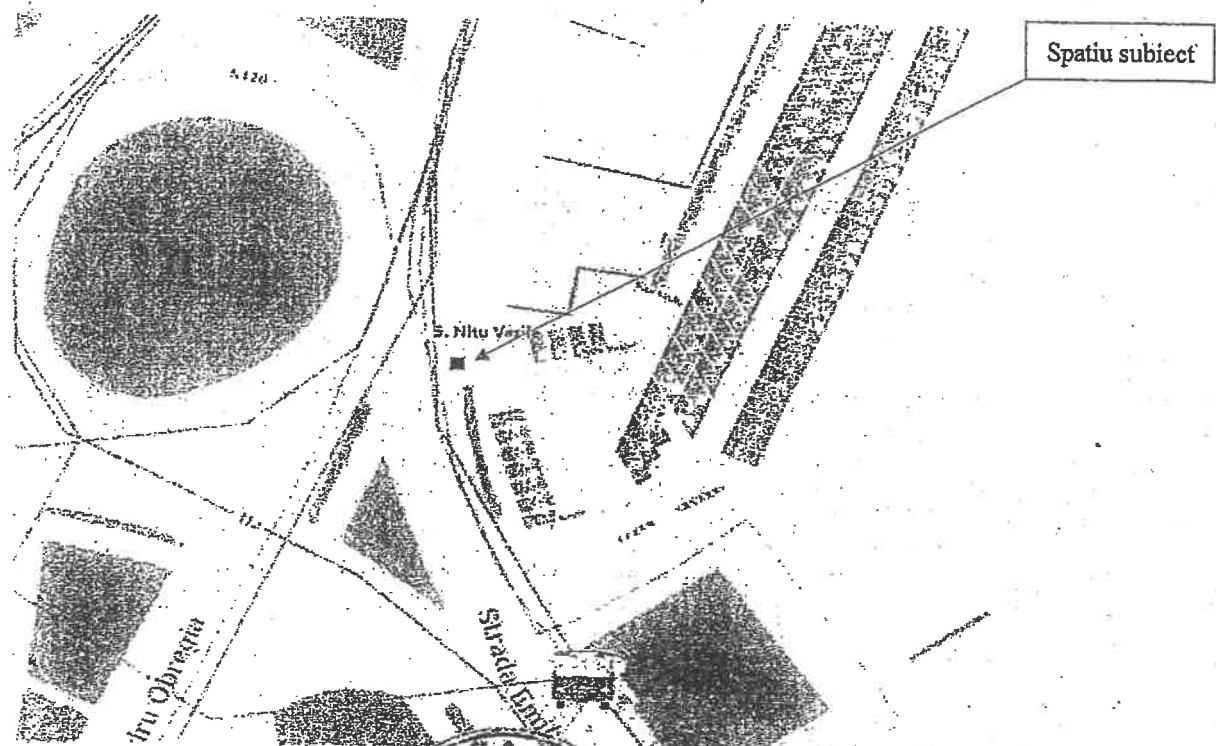


Planul de Împărțire în Proprietate a Spatiului Urban nr. 57/

Spatiu subiect



Parcarea Publică Nițu Vasile, Strada Nițu Vasile × Emil Racoviță:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ALENVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:
SPECIALIZAREA: EPI | EBM



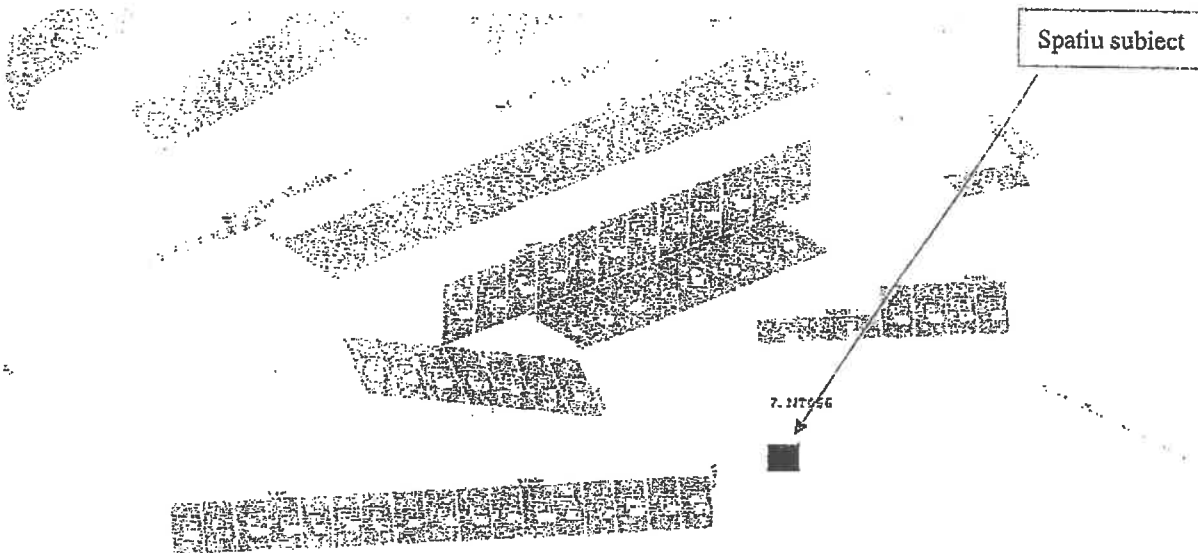
0727 947 11
OFFICE TICLEGAL.RO
TICLEGAL.RO



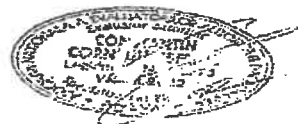
11/11/2017 10:10:10 AM

Spatiu subiect

Parcare NT056, Strada Turnu Măgurele intersecție Strada Moldovita:

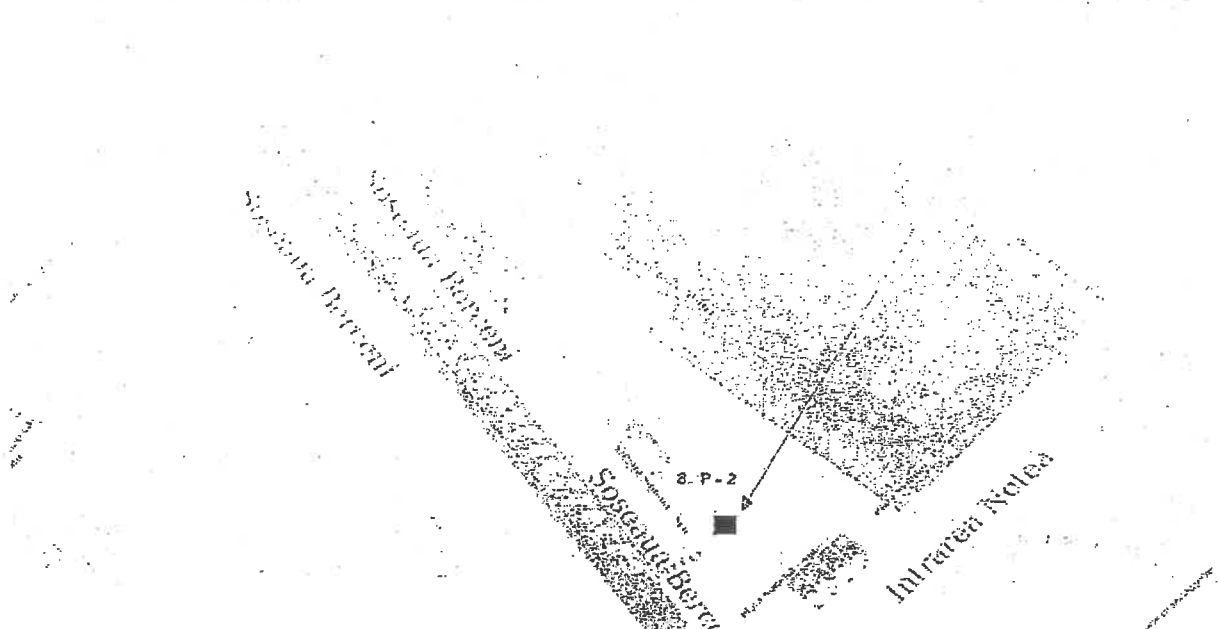


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVA
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 16673
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM
 TEL: 727 947 111
 EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WWW.TCCLEGAL.RO

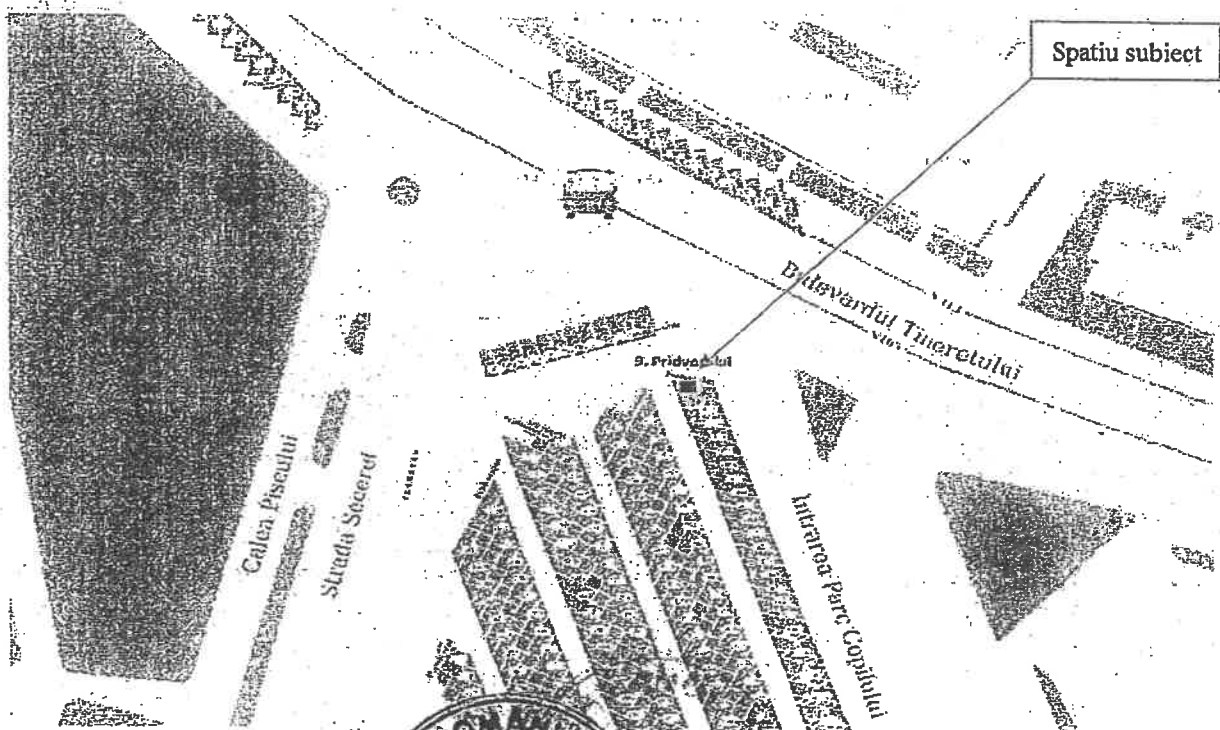


P. 1. Șosea Dimitrie x Str. M. H. A.

Spatiu subiect



Pridvorului, Bd. Tineretului x Str. SECEREI:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

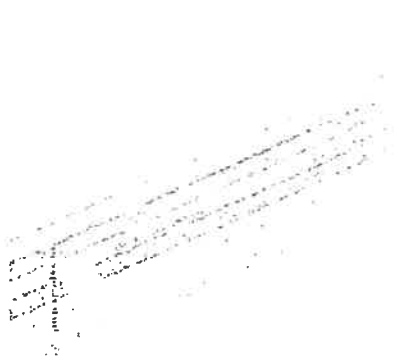
NUMAR LEGITIMATIE: 10573

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



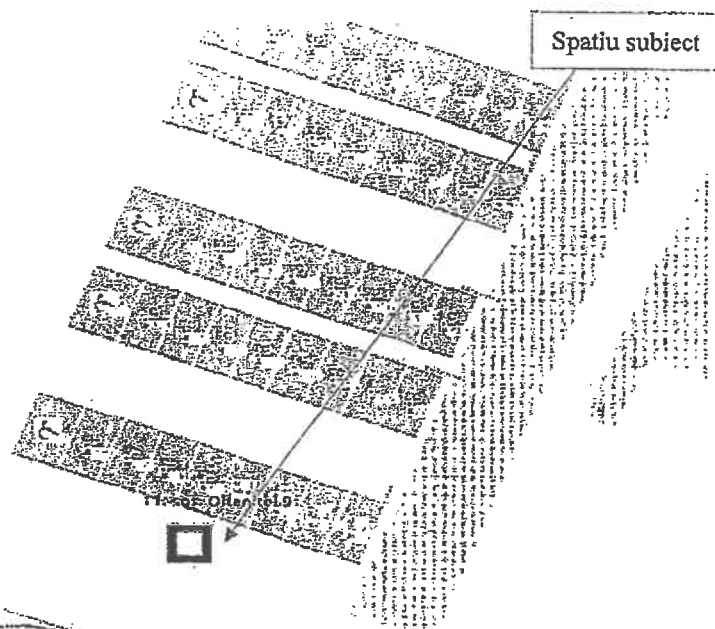
1. Scopul evaluării este următorul: Verificarea...

Spatiu subiect



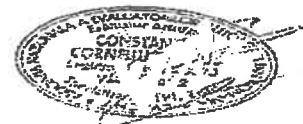
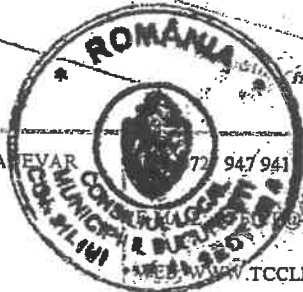
ID. INCHIS

Oltenei, 9, Șoseaua Oltenei, 9:



Spatiu subiect

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU A
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE...
SPECIALIZAREA: EPI | EBM



TCLEGAL.RO

P+1. Arzaviz Colentina:

Nu a fost comunicata schita.

P+2. Park&Ride-Bereeni:

Nu a fost comunicata schita.

Conform informatiilor puse la dispozitia evaluatorului dreptul de administrare asupra spatiilor subiect este detinut de catre DIRECTIA MOBILITATE URBANA SECTOR 4, conform HCL S4 nr. 143/26.10.2021.

Pentru spatiile pe care se vor amplasa automatele tip locker, respectiv mijloacele publicitare nu au fost puse la dispozitia evaluatorului informatii cu privire la forma acestora, respectiv dimensiunile acestora, insa au fost comunicate schitele privind locatiile unde aceste urmeaza a se instala si s-a precizat faptul ca acestea vor avea urmatoarele dimensiuni: 4x1 mp pentru lockere si 2x2 mp pentru panourile electronice.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE IDENTIFICARE SI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non-imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

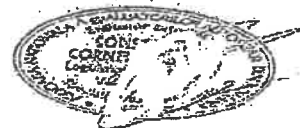
Dreptul de administrare asupra imobilelor subiect este detinut de catre DIRECTIA MOBILITATE URBANA SECTOR 4, conform HCL S4 nr. 143/26.10.2021 si nu exista informatii despre proprietarul acestora.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE: 0073

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



Ce a mai constatat studiul:

Câteva dintre cele mai bune zone pentru panouri din București sunt: Zona Unirii, Zona Victoriei, Intersecția Dristor cu Mihai Bravu, Zona Obor, Intersecție AFI, Piața Romană, Piața Sudului, Bulevarul Unirii - Intersecție cu Mircea Vodă.

Cele mai bune panouri ating peste 200.000 de oameni în fiecare săptămână, înregistrând în general 2-3 vizualizări per persoană, pe parcursul unei săptămâni, adică peste 500.000 de contacte săptămânal.

Dacă luăm în calcul numai cele mai bune panouri din București, acestea ating 15% din populația orașului.

În cazul celorlalte orașe, cele mai bune panouri pot atinge într-o săptămână și 30-35% din populație. Exemplu: Bacău, Constanța, Sibiu. Procentajul de 20-30% ar fi în cazul celor mai bune panouri din Brașov, Oradea, Craiova, Timișoara, Cluj Napoca, Iași și Ploiești.

Compania de curierat Sameday, care are o rețea de circa 3.000 de lockere în România, a înregistrat o creștere de peste 200% a numărului de expediții la easybox-uri în anul 2021.

Creșterea rețelei de lockere vine în contextul în care cumpărătorii online adoptă din ce în ce mai mult această modalitate de livrare a produselor. Conform unui studiu realizat de compania de curierat, circa 60% dintre clienții care achiziționează online prioritizează magazinele care oferă posibilitatea de livrare la un easybox. Participanții la acest studiu au spus faptul că lockerele sunt accesibile oricând, însă vor ca un astfel de easybox să se afle mai aproape de casă sau de birou. Planul Sameday de extindere vizează instalarea lockerelor la 5 minute distanță față de clienți.

Easybox este metoda de livrare care are cea mai mare creștere în preferințele consumatorilor online din România. Livrarea la lockerele easybox a schimbat paradigma în domeniul de curierat, în last mile-ul european, dar și global.

Serviciul easybox a devenit un nou standard de livrare în România pentru magazinele online, iar gradul de adopție a acestui serviciu se reflectă în creșterea semnificativă a volumelor la easybox. Peste 60% dintre consumatori preferă magazinele cu livrare la easybox, iar un procent de peste 81% dintre consumatori au testat și preferă acest serviciu datorită flexibilității (comenzile pot fi ridicate oricând, în termen de 36 până la 72 de ore, iar peste 35% dintre consumatori preferă să ridice comenzile noaptea).

Sameday a anunțat în cadrul evenimentului „Efectul easybox” – soluția viitorului în curierat ce a avut loc în data de 8 iunie 2022 instalarea lockerului 3000, care a fost amplasat în Sibiu, în strada Autogarii, numărul 8.

Inclusiv Poșta Română vrea să-și modernizeze sistemul de livrări, pentru că oamenii să nu mai stea la cozi interminabile prin instalarea easybox-urilor. Reprezentanții instituției au anunțat că vor să amplaseze, până la finalul anului, 3.000 de puncte de ridicare de colete, în stradă și în officii.

Analizând piața, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susținut de *dorință* – publicitatea, mai ales în contextul post-pandemic este atul oricărui cumpărător tipic și de *puterea efectivă de cumpărare* – conform studiilor efectuate la nivelul țării noastre de către o instituție bancară, pe perioada pandemiei populația a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acționeze în consecință.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

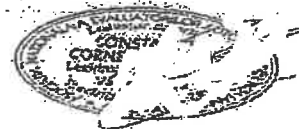
NUMAR LEGITIMATIE...

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



WWW.TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Piața tranzacțiilor cu terenuri destinate exclusiv proiectelor rezidențiale și comerciale (birouri, retail, hotel) a înregistrat anul trecut cea mai ridicată valoare din 2007 până în prezent, relevă datele Colliers. Astfel, volumul total al achizițiilor s-a cifrat la peste 800 de milioane de euro, cifră de peste 2,5 ori mai mare decât cea estimată pentru 2020, respectiv 310 milioane de euro. Potrivit reprezentanților companiei de consultanță imobiliară, această sumă reprezintă un record al ultimilor 15 ani, ea fiind depășită doar de rezultatele consemnate în 2007.

Spre comparație, la vremea acces erau consemnate tranzacții de peste 800 de milioane euro doar la nivelul Bucureștiului, în vreme ce la nivel național s-a depășit pragul de un miliard de euro, potrivit estimărilor din acea perioadă.

Pe parcursul anului 2021, retailerii și dezvoltatorii rezidențiali au fost extrem de activi, terenurile destinate proiectelor de acest tip reprezentând aproximativ 90% din total. Capitala a rămas în fruntea clasamentului regional, aceasta cumulând trei sferturi din volumul nominal de tranzacții, adică o valoare de peste 600 de milioane de euro. În jur de 70% din tranzacțiile din București sunt destinate proiectelor rezidențiale, estimează consultanții Colliers, cu precizarea că există numeroase tranzacții mari, încheiate în vederea dezvoltării unor proiecte mixte, pentru care dezvoltatorii nu au stabilit încă cu certitudine ponderea alocată diverselor componente.

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor publicitare outdoor poate varia mult, în funcție de fiecare format (aproximativ între 9 - 30 EUR/mp), pentru panourile care nu sunt electronice iar pretul solicitat pentru chiria unor panouri publicitare electronice fiind aproape dublat în funcție de oras și de zona.

În ceea ce privește închirierea spațiilor destinate montării unor easybox-uri, analiza pe piața specifică concluzionează în primul rând ca acesta poate fi amplasat într-un stațiu cel puțin 3 metri pătrați, aflat într-o zonă circulată, cu vizibilitate și expunere și care să fie racordat la curent electric și în al doilea rând prețuri ce pot varia între 10 EUR/mp și 100 EUR/mp în funcție de mențiunile enumerate anterior ca și condiții de găzduire.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a aceluși bun, care este factor de bază a valorii.

În materia analizei ofertelor expuse pe piața publicitară majoritatea firmelor de publicitate propun persoanelor interesate, în speță cumpărătorului tipic, următoarele tipuri de panouri publicitare:

Panouri publicitare Backlist – acestea sunt panouri publicitare situate în interiorul orașelor. Sunt iluminate pentru a asigura o vizibilitate bună și pe timp de seară. Caracteristici:

Amplasate în zonele centrale sau aglomerate ale orașelor, beneficiază de o expunere maximă.

Dimensiunile de 4,00 x 3,00 sau 3,20 x 2,40 m.

Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau promovare produse.

Impact deosebit noaptea, datorită iluminării.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEXAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE: 1113

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



Panouri publicitare Unisign și Billboard – acestea sunt panouri de dimensiuni mari cu vizibilitate foarte bună pentru traficul auto, situate în zona periferică a orașelor, la intrări, sau pe drumurile naționale. Caracteristici:

Amplasate la intrările în orașe, pe drumurile naționale.

Dimensiuni de 6,00×3,00 m sau 8,00×3,00 m.

Potrivite pentru afaceri locale și puncte de interes.

Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau activarea acestuia.

Expunere la trafic auto mare, cu un cost redus.

Panourile publicitare unipol – acestea sunt panouri de dimensiuni foarte mari, amplasate pe autostrăzi și drumuri europene, care oferă un mijloc de comunicare cu un impact puternic. Caracteristici:

Amplasate pe drumuri europene și autostrăzi.

Dimensiunile foarte mari: 8,00×3,00 m, 8,00×4,00 m, 14,00×4,00 m, 8,00×9,00 m.

Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau activarea acestuia.

Potrivite pentru campanii naționale și campanii de produs.

Expunere la trafic auto foarte mare, cu un cost redus.

Mesh-uri publicitare outdoor – acestea sunt locații publicitare outdoor pe fațadele clădirilor, situate în zone cu trafic auto și pietonal intens. Caracteristici:

Se remarcă în aglomerația urbană, prin dimensiunile și locațiile ultracentrale care nu sunt accesibile pentru amplasarea altor tipuri de suporturi publicitare.

Dimensiuni foarte mari, suprafața între 20 – 100 mp.

Possibilitatea de a fi expuse și pe schelele fațadelor aflate în renovare pe durata executării lucrărilor.

Potrivite pentru campanii naționale și campanii de produs.

Prisme publicitare outdoor – acestea sunt suporturi de dimensiuni exponabile mari, care pot fi amplasate în zone centrale, parcuri, bulevarde și intersecții aglomerate. Caracteristici:

Pot fi amplasate în zone ultracentrale unde, în mod normal, nu s-ar putea expune pe alt tip de suport.

Atrag foarte tare atenția datorită dimensiunilor mari 3,00×4,00m, 3,00×6,00 m.

Pot avea baza triunghiulară sau patrulateră, poligonală sau tip paravan.

Ideale pentru campanii scurte, evenimente sau promoții.

Panouri direcționale outdoor – acestea sunt panouri de mici dimensiuni ideale pentru direcționare și informare.

Sunt amplasate pe stâlpii de electricitate sau cei de iluminat public. Caracteristici:

Amplasate în interiorul orașelor.

Dimensiuni de 0,80×1,00 m.

Ghidează către locațiile firmelor pentru care sunt expuse.

Caracterul repetitiv asigură memorarea mesajului publicitar, astfel pentru a avea efectul scontat, acestea trebuie amplasate în număr cât mai mare.

Reclame stații autobuz – stațiile de autobuz sunt răspândite în toată țara și sunt tranzitate zilnic de sute de mii de oameni care așteaptă în stație sau doar trec pe lângă ele. Caracteristici:

Sunt foarte eficiente pentru promoții la produse și servicii.

Grafica poate să conțină mai mult text deoarece călătorii care așteaptă în stație au timp să parcurgă informația.

Ideale pentru direcționare spre un punct de interes.

Pot fi utilizate pentru campanii de recrutare.

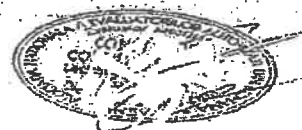
Potrivite pentru prezentarea caracteristicilor.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE: . . .

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



În ceea ce privește costul unei campanii outdoor acesta este compus din:

- Creație grafică
- Producție publicitară
- Costuri de montaj/demontaj
- Costuri media (închirierea spațiilor publicitare)
- Servicii publicitare adiționale (iluminare, monitorizare)

Taxa locală de publicitate – Conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale începând cu anul 2022, taxa pentru folosirea mijloacelor de reclamă și publicitate este de 3% aplicată la valoarea serviciilor de reclamă și publicitate.

În ceea ce privește însă taxa pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate, regăsim 2 categorii:

În cazul unui afișaj în locul unde persoana derulează o activitate economică – taxa este în lei/m² sau fracțiune de m²;

În cazul oricărui alt panou, afișaj sau oricărei structuri de afișaj pentru reclamă sau publicitate – taxa este de 23 lei.

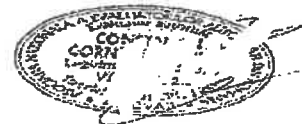
Easybox sau așa cum este denumit de Sameday – Serviciul self-service care reinventează experiența de livrare în last-mile și răspunde la problemele de zi cu zi ale e-commerce-ului, sunt cutii securizate, plasate în mai multe puncte din România. Odată plasată comanda, cumpărătorul tipic primește un SMS cu un cod PIN, care va fi furnizat și pe adresa de e-mail. Odată ce ajung la easyboxul în care a fost selectată livrarea, se introduce codul PIN, iar una dintre ușile easybox se va deschide și astfel se poate intra în posesia coletului. Easybox ajunge astfel să fie una dintre cele mai simple metode prin care se pot ridica coletele, iar asta pentru că beneficiarii acestui serviciu pot merge la easybox oricând au timp, fără să fie condiționați de curier.

Dimensiunile unui astfel de locker standard sunt (L*I*h) 350 *80*215 cm și este format din 5 coloane de stocare și o coloană tehnică. O coloană de stocare este formată din 10 boxuri cu următoarele dimensiuni: 2 sertare mari: 445 x 390 x 470 mm; 3 sertare medii; 445 x 200 x 470 mm și 5 sertare mici: 445 x 100 x 470 mm. Consumul unui easybox este: 0.150kwh, 220V, 50hz. Lokerele intră în categoria serviciilor green, fiind alimentate cu mașini electrice.

Sameday în parteneriat cu firma austriacă Keba – compania producătoare de astfel de lockere țarghetează trei categorii:

- Spațiile comerciale;
 - Asociațiile de proprietari;
 - Dezvoltatorii imobiliari
- Oferind posibilitatea de gazduire și persoanelor fizice.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEV TEL: 0744 47941
TIBERIU CORNELIU CONSTANȚIN
NUMAR LEGITIMATIE L. 2.3
SPECIALIZAREA: EPI | EBM
CORPUSUL JURIDIC
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
OFFICE@TCCLEGAL.RO
WWW.TCCLEGAL.RO



La data evaluării piața imobiliară se află în dezechilibru, oferta fiind mai mică decât cererea pe piața specifică proprietății subiect. În acest moment din estimarea cererii marginale rezultând piața vânzătorului.

Analizând ofertele disponibile în piață și restrângând acestea pentru comparabilitatea cu proprietatea subiect și caracteristicile de bază ale acesteia putem afirma că proprietatea subiect se află pe poziția calitativ-relativă în treimea mediană a "clasamentului". Proprietatea subiect este dorită pe piață, cumpărătorul tipic având atât dorință, cât și putere de cumpărare.

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipurile de proprietate evaluate, intervalul de prețuri pentru panourile publicitare care nu sunt electronice, este situat între minim 9 €/mp – 30 €/mp, prețul solicitat pentru chiria unor panouri publicitare electronice fiind aproape dublat în funcție de oras și de zonă, iar pentru spațiile destinate găzduirii de lockere tip easybox intervalul este situat între 10 €/mp – 100 €/mp.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU AFEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE.....
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM



CCLEGAL.RO



Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- **PERMISĂ LEGAL** – pentru a determina utilizările legal premise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **POSSIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.
- **FEZABILĂ FINANCIAR** – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza celor patru criterii ale celei mai bune utilizări a spațiilor.

Concluzionând, fiecare bun în ansamblul lui, se află deja în cea mai bună utilizare a sa, utilizarea Comercială ce conduce către valoarea maximă a proprietății imobiliare. Cel mai probabil utilizator final este persoana fizică sau juridică.

Utilizarea Comercială pentru ambele tipuri de spații subiect îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume: Este fizic posibilă; Este permisă legal; Este fezabilă financiar; Este maxim productivă.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 1000
SPECIALIZAREA: EPI | EBM



WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Proprietatile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din spatiile situate in parcarile aflate pe domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti de pe raza Sectorului 4, altele decat locurile de parcare, aflate in administrarea Directiei Mobilitate Urbana Sector 4.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 SEV 104 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

In ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

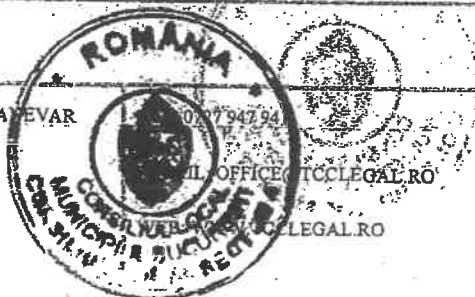
In ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piața inclusiv taxele stabilite prin HCGMB, respectiv:

Pentru locatiile pretabile pentru amplasarea automatelor de tip locker pentru livrarea coletelor

NR CRT	DENUMIRE	LOCALIZARE	CHIRIE ESTIMATA EURO / MP / LUNA	OBSERVATII
1	Parcarea Publică Izvorul Rece I	Șoseaua Izvorul Rece	12,5	NU SUNT
2	Parcarea Publică Olteniței, 9	Șoseaua Olteniței	12,5	NU SUNT
3	Parcarea Publică Berceni(Posta)	Șoseaua Berceni, 35	12,5	NU SUNT
4	Parcarea Publică Iriceanu	Șoseaua Berceni, 53	12,5	NU SUNT
5	Parcarea Publică Huedin	Strada Huedin, 5	12,5	NU SUNT
6	Parcarea Publică Pridvorului	Bulevardul Tineretului, 41	12,5	NU SUNT
7	Parcarea Publică Nițu Vasile	Strada Nițu Vasile x Emil Racoviță	12,5	NU SUNT
8	Parcarea Publică Alunișului	Strada Alunișului, 2	12,5	NU SUNT
9	Parcarea Publică IMGB	Șoseaua Berceni – stație metrou IMGB	12,5	NU SUNT
10	NT055	Aleea Terasei, 8	12,5	NU SUNT
11	NT096	119, Bd. Brâncoveanu	12,5	NU SUNT
12	NT095	Strada Turnu Măgurele I	12,5	NU SUNT
13	NT094	Aleea Stupilor intersecție cu Strada Stupilor	12,5	NU SUNT
14	NT056	Strada Turnu Măgurele intersecție Strada Moldovita	12,5	NU SUNT
15	P+2	Parcare Piața Sudului – perete	12,5	NU SUNT
16	P+2	Parcare Piața Sudului – între gurile de metrou	12,5	NU SUNT
17	5000	Centrul Omnis	12,5	NU SUNT
18	NT126	Aleea Ciceu, 124	12,5	NU SUNT

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: _____
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM



RAPORT DE EVALUARE

Evaluarea spațiilor publice pentru amplasarea automatelor de tip locker

NR CRI	DESCRIERE	LOCALIZARE	CHIRIE ESTIMATA EURO / MP / LUNA	OBSERVAȚII
1	Parcarea Publică Izvorul Rece 1	Șoseaua Izvorul Rece	60	NU SUNT
2	Parcarea Publică Izvorul Rece 2	Str. Izvorul Rece 5	60	NU SUNT
3	Parcarea Publică Berceni(Posta)	Șoseaua Berceni, 35	60	NU SUNT
4	Iriceanu	Șoseaua Berceni, 53	60	NU SUNT
5	Parcarea Publică Nițu Vasile	Strada Nițu Vasile x Emil Racoviță	60	NU SUNT
6	Parcarea Publică Alunișului	Strada Alunișului, 2	60	NU SUNT
7	Parcare NT056	Strada Turnu Măgurele intersecție Strada Moldovita	60	NU SUNT
8	P+2	Șoseaua Berceni x Int. NETEA	60	NU SUNT
9	Pridvorului	Bd. Tineretului x Str. SECEREI	60	NU SUNT
10	IMGB	Șoseaua Berceni-stație metrou IMGB	60	NU SUNT
11	Olteneței, 9	Șoseaua Olteneței, 9	60	NU SUNT
12	P+1	T. Arghezi (Metalurgiei)	60	NU SUNT
13	P+2	Park&Ride Berceni	60	NU SUNT

Pentru estimarea chiriei privind spațiile pentru amplasarea automatelor de tip locker pentru livrarea coletelor, respectiv pentru amplasarea panourilor publicitare electronice, s-a avut în vedere faptul ca aceste locatii sunt ori se pot racorda la energie electrica, iar in pretul chiriei nu intra si plata utilitatilor.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEX R. T. 0267/94
 TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 73
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM
 OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru estimarea chiriei s-a avut în vedere o valoare / mp.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 25.07.2022 este de 1 EUR= 4.9310 RON.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Concluzia asupra valorii este exprimată conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*. Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață a dreptului de proprietate al imobilelor ce fac obiectului prezentului a fost estimată astfel:

Pentru locațiile pretabile pentru amplasarea automatelor de tip locker pentru livrarea coletelor

NR CRT	DENUMIRE	LOCALIZARE	CHIRIE ESTIMATA EURO / MP / LUNA	OBSERVATII
1	Parcarea Publică Izvorul Rece 1	Șoseaua Izvorul Rece	12,5	NU SUNT
2	Parcarea Publică Olteniței, 9	Șoseaua Olteniței	12,5	NU SUNT
3	Parcarea Publică Berceni(Posta)	Șoseaua Berceni, 35	12,5	NU SUNT
4	Parcarea Publică Iriceașu	Șoseaua Berceni, 53	12,5	NU SUNT
5	Parcarea Publică Huedin	Strada Huedin, 5	12,5	NU SUNT
6	Parcarea Publică Pridvorului	Bulevardul Tinerețului, 41	12,5	NU SUNT
7	Parcarea Publică Nițu Vasile	Strada Nițu Vasile x Emil Racovița	12,5	NU SUNT
8	Parcarea Publică Alunișului	Strada Alunișului, 2	12,5	NU SUNT
9	Parcarea Publică IMGB	Șoseaua Berceni - stație metrou IMGB	12,5	NU SUNT
10	NT055	Aleea Terăsei, 8	12,5	NU SUNT
11	NT096	119, Bd. Brâncoveanu	12,5	NU SUNT
12	NT095	Strada Turnu Măgurele 1	12,5	NU SUNT
13	NT094	Aleea Stupilor intersecție cu Strada Stupilor	12,5	NU SUNT

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: ...
SPECIALIZAREA: EPI | EBM





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVA 729 947
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIF 123456789
SPECIALIZAREA: EPI | EBM
CONTACT: TEL: 0241 212345 | FAX: 0241 212345
E-MAIL: TCCLEGAL@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
Municipalitatea București

HOTĂRÂRE

privind aprobarea planului public de drumuri și a planului de investiții în domeniul
Municipalității București de pe raza Sectorului 4 pentru anul 2022 și a planului de
cheltuieli în domeniul Mobilitate Urbane Sector 4 pentru anul 2022 și a planului de
mulțumiri primarilor publici din acest an.

Consiliul Local al Sectorului 4
a hotărât:

Referință la: Aprobarea și Pregătirea proiectelor de Municipaliilor Sectorului 4 din Municipiul București și aprobarea de
planurile comune și Direcției Buget Financiar nr. 10/12/2021 și nr. 12/2022 și a planului de
Finanțare Sector 4 nr. 1835/18.01.2022.

Având în vedere art. 1 - *Conținutul planului de investiții este în esență următorul: "Baza și statura
cavaleri, bazele de transport, mediul de afaceri și transporturile durabile, sistemul de apă caldă, etc. 2
Planul pentru amenajarea terenurilor, realizarea lucrărilor publice, echiparea
edificiilor, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului
public și privat, având în vedere art. 3 - *Conținutul planului public de mediu în domeniul ecologiei,
salubrității, comunicării, căilor de comunicații, mobilității urbane, asigurării securității și alți domenii prevăzute
și art. 6 - *Comisia pentru dezvoltarea și îmbunătățirea condițiilor de viață publice, asigurarea
deplină a serviciilor sociale necesare, a locuințelor pentru muncitori, persoane cu dizabilități.***

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 5/31.01.2018 privind înființarea Direcției
Mobilitate Urbană Sector 4, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 21/30.12.2021 privind reorganizarea activității
și aprobarea Organigramei, Statului de Funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale
Direcției Mobilitate Urbane Sector 4;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 141/26.10.2021 pentru modificarea sursei de
finanțare a Direcției Mobilitate Urbană Sector 4, precum și modificarea și completarea Hotărârii
Consiliului Local al Sectorului 4 nr.187/29.12.2020 privind reorganizarea activității și aprobarea
Organigramei, Statului de Funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției
Mobilitate Urbană Sector 4, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 143/26.10.2021 privind predarea în vedere
desfășurării activității de administrare și exploatare de către Direcția Mobilitate Urbană Sector 4, a
parcilor afiate pe terenul public sau privat al Municipaliului București de pe raza Sectorului 4, cu
modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu:

Prevederile Legii nr. 24/2000 privind noțiunile de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor
normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și
completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 332 - art. 348 privind înființarea bunurilor proprietate publică
din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și de
dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ul-
terioare.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEXA I TEL: 0727 977 941
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN OFFICE@TCCLEGAL.RO
NUMAR LEGITIMATIE: 103
SPECIALIZAREA: EPI|EBM
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Art. 3. (1) Prezenta hotărâre este emisă în baza dispozițiilor art. 107 alin. (1) din Constituția României, art. 107 alin. (2) din Constituția României și art. 107 alin. (3) din Constituția României, art. 107 alin. (4) din Constituția României și art. 107 alin. (5) din Constituția României.

Art. 4. Prezenta hotărâre este emisă în baza dispozițiilor art. 107 alin. (1) din Constituția României, art. 107 alin. (2) din Constituția României și art. 107 alin. (3) din Constituția României.

Art. 4. De la data intrării în vigoare a prezentei hotărâre, Direcția Mobilitate Urbană Sector 4 va asigura gestionarea parcarilor de auto care sunt amplasați pe terenurile deținute în proprietate publică și pe terenurile deținute în proprietate privată în subordinea Municipiului București și pe terenurile deținute în proprietate privată în subordinea Direcției Mobilitate Urbană Sector 4, altele decât locurile de parcare, aflate în administrarea Direcției Mobilitate Urbană Sector 4.

Art. 5. Direcția Mobilitate Urbană Sector 4 va măsura și căte parte de 50% din valoarea chiriei aferente construcțiilor de închiriere a spațiilor din parcarile adese pe domeniul public și privat al Municipiului București de pe raza Sectorului 4, altele decât locurile de parcare, aflate în administrarea Direcției Mobilitate Urbană Sector 4.

Art. 6. (1) Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și Direcția Mobilitate Urbană Sector 4 vor asigura îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri conform competențelor legale.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acțiune Administrativă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1) prezentei și Instituției Prefectului Municipiului București.

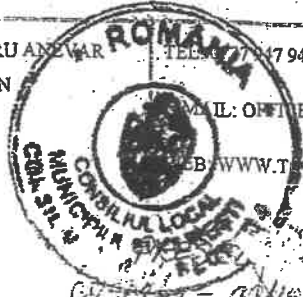
Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 31.05.2022.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cosmin Constantin BARBĂLAU

Contrasemnare
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESCU

Nr. 148/31.05.2022

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEXAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPT | EBM



ȘEDINȚĂ
COSMIN CONSTANTIN BARBĂLAU