

ANEXA 2

ANEXA 2 este o estimare globala a valorilor imobilelor terenuri si constructii afectate de coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica din zona cuprinsa între Valea Cascadelor, Strada Lujerului, calea ferată și teren adiacent aferent, pentru obiectivul de investiții „Amenajare zonă promenadă și agrement – Strada Liniei, tronson Str. Lujerului – Str. Valea Cascadelor”

Octombrie 2023

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere (mp)	Suprafata/Lungime CONSTRUCTIE/GARD propusa pentru expropriere (mp/ml)	Alte amenajari situate pe teren propuse pentru expropriere (ml)	Suma despagubire - terenuri [Lei]	Suma despagubire - constructii/garduri [Lei]	Suma despagubire - alte amenajari situate pe teren - cai ferate	Valoare totala terenuri + constructii /garduri /cale ferata [LEI]	Suma despagubire - + constructii /garduri /cale ferata [Euro]	FORMA PROPRIETATII
1	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei	233874	7571								PUBLICA
2	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei f.n.	243914	5406		Cale ferata - 316 ml						PUBLICA
3	SOMACO HOLDING SA	str Valea Cascadelor f.n.	210016	3995		Cale ferata - 798 ml	1.767.286 lei		63.463 lei	1.830.749 lei	368.323 EUR	PRIVATA
4	STATUL ROMAN	Linia 301Td - Interval CF Bucuresti Cotroceni - Bucuresti Vest, Km CF 4+966 - Km CF 7+886	232294	7684	C1 - 3431 mp	Cale ferata - 799 ml						PUBLICA
5	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei f.n.	243913	1028								PUBLICA
6	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Valea Lunga	228824	52		Cale ferata - 12 ml						PUBLICA
7	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei	233871	2908								PUBLICA
8	SOMACO HOLDING SA	str. Valea Lunga f.n.	210017	1982		Cale ferata - 396 ml	876.786 lei		31.493 lei	908.279 lei	182.734 EUR	PRIVATA
9	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei f.n.	243915	4900								PUBLICA
10	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Moinești		119								PUBLICA
11	STATUL ROMAN	Linia 301Td - Interval CF Bucuresti Cotroceni - Bucuresti Vest, Km CF 3+311 - Km CF 4+953, jud. Bucuresti	232295	16551	C1 - 6648 mp C2 - 30 mp C3 - 60 mp	Cale ferata - 1644 ml						PUBLICA
12	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei	233873	3734								PUBLICA
13	SOMACO HOLDING SA	str. Moinești f.n.	210021	2008		Cale ferata - 400 ml	938.192 lei		31.811 lei	970.003 lei	195.152 EUR	PRIVATA
14	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei f.n.	243916	7329								PUBLICA
15	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Rasaritului Partea 1/2	243855	1								PUBLICA
16	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Rasaritului		32								PUBLICA
17	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei f.n.	243912	2362								PUBLICA
18	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei	233877	6865								PUBLICA
19		str. Rasaritului f.n.	210018	4101		Cale ferata - 820 ml	1.916.098 lei		65.213 lei	1.981.311 lei	398.614 EUR	PRIVATA
20	MUNICIPIUL BUCURESTI	str. Liniei	233878	1940								PUBLICA
21	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		1	C1 - 11 mp		1.605 lei	9.787 lei		11.392 lei	2.292 EUR	PRIVATA
22	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		3	gard - 9 ml		6.874 lei	2.192 lei		9.066 lei	1.824 EUR	PRIVATA
23	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		1	gard - 3 ml		1.645 lei	731 lei		2.376 lei	478 EUR	PRIVATA
24	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		5	C1 - 21 mp gard - 12 ml gard - 4 ml		5.766 lei	59.601 lei 2.923 lei 1.710 lei		70.000 lei	14.083 EUR	PRIVATA
25	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		3	C1 - 59 mp gard - 3 ml		3.459 lei	167.451 lei 1.282 lei		172.193 lei	34.643 EUR	PRIVATA
26	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		2	gard - 12 ml		3.290 lei	23.322 lei		26.612 lei	5.354 EUR	PRIVATA
27	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		35	C1 - 39 mp gard - 14 ml gard - 13 ml		40.360 lei	100.414 lei 27.209 lei 6.849 lei		174.832 lei	35.174 EUR	PRIVATA
28	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		49	gard - 162 ml		80.617 lei	39.456 lei		120.072 lei	24.157 EUR	PRIVATA
29	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		46	gard - 17 ml		71.565 lei	8.788 lei		80.353 lei	16.166 EUR	PRIVATA
30	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		3	C1 - 31 mp		3.266 lei	27.581 lei		30.847 lei	6.205 EUR	PRIVATA
31	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		8	gard - 21 ml gard - 4 ml gard - 2 ml		12.446 lei	5.115 lei 1.710 lei 1.054 lei		20.324 lei	4.089 EUR	PRIVATA
32	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		10	gard - 19 ml		15.553 lei	10.010 lei		25.568 lei	5.144 EUR	PRIVATA
33	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		2	gard - 8 ml		3.112 lei	3.420 lei		6.531 lei	1.314 EUR	PRIVATA
34	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		4	gard - 14 ml		6.223 lei	27.209 lei		33.432 lei	6.726 EUR	PRIVATA
35	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		3	gard - 3 ml gard - 5 ml		4.667 lei	1.551 lei 2.137 lei		8.355 lei	1.681 EUR	PRIVATA
36	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		31	gard - 126 ml		34.823 lei	30.688 lei		65.511 lei	13.180 EUR	PRIVATA
37	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		8	gard - 6 ml		8.987 lei	2.565 lei		11.551 lei	2.324 EUR	PRIVATA
38	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		18	gard - 11 ml		20.220 lei	5.686 lei		25.906 lei	5.212 EUR	PRIVATA
39	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		2	gard - 10 ml		2.247 lei	4.275 lei		6.521 lei	1.312 EUR	PRIVATA
40	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		4	gard - 15 ml		4.493 lei	6.412 lei		10.905 lei	2.194 EUR	PRIVATA
41	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		51	gard - 66 ml		79.344 lei	28.213 lei		107.557 lei	21.639 EUR	PRIVATA
42	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		10	gard - 41 ml		15.558 lei	21.602 lei		37.159 lei	7.476 EUR	PRIVATA
43	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		37	gard - 144 ml		57.563 lei	74.438 lei		132.002 lei	26.557 EUR	PRIVATA
44	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		14			23.033 lei			23.033 lei	4.634 EUR	PRIVATA
45	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		81	gard - 12 ml		133.264 lei	2.923 lei		136.187 lei	27.399 EUR	PRIVATA
46	Proprietar neidentificat	str. Liniei f.n.		27			61.968 lei			61.968 lei	12.447 EUR	PRIVATA

Suprafata totala teren afectata (mp)	81.026											
Suprafata totala teren afectata (mp) - proprietate publica	68.482											
Suprafata totala teren propusa spre expropriere (mp)/ proprietate privata	12.544						6.200.217 lei					
Suprafata totala constructii propusa spre expropriere (mp)/ proprietate privata	161							364.835 lei				
Lungime totala garduri propusa spre expropriere (ml)/ proprietate privata	630							343.466 lei				
Lungime totala cale ferata propusa spre expropriere (ml)/ proprietate privata	2.414								191.981 lei			
Total suma teren + constructii + garduri + cale ferata (LEI)										7.100.498 lei		
Total suma teren + constructii + garduri + cale ferata (EURO)											1.428.528 €	
A se vedea ipotezele si ipotezele speciale de mai jos											4,9705 lei	

ANEXA 2 redata mai sus este o estimare globala a sumelor de despagubire pentru terenuri afectate de coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica „Amenajare zonă promenadă și agrement – strada Liniei, tronson str. Lujerului – str. Valea Cascadelor”

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- Evaluatoarii isi asuma raspunderea pentru situatia tehnica si juridica a proprietatilor, strict in baza documentelor primite pana la data acestei evaluari si a inspectiei exterioare efectuate. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport sau prin completare la prezentul raport.
- Suprafetele utilizate in estimarea sumelor de despagubire sunt cele masurate si primite de la S.C. GEOTOPO SRL, si atasate la prezentul raport.
- Analiza juridica a dreptului de proprietate apartine in integralitate societatii de avocatura.
- S-a avut in vedere "STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2022 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE IN MUNICIPIUL BUCURESTI", efectuate de SC G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2022. Conform adresa 2839/29.12.2022 valorile minime imobiliare pentru Municipiul Bucuresti prevazute in Studiul de piata pentru anul 2022, se aplica si dupa data de 01.01.2023
- Evaluarea a avut la baza extrasele de carte funciara primite de la Mocanu si Asociatii SPRL, extrase de carte funciara puse la dispozitie pentru numerele cadastrale 210018, 210021, 210017, 210016. Din aceste extrase reiese ca terenurile respective au categoria de folosinta "cai ferate".
- Conform adresei nr. 26833 din 22.07.2021 emisa de Serviciul de Urbanism Sector 6, terenurile analizate in acest raport sunt situate in zona functionala T2 – subzona transporturilor feroviare.
- Deoarece evaluarea prezenta este una globala, evaluatorul precizeaza ca la data evaluarii punctuale pentru fiecare proprietate, valorile pot fi altele, depinzand de caracteristicile fiecarei proprietati in parte (acces, suprafata, deschidere, utilitati si altele). Aceste valori pot fi diminuate cu cca. 20-50%, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale fiecarei proprietati. Valorile gardurilor si constructiilor pot fi diminuate in functie de anul PIF, stare tehnica, risaje, etc. la fel cu cca 20-50%.

