

RAPORT DE EVALUARE

INDEMNIZAȚII & DESPĂGUBIRI
UAT COJASCA

Client:

**Societatea Națională
de Gaze Naturale Romgaz SA
Filiala de Înmagazinare
Gaze Naturale
DEPOGAZ Ploiești SRL**

Nr. Raport:

C25BV04141R01/18.06.2025

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, Business Valuation SRL.

Managing Partner



**Stimați Domni,
Stimate Doamne,**

Acest raport a fost realizat de Business Valuation SRL (Evaluatorul) pentru uzul Societății Naționale de Gaze Naturale Romgaz SA - Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL, în derularea proiectului de importanță națională în domeniul gazelor naturale "Cresterea capacității zilnice de extracție gaze naturale în Depozitul Bilciurești".

Prezentul raport se referă la un număr de **76 de terenuri afectate** (terenuri extravilane, arabile) **de pe raza UAT Cojasca**.

Scopul evaluării îl reprezintă:

Plata indemnizațiilor de limitare a dreptului de folosință și a despăgubirilor pentru eventuale pagube datorate (conform Legii 185/2016) proprietarilor și utilizatorilor a 76 de terenuri extravilane, categoria de folosință arabil, amplasate pe raza UAT Cojasca, jud. Dâmbovița

Toate cele 76 de terenuri fac obiectul proiectului de interes comun de importanță națională în domeniul gazelor naturale PIC 6.20.7 - UAT COJASCA - Creșterea capacității zilnice de extracție gaze naturale în Depozitul Bilciurești

Conform cerințelor de raportare din SEV 103 (Raportare) din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, agreeate cu Clientul, Termenii de referință ai lucrării sunt cei menționați în cadrul raportului de evaluare prezentat în continuare.

În urma aplicării metodologiei de calcul conform cerințelor legale, au fost obținute rezultatele prezentate în Sinteza evaluării.

Evaluatorul menționează că nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru Client. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de Client sau orice altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în considerare și alți factori, nu doar elementele prezentate în raport.

Opiniile și estimările exprimate în acest raport reprezintă cel mai bun raționament al evaluatorului, bazat pe informațiile culese din piață, valabile la data evaluării, dar care nu trebuie să fie interpretate ca sfaturi sau recomandări de acțiune.

Raportul este valabil numai în cazul în care este prezentat în întregime. Raportul nu poate fi pus la dispoziția altor terțe părți, citat, menționat sau utilizat în alte scopuri, fără înștiințarea și aprobarea în prealabil de Business Valuation SRL și fără semnarea unei scrisori de exonerare de răspundere de partea care va primi acces la raport.

Business Valuation SRL nu acceptă niciun fel de responsabilitate pentru orice utilizare a acestui raport de terțe părți sau pentru alt scop decât acela agreeat în mod explicit. În cazul în care rezultatul valorii estimate este folosit de terți, iar aceste terțe părți adoptă decizii pe baza rezultatului prezentat în raport, responsabilitatea revine în exclusivitate acestor terțe părți.

Onorariile Business Valuation SRL nu sunt legate în nicio măsură de concluziile asupra valorii prezentate. Atât Business Valuation SRL, cât și membrii conducerii sau angajații Business Valuation SRL nu au niciun interes, direct sau indirect, prezent sau viitor, în Societatea Națională de Gaze Naturale Romgaz SA - Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL

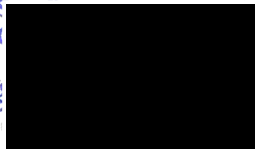
Business Valuation este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR), echipa de evaluare având competența, experiența și certificarea necesară pentru efectuarea prezentei misiuni de evaluare.

Business Valuation își rezervă dreptul, însă nu își asumă și obligația de a revizui toate calculele incluse sau menționate în raport, care pot rezulta din informații existente la data evaluării și care ar fi puse la dispoziția noastră după data emiterii raportului de evaluare. Nu ne putem asuma responsabilitatea de a actualiza raportul pentru evenimente și circumstanțe care au intervenit după data emiterii raportului.

Cu stima,

[REDACTED]
Managing Partner

BUSINESS VALUATION SRL



SINTEZA EVALUĂRII

Client	Persoană juridică: Societatea Națională de Gaze Naturale Romgaz SA Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL
Adresa client	Str. G. Cantacuzino, nr.184, 100492 Ploiești, jud.Prahova
Destinatar raport	Societatea Națională de Gaze Naturale Romgaz SA Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL
Utilizatori	Societatea Națională de Gaze Naturale Romgaz SA Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL

Obiectul evaluării	Estimarea / Actualizarea valorii indemnizațiilor de limitare a dreptului de folosință și a valorii despăgubirilor pentru eventuale pagube (culturi și producție agricolă nerealizată pe perioada de execuție) provocate proprietarilor și/sau utilizatorilor pentru 76 de terenuri extravilane, categoria de folosință arabil, amplasate pe raza UAT Cojasca, jud. Dâmbovița Toate cele 76 de terenuri fac obiectul proiectului de interes comun de importanță națională în domeniul gazelor naturale PIC 6.20.7 - UAT COJASCA - Creșterea capacității zilnice de extracție gaze naturale în Depozitul Bilciurești
Proprietari	Proprietarii terenurilor arabile extravilane sunt persoane fizice sau juridice, îndreptățite la: <ul style="list-style-type: none"> • indemnizații de lipsă/limitare de folosință • despăgubiri pentru eventuale pagube provocate de realizarea lucrărilor la rețeaua de gaze conform art 8/Legea 185/2016

Scopul evaluării	Plata indemnizațiilor de limitare a dreptului de folosință și a despăgubirilor pentru eventuale pagube datorate (conform Legii 185/2016) proprietarilor a 76 de terenuri extravilane, categoria de folosință arabil, amplasate pe raza UAT Cojasca, jud. Dâmbovița
Tipul valorii	Chiria de piață și valoarea de piață
Data evaluării	30.05.2025
Curs de schimb RON/EUR la data evaluării	1 EUR = 5,0639 RON
Data inspecției bunurilor	28-29.08.2023
Data întocmirii raportului de evaluare	18.06.2025

Persoane îndreptățite	Drepturi prevăzute
Proprietarul terenului	Indemnizație pentru închirierea terenului pentru perioadele în care este lipsit de folosință, inclusiv pentru terenul cu instalații supraterane sau pentru terenul ocupat de culoarul de lucru
Utilizatorul terenului (poate fi același cu proprietarul sau poate să difere)	Despăgubiri pentru culturi și producție agricolă nerealizată pe perioada de execuție a lucrărilor și pe durata în care este lipsit de folosință (inclusiv pentru terenurile afectate de instalațiile supraterane)

VALORI RECOMANDATE

Nr.crt.	Numele, prenumele (proprietari, moștenitori etc.)	Suprafața afectată (mp)	Nr. tarla	Nr. cadastral/ Parcelă	Carte funciara	Valoare indemnizație anuala (lei/an)	Valoare despagubire anuala (lei/an)
1		9	14	370/41	76434	0,90	4,95
2		18	14	76453 / 370/48/1	76453	1,81	9,94
3		28	14	76459 / 370/26/2	76459	2,83	15,58
4		43	14	76487 / 370/4	76487	4,28	23,55
5		45	14	76465 / 370/24	76465	4,55	25,00
6		53	14	76422 / 370/42	76422	5,33	29,31
7		57	14	76482 / 370/7	76482	5,72	31,48
8		58	14	76442 / 370/43	76442	5,83	32,08
9		59	14	76448 / 370/45/1	76448	5,91	32,51
10		67	14	76461 / 370/26	76461	6,71	36,93
11		77	14	76421 / 370/42	76421	7,73	42,52
12		84	14	76422 / 370/42	76422	8,41	46,27
13		85	14	76478 / 370/10	76478	8,52	46,83
14		86	14	76474 / 370/13	76474	8,60	47,31
15		89	14	76415 / 370/39	76415	8,94	49,18
16		95	14	76484 / 370/6/1	76484	9,52	52,35
17		103	14	76473 / 370/14	76473	10,30	56,67
18		103	14	76455 / 370/31	76455	10,34	56,88
19		107	14	76408 / 370/37	76408	10,70	58,84
20		114	14	370/37	76495	11,40	62,70
21		116	14	370/38	76494	11,60	63,80
22		117	14	76460 / 370/26/1	76460	11,68	64,22

Nr.crt.	Numele, prenumele (proprietari, moștenitori etc.)	Suprafața afectată (mp)	Nr. tarla	Nr. cadastral/ Parcelă	Carte funciara	Valoare indemnizatie anuala (lei/an)	Valoare despagubire anuala (lei/an)
23		127	14	76483 / 370/6/2	76483	12,66	69,63
24		131	14	46402 / 370/45	76402	13,06	71,84
25		138	14	76470 / 370/18	76470	13,82	76,03
26		144	14	76486 / 370/5	76486	14,36	78,99
27		146	14	76440 / 370/42	76440	14,60	80,32
28		147	14	76430 / 370/41	76430	14,74	81,08
29		149	14	76433 / 370/41	76433	14,91	82,00
30		151	14	370/41	76431	15,10	83,05
31		159	14	76481 / 370/7/1	76481	15,86	87,22
32		167	14	76468 / 370/19	76468	16,67	91,67
33		170	14	76479 / 370/10	76479	16,99	93,43
34		171	14	76477 / 370/11	76477	17,07	93,88
35		171	14	76476 / 370/11	76476	17,11	94,10
36		173	14	76471 / 370/17	76471	17,25	94,89
37		173	14	76450 / 370/46	76450	17,31	95,18
38		176	14	76413 / 370/44	76413	17,56	96,56
39		180	14	76454 / 370/39	76454	18,01	99,06
40		182	14	76410 / 370/38	76410	18,17	99,95
41		184	14	76467 / 370/20	76467	18,44	101,41
42		185	14	76446 / 370/44	76446	18,52	101,86
43		186	14	76398 / 370/35	76398	18,63	102,47
44		191	14	76451 / 370/47	76451	19,10	105,08
45		193	14	76406 / 370/36	76406	19,28	106,06
46		196	14	76485 / 370/6	76485	19,57	107,63
47		203	14	76472 / 370/15	76472	20,33	111,79
48		211	14	370/42	76432	21,10	116,05

Nr.crt.	Numele, prenumele (proprietari, moștenitori etc.)	Suprafața afectată (mp)	Nr. tarla	Nr. cadastral/ Parcelă	Carte funciara	Valoare indemnizatie anuala (lei/an)	Valoare despagubire anuala (lei/an)
49		219	14	76464 / 370/24	76464	21,88	120,32
50		223	14	76391 / 370/32/1	76391	22,26	122,44
51		225	14	76463 / 370/24/1	76463	22,47	123,60
52		227	14	370/36	76496	22,70	124,85
53		231	14	370/39	76417	23,10	127,05
54		250	14	76457 / 370/29	76457	24,95	137,23
55		254	14	76480 / 370/9	76480	25,38	139,62
56		261	14	76456 / 370/29	76456	26,12	143,68
57		270	14	76458 / 370/27	76458	26,99	148,42
58		271	14	76462 / 370/25	76462	27,14	149,27
59		273	14	76488 / 370/3	76488	27,29	150,07
60		281	14	370/35/1	76497	28,10	154,55
61		291	14	370/44	76493	29,10	160,05
62		292	14	76415 / 370/39	76416	29,21	160,68
63		292	14	76437 /	76437	29,21	160,68
64		301	14	76469 / 370/19	76469	30,14	165,76
65		309	14	76447 / 370/45	76447	30,90	169,94
66		323	14	76393 / 370/33	76393	32,30	177,68
67		337	14	76396 / 370/34	76396	33,72	185,47
68		374	14	76400 / 370/35	76400	37,38	205,57
69		382	14	76452 / 370/48	76452	38,22	210,21
70		384	14	76466 / 370/22	76466	38,38	211,10
71		392	14	76412 / 370/44	76412	39,18	215,51
72		417	14	76404 / 370/35/1	76404	41,69	229,31
73		435	14	76449 / 370/45	76449	43,54	239,46
74		467	14	76475 / 370/13	76475	46,65	256,60
75		683	14	76444 / 370/44	76444	68,32	375,77

Nr.crt.	Numele, prenumele (proprietari, moștenitori etc.)	Suprafața afectată (mp)	Nr. tarla	Nr. cadastral/ Parcelă	Carte funciara	Valoare indemnizație anuala (lei/an)	Valoare despagubire anuala (lei/an)
76		2.960	14	76389 / 370/32	76389	296,00	1.628,00
	TOTAL					1.764,15	9.703,02

Valorile prezentate nu țin cont de TVA

BUSINESS VALUATION SRL

autorizat

CERTIFICARE

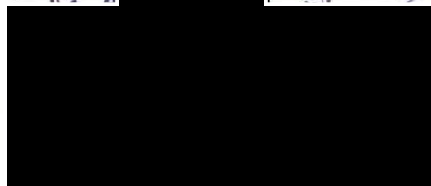
Referitoare la datele și opiniile prezentate în raportul de evaluare pentru activele care sunt descrise la obiectul evaluării.

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și Codul de Etică al Evaluatorului, oferind o perspectivă obiectivă și imparțială asupra proprietății evaluate;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are niciun interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Onorariul pentru această evaluare nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului sau a unui utilizator desemnat de obținere a unui rezultat predeterminat sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;
- La elaborarea prezentului raport de evaluare s-au respectat principiile etice fundamentale: integritate, obiectivitate, independența, imparțialitate, confidențialitate, competențe profesionale și comportament profesional.
- Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea acestuia în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare.

BUSINESS VALUATION SRL



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] **valuator autorizat**



CAP.1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 - IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Evaluator autorizat	[REDACTAT]
Legitimatie ANEVAR evaluator	[REDACTAT]
Firma Membru Corporativ ANEVAR - Autorizație nr. 0549	BUSINESS VALUATION SRL - Nr. de înregistrare în Registrul Comerțului: J40/730/2016 - Cod fiscal: RO 35462630 - Sediul: Sos.Vitan-Bârzești, nr.7D, bl.4, sc.B, ap.541, Sector 4, București
Date contact evaluator	Șos. Vitan-Bârzești nr.7D, bl.4, sc.B, ap.541, sector 4, Bucuresti [REDACTAT] [REDACTAT]
Domenii de competență evaluator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluări de bunuri imobile (proprietăți imobiliare) ▪ Evaluări de bunuri mobile ▪ Evaluări de întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale

1.2 - IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Client	Persoană juridică: Societatea Națională de Gaze Naturale Romgaz SA Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL
Adresa client	Str. G. Cantacuzino, nr.184, 100492 Ploiești, jud.Prahova
Destinatar raport	Societatea Națională de Gaze Naturale Romgaz SA Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL
Utilizatori	Societatea Națională de Gaze Naturale Romgaz SA Filiala de Înmagazinare Gaze Naturale DEPOGAZ Ploiești SRL

1.3 - SCOPUL EVALUĂRII

Plata indemnizațiilor de limitare a dreptului de folosință și a despăgubirilor pentru eventuale pagube datorate (conform Legii 185/2016) proprietarilor a *76 de terenuri extravilane, categoria de folosință arabil, amplasate pe raza UAT Cojasca, jud. Dâmbovița*

Toate cele **76 de terenuri** au fost afectate de derularea proiectului de importanță națională în domeniul gazelor naturale "Cresterea capacității zilnice de extracție gaze naturale în Depozitul Bilciurești", proiect care implica modernizarea și construirea de noi obiective, prin care sa mareasca capacitatea zilnica de extractie, Legea nr. 185/2016 - privind unele masuri necesare pentru implementarea proiectelor de importanta nationala in domeniul gazelor naturale, in Art. 5 prevede ca „initiatorul proiectului va plati indemnizatii pentru proprietarii de imobile in schimbul limitarilor aduse dreptului de folosinta ca urmare a efectuării lucrărilor sau despăgubiri pentru pagubele cauzate proprietarilor de imobile, stabilite conform art. 8”.

Art 5, Legea 185/2016

(1) În cazul lucrărilor de construire aferente proiectelor de importanță națională în domeniul gazelor naturale, pentru exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra imobilelor, inițiatorul proiectului va plăti:

a) indemnizații pentru proprietarii de imobile în schimbul limitărilor aduse dreptului de folosință ca urmare a efectuării lucrărilor;

b) despăgubiri pentru pagubele cauzate proprietarilor de imobile sau titularilor de activități afectați de exercitarea dreptului de servitute, stabilite conform art. 8.

(2) În cazul instalațiilor de suprafață, pentru exercitarea dreptului de uz, inițiatorul proiectului achită proprietarilor, începând cu data finalizării lucrărilor, o indemnizație anuală.

Art 8, Legea 185/2016

(1) Drepturile de uz și de servitute asupra imobilelor aflate în proprietate privată se constituie cu titlu oneros, în condițiile prezentei legi. Inițiatorul proiectului plătește sau, după caz, consemnează:

a) indemnizațiile lunare pentru proprietarii de imobile în schimbul limitărilor aduse dreptului de folosință ca urmare a efectuării lucrărilor necesare proiectelor de importanță națională în domeniul gazelor naturale;

b) despăgubirile pentru toate pagubele cauzate proprietarilor sau titularilor de activități afectați de exercitarea drepturilor de uz și de servitute;

c) indemnizațiile anuale ale proprietarilor, în cazul instalațiilor de suprafață, pentru exercitarea dreptului de uz.

(2) Indemnizațiile lunare datorate în schimbul limitării folosinței imobilelor se stabilesc pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizați.

(3) Indemnizațiile anuale se stabilesc pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizați.

(4) Suma reprezentând valoarea indemnizației stabilite conform alin. (2) și (3) se plătește sau, respectiv, se consemnează conform art. 13 alin. (5). Această sumă se actualizează anual cu indicele inflației, pentru fiecare imobil, calculat de la data plății sau consemnării indemnizațiilor, urmând ca diferențele pozitive rezultate în urma actualizării să fie plătite sau, respectiv, consemnate.

(5) Despăgubirile datorate proprietarilor imobilelor sau titularilor de activități afectați de exercitarea drepturilor de uz și de servitute se stabilesc prin negociere având în vedere următoarele criterii:

a) suprafața imobilelor afectată cu ocazia lucrărilor;

b) valorile pentru producțiile existente sau, respectiv, producțiile estimate ale culturilor și plantațiilor afectate, inclusiv în ceea ce privește anul/anii calendaristic/calendaristici în care nu pot fi realizate lucrări de însămânțare sau alte plantații datorită efectuării lucrărilor, comunicate de organele agricole cu atribuții în domeniu - camerele agricole, direcțiile pentru agricultură, Institutul Național de Statistică sau bursa agricolă -, precum și pentru amenajările și/sau facilitățile afectate de lucrări, cu luarea în considerare a pierderilor financiare în cazul suprafețelor culturilor ori plantațiilor care fac obiectul proiectelor cu finanțare din fonduri naționale sau comunitare;

c) valoarea pagubelor produse prin scoaterea din funcțiune a amenajărilor de irigații, desecare, drenaj și combaterea eroziunii solului aflate în administrarea/prorietatea Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare/federațiilor de organizații de îmbunătățiri funciare/organizațiilor de îmbunătățiri funciare;

d) activitățile restrânse cu ocazia executării lucrărilor.

Ținând cont de faptul că scopul evaluării determină tipul valorii, se impune ca evaluarea să NU fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel menționat în raport.

1.4 - IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR EVALUATE

Proprietăți imobiliare - 76 terenuri extravilane, categoria de folosință arabil, amplasate pe raza UAT Cojasca, jud. Dâmbovița

Toate terenurile fac obiectul proiectului de interes comun de importanță națională în domeniul gazelor naturale PIC 6.20.7 - UAT COJASCA - Creșterea capacității zilnice de extracție gaze naturale în depozitul Bilciurești

Proprietarii terenurilor sunt persoane fizice/juridice, îndreptățite la indemnizații de lipsă/limitare de folosință sau la eventuale despăgubiri pentru eventuale pagube provocate de realizarea lucrărilor la rețeaua de gaze, conform art 8/Legea 185/2016.

Terenurile evaluate sunt identificate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Suprafața afectată (mp)	Nr. tarla	Nr. cadastral/ Parcelă	Nr. titlului de proprietate	Carte funciara
1	9	14	370/41		76434
2	18	14	76453 / 370/48/1	TP 94758, din 09/06/1999	76453
3	28	14	76459 / 370/26/2	TP 35874, din 09/06/1994	76459
4	43	14	76487 / 370/4	TP 94737, din 13/05/1999	76487
5	45	14	76465 / 370/24	CM 43, din 23/02/1998	76465
6	53	14	76422 / 370/42	TP 127208 / 01.06.2005	76422
7	57	14	76482 / 370/7	CM 22, din 18/02/2008	76482
8	58	14	76442 / 370/43	TP 66520 / 15.05.1995	76442
9	59	14	76448 / 370/45/1	TP 154168/22.05.2007	76448
10	67	14	76461 / 370/26	TP 38761, din 09/06/1994	76461
11	77	14	76421 / 370/42	TP 127208 / 01.06.2005	76421
12	84	14	76422 / 370/42	TP 127208 / 01.06.2005	76422
13	85	14	76478 / 370/10	TP 27683, din 21/02/1994	76478
14	86	14	76474 / 370/13	CVC 1990, din 13/08/2014	76474
15	89	14	76415 / 370/39	111126 / 01.06.2005	76415
16	95	14	76484 / 370/6/1	CM 1142, din 12/06/1995	76484
17	103	14	76473 / 370/14	CVC 1789, din 23/08/2010	76473
18	103	14	76455 / 370/31	TP 3718, din 13/09/2005	76455
19	107	14	76408 / 370/37	TP 111120 / 13.08.2002	76408
20	114	14	370/37		76495
21	116	14	370/38		76494
22	117	14	76460 / 370/26/1	TP 35832, din 20/12/2019	76460
23	127	14	76483 / 370/6/2	CM 295 din 03.12.2007	76483
24	131	14	46402 / 370/45	CM 111688 / 01.06.2005	76402
25	138	14	76470 / 370/18	CM 36, din 10/03/2006	76470
26	144	14	76486 / 370/5	CM 4, din 19/06/2008	76486
27	146	14	76440 / 370/42	TP 120758 / 07.11.2002	76440
28	147	14	76430 / 370/41	TP 111689 / 01.06.2005	76430
29	149	14	76433 / 370/41	CVC 235 / 12.03.2018	76433
30	151	14	370/41		76431
31	159	14	76481 / 370/7/1	CM 70, din 12/04/2021	76481
32	167	14	76468 / 370/19	TP 51229, din 07/12/1994	76468
33	170	14	76479 / 370/10	TP 100462, din 21/12/2001	76479
34	171	14	76477 / 370/11	CVC 1360, din 14/09/2005	76477
35	171	14	76476 / 370/11	CM 115, 116, din 13/11/2007	76476
36	173	14	76471 / 370/17	CM 2157, din 18/11/1994	76471
37	173	14	76450 / 370/46	TP 74308 / 31.10.1995	76450
38	176	14	76413 / 370/44	TP 111125 / 01.06.2005	76413
39	180	14	76454 / 370/39	TP 78502, din 06/06/1996	76454

Nr. crt.	Suprafața afectată (mp)	Nr. tarla	Nr. cadastral/ Parcelă	Nr. titlului de proprietate	Carte funciara
40	182	14	76410 / 370/38	TP 78560 / 06.06.1996	76410
41	184	14	76467 / 370/20	TP 35802, din 21/02/1994	76467
42	185	14	76446 / 370/44	C.D. 674 / 24.08.2016	76446
43	186	14	76398 / 370/35	TP 127209 / 25.03.2003	76398
44	191	14	76451 / 370/47	TP 82521 / 30.10.1996	76451
45	193	14	76406 / 370/36	TP 111136 / 09.09.2002	76406
46	196	14	76485 / 370/6	CVC 964, din 18/10/2017	76485
47	203	14	76472 / 370/15	TP 51238, din 07/12/1994	76472
48	211	14	370/42		76432
49	219	14	76464 / 370/24	Act donatie 534, din 25/05/2010	76464
50	223	14	76391 / 370/32/1	TP 51235 / 07.12.1994	76391
51	225	14	76463 / 370/24/1	Act donatie 534, din 25/05/2010	76463
52	227	14	370/36		76496
53	231	14	370/39		76417
54	250	14	76457 / 370/29	TP 51258, din 07/12/1994	76457
55	254	14	76480 / 370/9	CM 5, din 26/01/2009	76480
56	261	14	76456 / 370/29	CVC 1138, din 21/12/2020	76456
57	270	14	76458 / 370/27	TP 51240, din 21/07/1997	76458
58	271	14	76462 / 370/25	Act donatie 534 din, din 25/05/2010	76462
59	273	14	76488 / 370/3	TP 82513, din 30/10/1996	76488
60	281	14	370/35/1		76497
61	291	14	370/44		76493
62	292	14	76415 / 370/39	111126 / 01.06.2005	76416
63	292	14	76437 /	CVC 730/ 11.11.2015	76437
64	301	14	76469 / 370/19	A.P.V. 675, din 06/06/2019	76469
65	309	14	76447 / 370/45	TP 100496 /26.06.2002	76447
66	323	14	76393 / 370/33	TP 35863 / 09.06.1994	76393
67	337	14	76396 / 370/34	TP 35883 / 03.08.1994	76396
68	374	14	76400 / 370/35	CM 44 / 11.06.2008	76400
69	382	14	76452 / 370/48	CM 5 / 26.01.2009	76452
70	384	14	76466 / 370/22	TP 66504, din 15/05/1995	76466
71	392	14	76412 / 370/44	TP 111125 / 01.06.2005	76412
72	417	14	76404 / 370/35/1	TP 111691/15.10.2002	76404
73	435	14	76449 / 370/45	TP 66511 / 15.05.1995	76449
74	467	14	76475 / 370/13	TP 78563, din 06/06/1996	76475
75	683	14	76444 / 370/44	TP 66508 / 15.05.1995	76444
76	2960	14	76389 / 370/32	C.M. 217 / 16.07.1998	76389

1.5 - TIPUL VALORII

Tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Tipul valorii descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, cum ar fi natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților, măsura în care activul este expus pe piață.

Valoările estimate în acest raport sunt: **valoarea de piață și chiria de piață.**

Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – IVSC este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Definiția chiriei de piață, în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – IVSC este:

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

Persoane îndreptățite	Drepturi prevăzute	Tip al valorii
Proprietarul terenului	Indemnizație pentru închirierea terenului pentru perioadele în care este lipsit de folosință, inclusiv pentru terenul cu instalații supratereștice sau pentru terenul ocupat de culoarul de lucru.	Chiria de piață
Utilizatorul terenului (poate fi același cu proprietarul sau poate să difere)	Despăgubiri pentru culturi și producție agricolă nerealizată pe perioada de execuție a lucrărilor și pe durata în care este lipsit de folosință (inclusiv pentru terenurile afectate de instalațiile supratereștice)	Valoare de piață

1.6 - DATA EVALUĂRII

Data evaluării poate fi diferită de data publicării raportului de evaluare sau de data la care se fac investigațiile ori se finalizează. Atunci când este cazul, aceste date se precizează în mod distinct.

Data evaluării:	30.05.2025
Curs de schimb RON/EURO la data evaluării:	5,0639 RON/EURO
Data inspecției:	28-29.08.2023
Data elaborării raportului de evaluare	18.06.2025

1.7 - DESCRIEREA RAPORTULUI

Evaluarea cuprinde metodologia estimării valorii de piață a activelor supuse evaluării într-un singur raport, prezentat Clientului în formă tipărită.

Raportul de evaluare cuprinde 45 pagini, la care se adaugă următoarele anexe:

- Anexa A - Fișe de calcul
- Anexa B - Comparabile
- Anexa C - Fotografii
- Anexa D - Documente
- Anexa E - Surse informare

1.8 - DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a realizat inspecția activelor supuse evaluării, a studiat articole privind evoluția pieței imobiliare de profil și a analizat prețurile ofertelor la proprietăți comparabile pe site-uri de profil.

Amploarea investigațiilor:

Evaluatorul a inspectat terenurile afectate în zilele de 28-29.08.2023, ocazie cu care a făcut fotografii.

Pentru prezenta misiune de evaluare, au fost preluate informații de la utilizatorul raportului, au fost analizate documentele existente.

Utilizatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru autenticitatea și exactitatea documentelor și informațiilor prezentate.

Ținând cont de scopul evaluării și de cerințele legale specifice (art. 8 din Legea 185/2016), în baza cărora s-a realizat prezentul raport, pentru prezenta misiune de evaluare, evaluatorul a studiat cadrul legislativ, rapoarte INSSE și documentele prezentate de Client.

Raportul de evaluare este de tip sintetic, rezumativ.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022
- Evaluarea proprietății imobiliare – Ediția a XIII a canadiană – ANEVAR 2011
- Extrase CF
- Publicații de specialitate (AgroInteligența, Agribizness, Economica)
- Portaluri imobiliare
- Institutul Național de Statistică – INSSE
- Liste terenuri și suprafețe afectate – furnizate de Client

1.9 - NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate prin informațiile furnizate de Client și prin extrasele CF.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

1.10 - IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

⇒ Evaluatorul a examinat documentele puse la dispoziție de beneficiar.

⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

⇒ Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de beneficiar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

⇒ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

⇒ Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

⇒ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de beneficiar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

⇒ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

⇒ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, ținând cont de datele disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, dar nu contestă că ar putea exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Prezentarea acestor date s-a considerat că nu are niciun efect asupra valorii proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

⇒ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietăților. Dimensiunile proprietăților au fost preluate din descrierea legală a acestora (documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu ne asumăm nicio responsabilitate în această privință.

⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate, așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor schimba, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

⇒ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale:

⇒ În contextul adâncirii recesiunii economice globale, pe fondul războiului din Ucraina și al escaladării conflictului din Orientul Mijlociu, și al adâncirii crizei economice (creșterea taxelor și impozitelor, majorarea inflației, scăderea puterii de cumpărare), previziunile făcute pot fi invalidate.

1.11 - RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă sa-l protejeze față de pretențiile terților. Clientul și/sau alți utilizatori se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat.
- Clientul și utilizatorul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat.
- Prezentul raport de evaluare se adresează doar clientului și altor utilizatori desemnați și specificați în raport.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate față de utilizatori neautorizați și nici față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Nu ne asumăm nicio obligație în a oferi în continuare consultanță sau pentru a depune mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru pierderi cauzate oricărei persoane, care acționează sau se abține a acționa, în baza informațiilor furnizate în prezentul raport de evaluare, indiferent dacă o astfel de pierdere este cauzată de neglijență sau de o altă cauză.
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat decât ca întreg. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice modificare neautorizată adusă raportului de evaluare. Raportul de evaluare este valid doar dacă poartă semnătura în original sau dacă este semnat cu un certificat digital calificat.
- Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare.

1.12 - DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

În redactarea lucrării, evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- 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

1.13 - LIMITĂRI ALE EVALUĂRII

- Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.
- Crizele multiple (politică, economică, socială) pe care le traversează România în prezent determină un mediu de afaceri volatil, afectat de lipsa predictibilității. Instabilitatea politică prelungită, inflația în creștere, majorarea iminentă și semnificativă a taxelor și impozitelor, liberalizarea prețurilor la energie, creșterea prețurilor la materialele de construcții sunt principalii factori care afectează evoluția mediului de afaceri și, implicit, a pieței imobiliare.
- Pe fondul crizelor politico-economico-sociale din țară (instabilitatea politică, majorarea taxelor și impozitelor, creșterea inflației, scăderea puterii de cumpărare) și al conflictului de la granițele României, în contextul escaladării conflictului din Orientul Mijlociu și al adâncirii recesiunii economice globale, piețele se confruntă cu un viitor nesigur, iar acest fapt are consecințe asupra valorii estimate în condițiile actuale. Aplicarea criteriilor anterioare acestor crize, duce la o estimare a valorii în ipoteza că piața va reveni la un nivel anterior acestor crize. Ori acest lucru este imposibil de prognozat.
- În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care criza politico-economică și conflictul armat de la granițele României le-ar putea avea, vă recomandăm să monitorizați evaluarea bunurilor sub incidența revizurii periodice a acesteia.

CAP.2 – PREZENTARE DATE

Valoarea indemnizațiilor și a despăgubirilor este raportată la un număr de **76 proprietăți imobiliare - terenuri extravilane, categoria de folosință arabil**, amplasate pe raza **UAȚ Cojasca, jud. Dâmbovița**.

LOCALIZAREA JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA

Cu o suprafață de 4054 km², județul Dâmbovița este unul din cele mai mici județe din țară, reprezentând 1,7% din teritoriul țării, situându-se ca întindere pe locul 37 între județe.

Este situat în partea central-sudică a României, suprapunându-se bazinelor hidrografice ale râurilor Ialomița și Dâmbovița.



Situat în partea de sud a Carpaților Meridionali, în zona de contact a Câmpiei Române cu Subcarpații Munteniei, județul Dâmbovița are un relief variat, ce se desfășoară în trepte:

- Munții Bucegi și Leaota
- Zona dealurilor - Subcarpații Munteniei
- Platforma Cândești
- Câmpia înaltă a Târgoviștei
- Câmpia Titu

Altitudinea maximă de pe teritoriul județului Dâmbovița se înregistrează în Vârful Omu (2505 m) din Munții Bucegi, iar cea minimă (cca 120–125 m), în Câmpia Titu.

Dâmbovița se învecinează cu Brașov (la Nord), Prahova (la Est), Ilfov (la Sud-Est), Giurgiu (la Sud), Teleorman (la Sud-Vest) și Argeș (la Vest).

ECONOMIA JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA

Economia județului este complexă, în care predomină sectorul industrial, cu un grad ridicat de diversificare.

Industria prelucrătoare deține ponderea predominantă (80%) în producția industrială a județului, cu activități preponderente în industria metalurgică, industria de mașini și echipamente, fabricarea materialelor de construcție și a altor produse din minerale nemetalice, industria de mașini și aparate electrice, industria chimică, industria textilă și de confecții, industria alimentară. Industria extractivă se concretizează în exploatarea de țiței, gaze naturale și agregate minerale pentru construcții.

Producția agricolă este reprezentată în principal de cultura vegetală (79,9%) și de creșterea animalelor (20,1%). Producția vegetală este orientată cu precădere spre cultura cerealelor boabe, cartofilor, legumelor și fructelor. Producțiile obținute la fructe, legume și cartofi plasează județul Dâmbovița în categoria marilor producători ai țării.

Unitățile administrative componente ale județului sunt: 2 municipii, 5 orașe și 81 de comune cu 361 sate.

Cele 3 Unități Administrativ Teritoriale din județul Dâmbovița, afectate de proiect, sunt: Butimanu, Cojasca și Răcari.

BUTIMANU

Butimanu este o comună în Sud-Estul județului Dâmbovița, formată din satele Bărbuceanu, Butimanu (reședința), Lucianca și Ungureni.

Comuna este străbătută de șoseaua națională DN1A, care leagă Bucureștiul de Ploiești prin Buftea. Pe teritoriul comunei, DN1A se intersectează cu DJ711 - drum județean ce duce la Târgoviște.

COJASCA

Cojasca este o comună în Sud-Estul județului Dâmbovița, formată din satele Cojasca (reședința), Fântânele și Iazu.

Comuna se află pe malul drept al Ialomiței, la vest de șoseaua națională DN1A. Satul de reședință al comunei este străbătut de șoseaua județeană DJ711, ce leagă Târgoviște de Bujoreanca.

RĂCARI

Răcari este un oraș în județul Dâmbovița, format din localitățile componente Bălănești, Colacu, Ghergani, Ghimpați, Mavrodin, Răcari (reședința), Săbiești și Stănești. A fost declarat oraș în noiembrie 2004.

Toate terenurile fac obiectul proiectului de interes comun de importanță națională în domeniul gazelor naturale PIC 6.20.7 - UAT COJASCA - Creșterea capacității zilnice de extracție gaze naturale în depozitul Bilciurești.

PREZENTARE PROIECT

Proiectul are ca scop creșterea capacității de livrare zilnică a gazelor din depozitul Bilciurești de la 14 mil.Smc/zi la 20 mil.Smc/zi, corelată și cu o creștere a capacității de înmagazinare de 108 mil.Smc/ciclu.

Pentru asigurarea unui grad sporit de siguranță în exploatare și completarea capacității infrastructurii de gaze existentă, este necesară realizarea unor noi facilități de suprafață care vor prelua debitul suplimentar cât și modernizarea (completarea) celorlalte facilități existente.

Din punct de vedere tehnic, proiectul constă în:

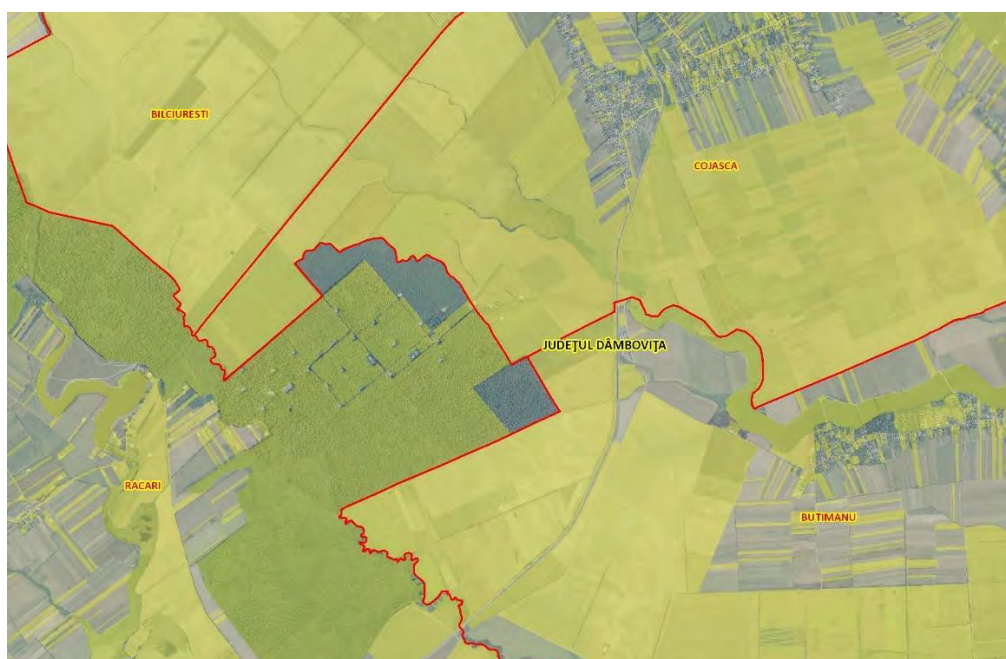
- forarea a 4 sonde noi,
- modernizarea a 39 sonde existente și a infrastructurii de suprafață în conformitate cu cerințele standardelor europene de siguranță și control,
- extinderea, modernizarea și optimizarea instalațiilor de separare și măsură fiscală existente,
- realizarea unui colector nou între Depozitul Bilciurești și Stația de comprimare gaze Butimanu,
- modernizarea sistemului de răcire a modului M3 în Stația de comprimare gaze Butimanu și
- digitalizarea procesului de înmagazinare gaze naturale în Depozit Bilciurești.

Proiectul este dezvoltat etapizat și constă în următoarele:

- Sistemizare a colectoarelor aspirație/refulare, injecție/extracție gaze;
- Modernizare a 3 stații de uscare cu TEG (în grupurile 57, 101 și 145 Bilciurești);
- Modernizare Panou măsură Butimanu;
- Forajul și echiparea a 4 sonde noi;
- Colector Butimanu - Bilciurești cu diametrul de 24”;
- Modernizări în cadrul grupurilor de înmagazinare în depozitul Bilciurești
- Baterii separatoare injecție/extracție;
- Modernizare a 39 de sonde existente;
- Modernizare sistem răcire modul M3 Butimanu;
- Digitalizarea procesului de înmagazinare gaze naturale în Depozit Bilciurești.

Localizare

Din punct de vedere geografic, **Depozitul Bilciurești se situează în județul Dâmbovița, la aproximativ 40 km VNV de București și 35 km SSV de Ploiești.**



Arie proiect – Hartă ANCP

Contribuția proiectului la securitatea energetică regională, europeană

Proiectul de modernizare a infrastructurii de gaze în cadrul depozitului de la Bilciurești aduce o contribuție majoră la creșterea capacității zilnice de extracție și la îmbunătățirea flexibilității activității de înmagazinare gaze în Europa de SE, stimulând și accelerând totodată dezvoltarea resurselor nou descoperite localizate atât offshore, în Marea Neagră, cât și onshore, în România, prin optimizarea investițiilor necesare pentru a valorifica asemenea rezerve, facilitând o producție constantă.

Pe ansamblul depozitelor operate de către Depogaz, finalizarea proiectului va contribui la creșterea capacității zilnice de extracție din depozite, la nivel național, cu circa 20%.

Proprietarii terenurilor afectate de proiect sunt persoane fizice/juridice, îndreptățite la indemnizații de lipsă/limitare de folosință sau la eventuale despăgubiri pentru eventuale pagube provocate de realizarea lucrărilor la rețeaua de gaze, conform Legii 185/2016.

Cadrul legal

Sectorul de gaze naturale este reglementat de acte normative specifice, respectiv:

Legea nr. 123/2012, privind energia electrică și gaze naturale, precum

și

Legea 185/2016 privind unele măsuri necesare pentru implementarea proiectelor de importanță națională în domeniul gazelor naturale.

Aceasta din urmă, include următoarele prevederi:

- Persoanele eligibile sunt definite drept proprietari și utilizatori de teren, chiar dacă compensația se acordă numai proprietarilor, care au obligația de a informa și compensa utilizatorii pentru orice pierderi generate de lucrările aferente proiectului;
- Procesul de compensare pentru terenuri și culturi este bazat pe un proces de evaluare efectuat de evaluatori autorizați
- Compensațiile includ plăți pentru exercitarea drepturilor de uz și de servitute și plăți pentru orice fel de daune produse (ex. culturi, arbori, amenajări, etc.) suferite de proprietate, acestea fiind stabilite în baza valorilor cuprinse în rapoartele de evaluare întocmite de către experți autorizați ANEVAR
- Odată ce autoritățile locale primesc Planurile de Zonare, nu se mai pot emite autorizații de construcție pentru proprietățile afectate
- Proprietarii trebuie informați cu 10 zile înaintea accesului în teren, printr-o notificare, moment din care nicio îmbunătățire adusă terenurilor nu va mai fi compensată.
- Informarea se efectuează în principal sub formă de notificare prin poștă și prin documente ce vor fi afișate la sediile consiliilor locale afectate.

COMPENSAȚII ȘI/SAU DESPĂGUBIRI PENTRU DIMINUAREA VALORII TERENURILOR AFECTATE DE LUCRĂRI

Procesul de evaluare este bazat pe chiria de piață și valoarea de piață și oferă valori generale, la nivelul fiecărei Unități Administrativ Teritoriale.

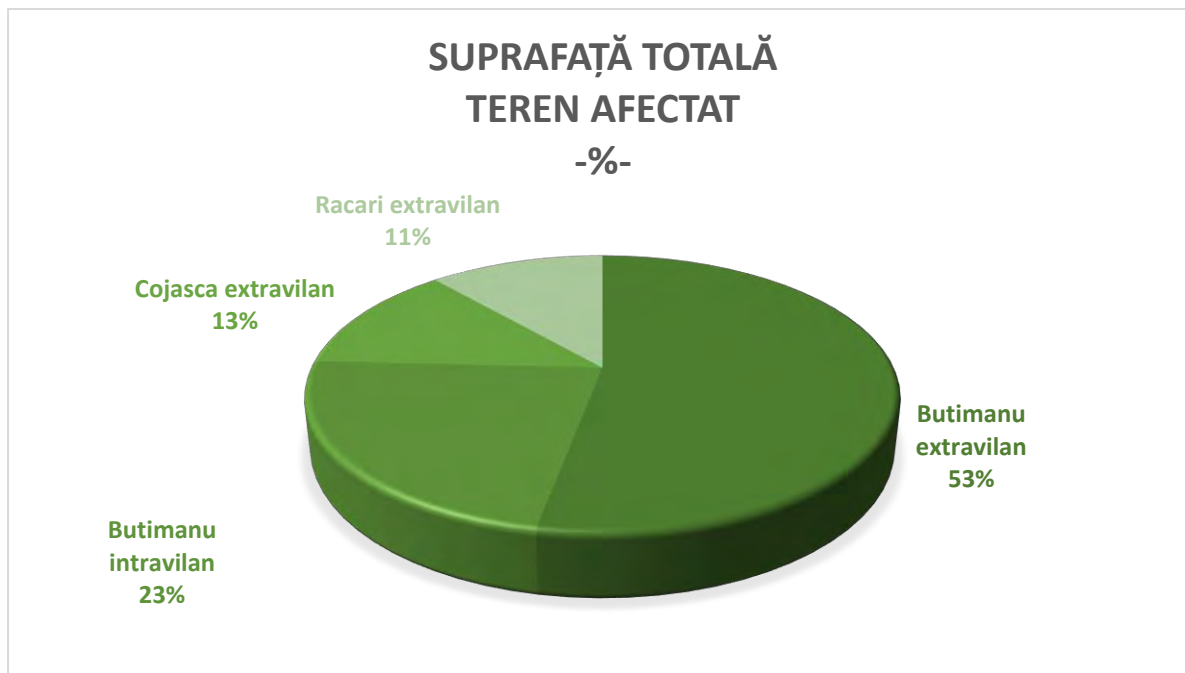
Compensațiile și despăgubirile prevăzute de lege se acordă pentru a acoperi diminuarea valorii terenurilor afectate de lucrări - cauzate de limitările asupra utilizării terenurilor în timpul exploatării. O serie de restricții vor limita capacitatea proprietarilor și a utilizatorilor de a exploata terenurile la capacitatea maximă, pe toată durata de exploatare.

Pentru **terenurile extravilane**, restricțiile constau în limitarea tipului culturilor (ex. nu este permisă plantarea arborilor și a viței de vie).

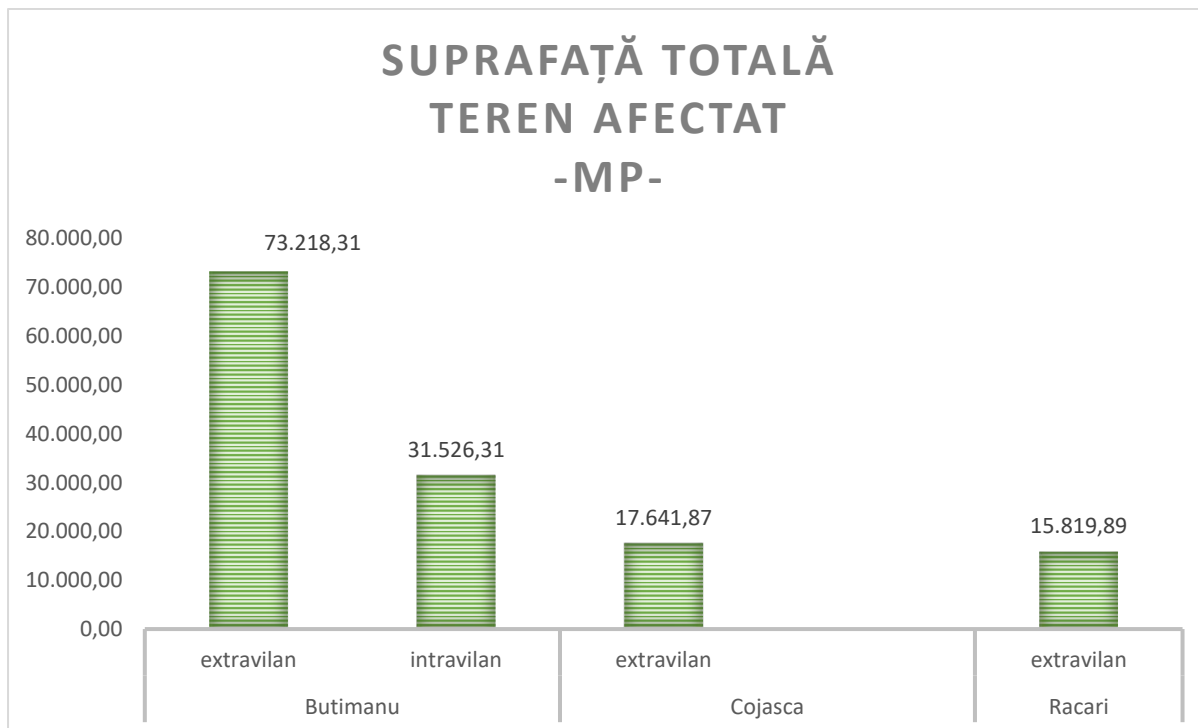
Din datele furnizate de Client, un număr de **76 de imobile (terenuri extravilane arabile) au fost afectate pe raza UAT Cojasca**, reprezentând un număr de **118 proprietari persoane fizice și 7 proprietari persoane juridice (SRL)**.

La nivelul județului Dâmbovița, UAT Cojasca are cel mai mare număr de parcele afectate de proiect, însă suprafața acestora reprezintă doar 13% din total proiect.

Per total proiect, **suprafețele de teren afectate** - procentual și în valori absolute – **în funcție de UAT**, arată astfel:



Suprafață teren afectată/UAT/categorie de folosință - %

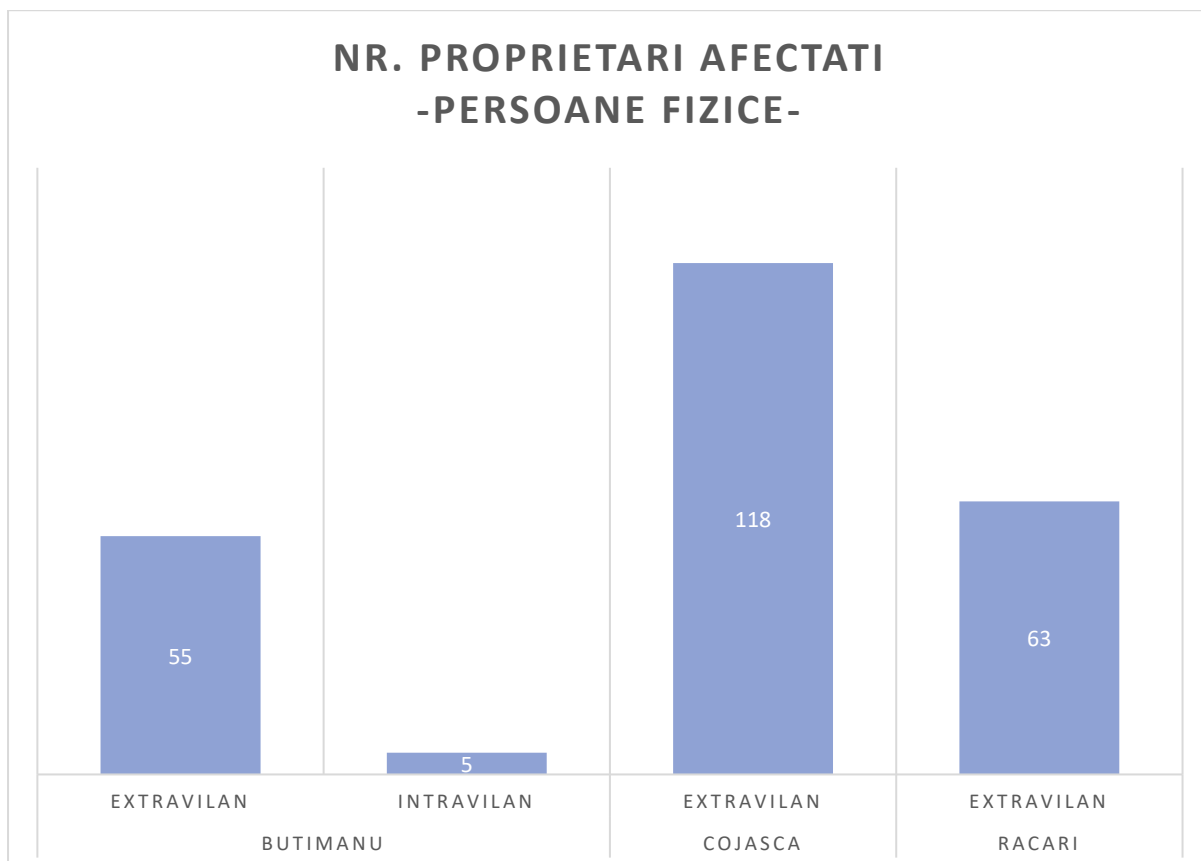


Suprafață teren afectată/UAT/categorie de folosință – valori absolute

Distribuția - procentuală și în valori absolute - a **proprietarilor afectați (persoane fizice)**, în funcție de UAT, se regăsește în graficele de mai jos:

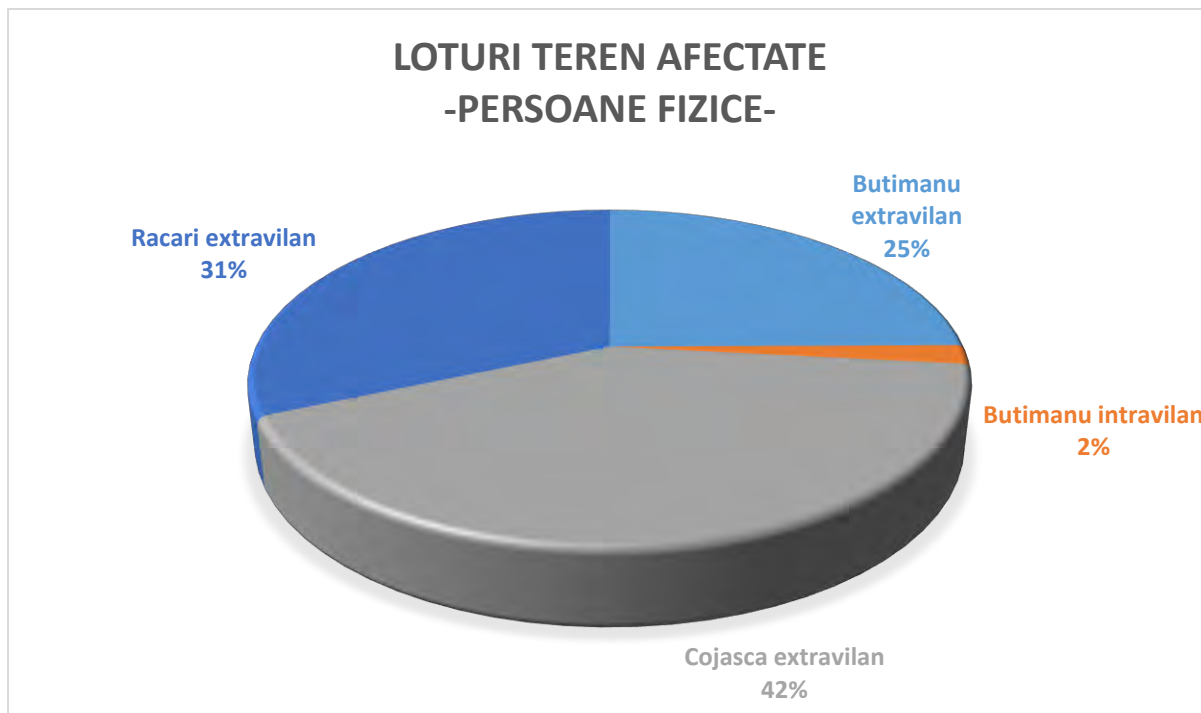


Proprietari afectați - persoane fizice /UAT/categorie de folosință - %

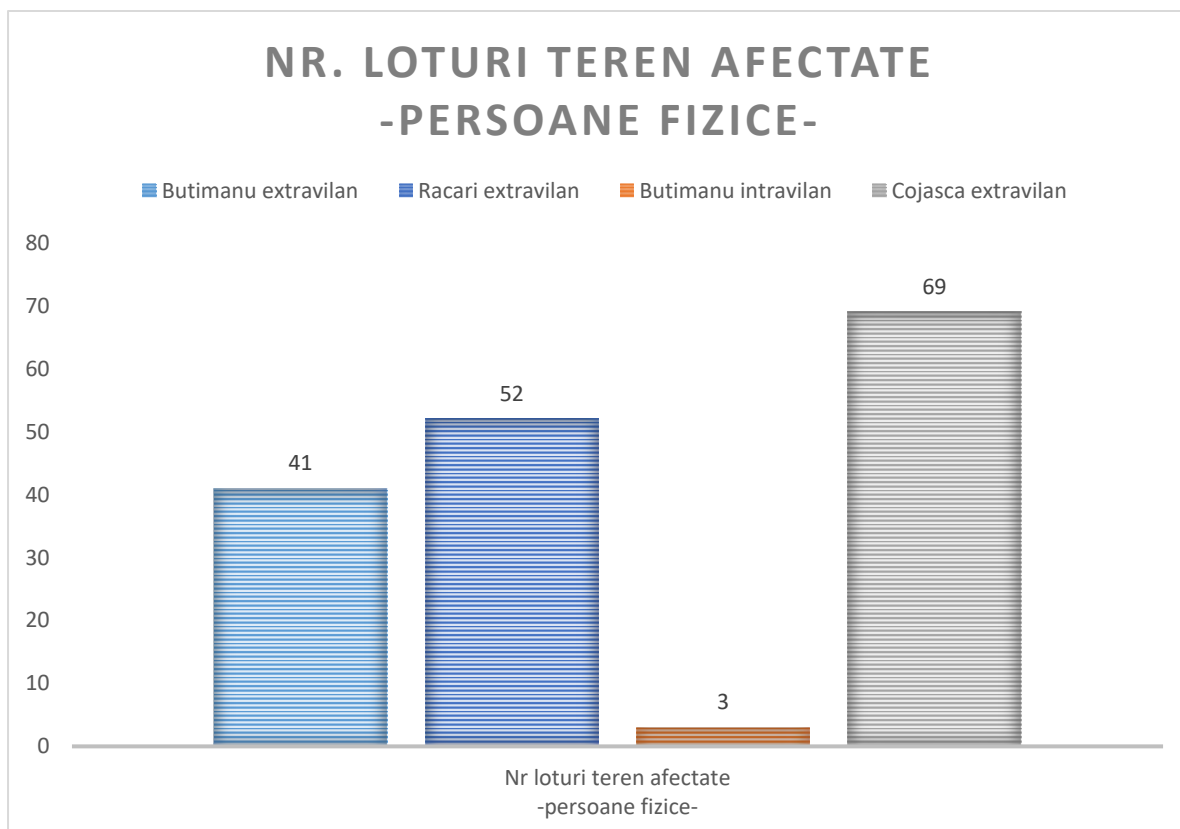


Proprietari afectați - persoane fizice /UAT/categorie de folosință – valori absolute

Distribuția - procentuală și în valori absolute - a **loturilor de teren afectate, aflate în proprietatea persoanelor fizice, în funcție de UAT**, se regăsește în graficele de mai jos:

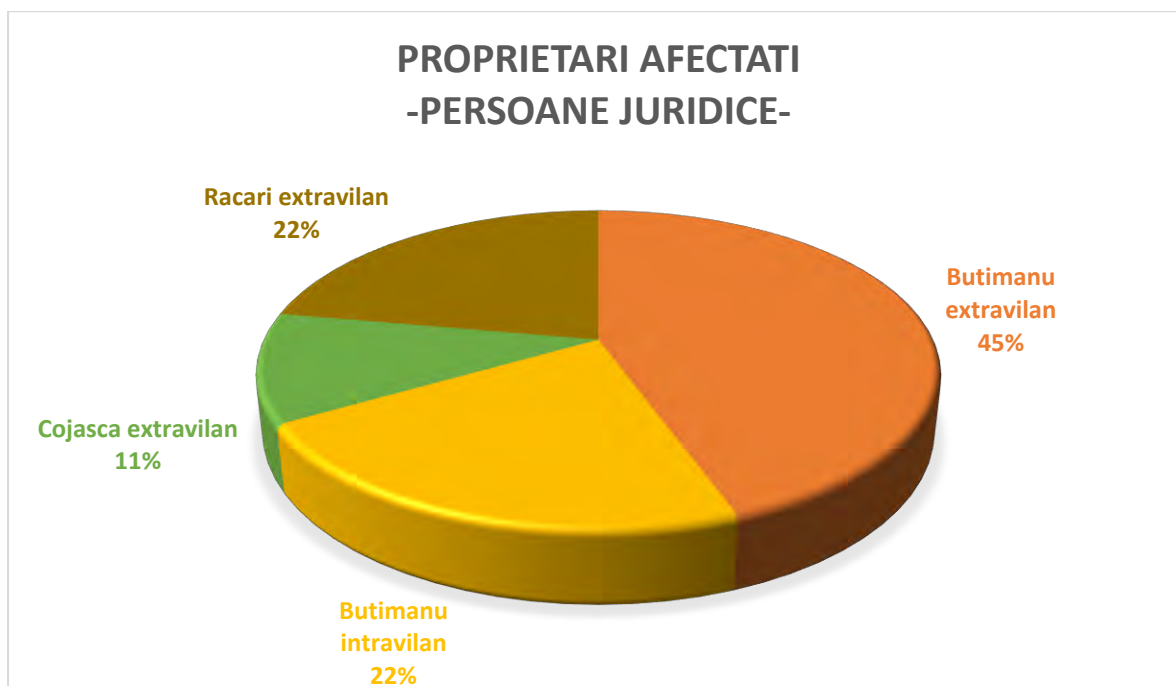


Loturi teren afectate - persoane fizice /UAT/categorie de folosință - %

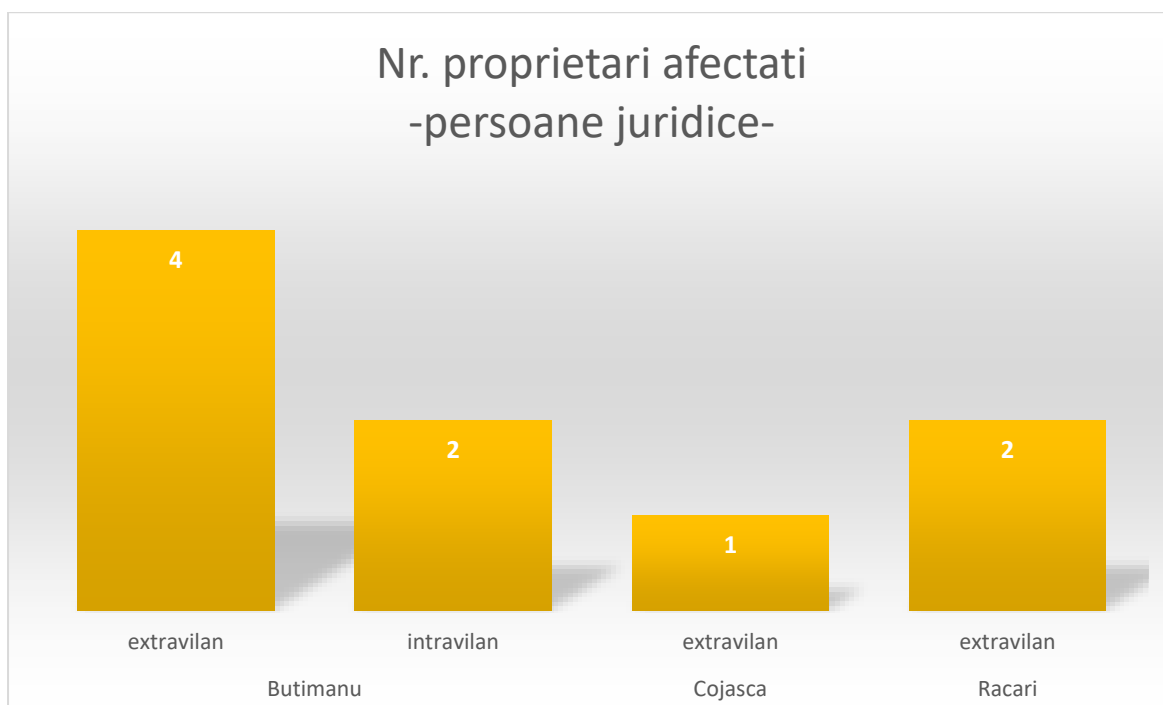


Loturi teren afectate - persoane fizice /UAT/categorie de folosință – valoare absolută

Distribuția - procentuală și în valori absolute - a **proprietarilor afectați (persoane juridice)**, în funcție de **UAT**, se regăsește în graficele de mai jos:

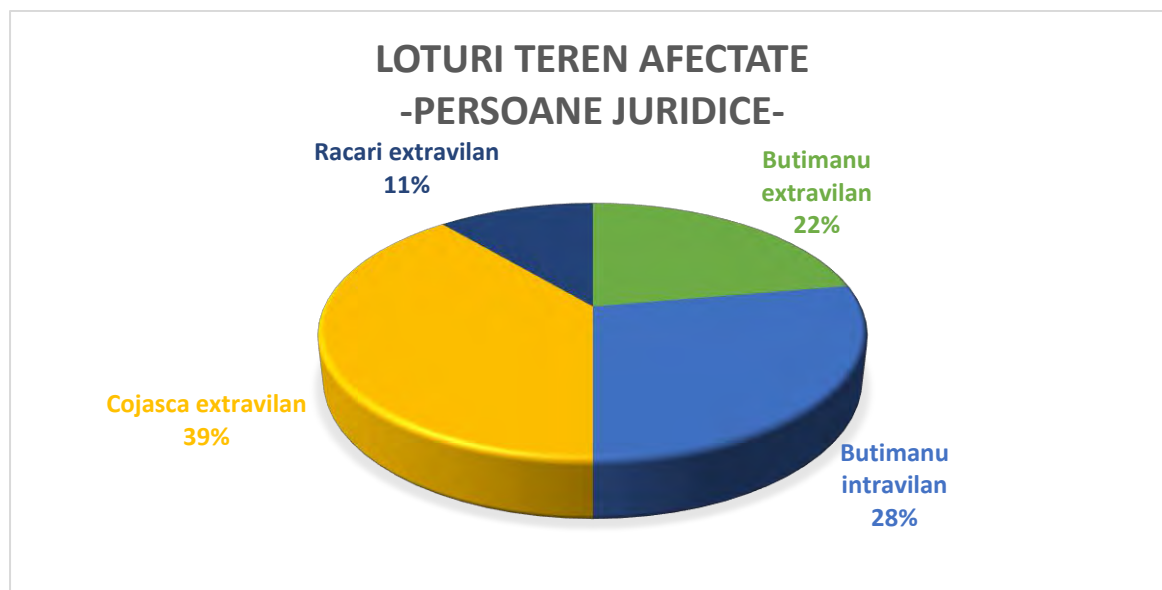


Proprietari afectați – persoane juridice /UAT/categorie de folosință - %

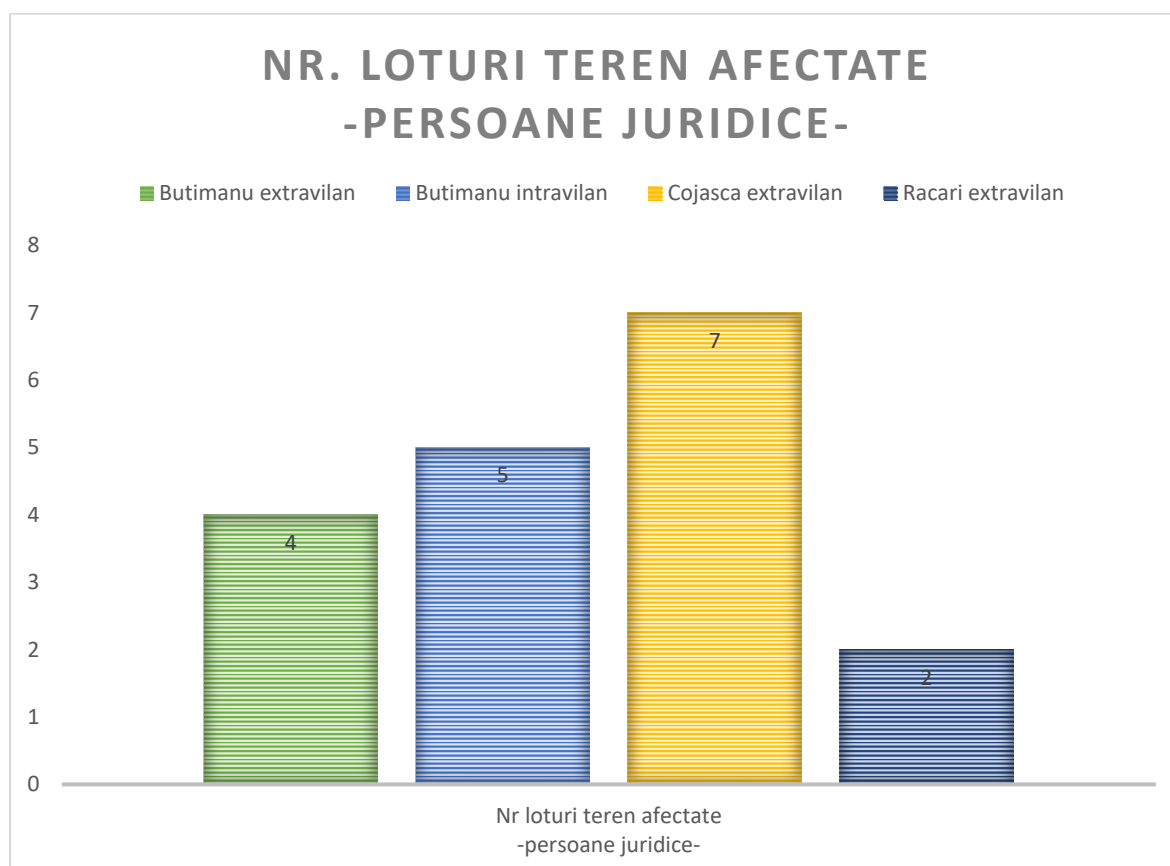


Proprietari afectați – persoane juridice /UAT/categorie de folosință – valori absolute

Distribuția - procentuală și în valori absolute - a **loturilor de teren afectate, aflate în proprietatea persoanelor juridice, în funcție de UAT**, se regăsește în graficele de mai jos:



Loturi teren afectate – persoane juridice /UAT/categorie de folosință - %



Loturi teren afectate – persoane juridice /UAT/categorie de folosință – valori absolute