

STUDIU DE OPORTUNITATE

Din data de 25.10.2023

privind concesionarea de catre Comuna Sarmizegetusa in calitate de proprietar (Domeniu Privat), a unor terenuri extravilane,
in vederea construirii unei/unor centrale de productie energie electrica cu panouri fotovoltaice.

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.129, alin. (2), lit.(c) si alin. (6), lit.(b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la concesionarea de bunuri proprietate privata a comunei, orasului, municipiului, dupa caz, in conditiile legii, respectiv a terenurilor extravilane, in suprafata totala de: 965.500 mp, prin Hotarare de Consiliu.

OUG 57/03.07.2019 – privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare– art. 308 – stabileste procedura administrativa de initiere a concesionarii, ce are la baza prezentul studiu de oportunitate.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Comuna Sarmizegetusa, intenționează să concesioneze terenurile extravilane– având suprafata totala de 965.500 mp, identificate cu nr. topografice, înscrise in Cartea Funciară nr. 64146, 64147, 64104, 64099 - Sarmizegetusa.

Valoarea concesiunii, rezulta in urma analizei pietei imobiliare specifice bunurilor ce urmeaza sa fie supuse propunerii de concesionare. Prin concesionarea terenurilor, Primăria, în baza prevederilor art. 13, alin. (3) din Legea 50/1991, urmărește valorificarea superioara a potențialului terenurilor.

Astfel, prin acest studiu de oportunitate se urmărește oportunitatea concesionarii terenurilor extravilane, in vederea construirii unei centrale de productie energie electrica cu panouri fotovoltaice.

Potentialul de producere a energiei electrice cu panouri fotovoltaice al României:

Romania este localizată într-o suprafață cu un potențial solar ridicat, având aproximativ 210 zile cu soare pe an și flux solar anual cuprins între 1.000 kWh/m²/an și 1.300 kWh/m² /an. Din aceasta, în jur de 600- 800 kWh/ m²/ an este fezabilă 100%.

Mai mult, România dispune de o cantitate de energie solară mult mai mare decât alte țări dezvoltate (Germania, Austria, Belgia, Olanda, etc), ceea ce face ca utilizarea oricărui panou solar, pentru producerea curentului electric să devină foarte interesantă.

Luând în considerare costurile de instalare și faptul că energia electrică produsă este gratuită, folosirea lor în diverse aplicații, fac din panourile solare o opțiune rentabilă.

Potential Solar – Termal

Sistemele solar-termale sunt realizate, în principal, cu captatoare solare plane sau cu tuburi vidate, în special pentru zonele cu radiația solară mai redusă din Europa.

În evaluările de potențial energetic au fost luate în considerare aplicațiile care privesc încălzirea apei sau a încălțelilor / piscinelor (apa caldă menajeră, încălzire etc.).

POTENTIALUL ENERGETIC SOLAR – TERMAL

Parametru	UM	Tehnic	Economic
Putere termică	MWt	56000	48570
Energie termică	GWh/an	40	17
TJ/an	144000	61200	
mii tep/an	3430	1450	
Suprafața de captare	m ²	80000	34000

Sursa: ANM, ICPE, ICEMENERG, 2006

Potential solar-fotovoltaic

S-au avut în vedere atât aplicațiile fotovoltaice cu cuplare la rețea, cât și cele autonome (neracordate la rețea) pentru consumatori izolați.

POTENTIAL ENERGETIC SOLAR – FOTOVOLTAIC

Parametru	UM	Tehnic	Economic
Putere de varf	MWp	6000	4000
Energie electrică	TWh/an	6,0	4,8
mii tep/an	516	413	
Suprafața ocupată	Km ²	60	40

(3m 2/loc)

(2m 2/loc)

Sursa: ANM, ICPE, ICEMENERG, 2006

Zonarea energetica solara. Harta solara a Romaniei

Pornind de la datele disponibile s-a intocmit harta cu distributia in teritoriu a radiatiei solare in Romania . Harta cuprinde distributia fluxurilor medii anuale ale energiei solare incidente pe suprafata orizontala pe teritoriul Romaniei.

Sunt evidentiata 5 zone, diferite prin valorile fluxurilor medii anuale ale energiei solare incidente. Se constata ca mai mult de jumatate din suprafata tarii beneficiaza de un flux de energie mediu anual de 1275 kWh/m².

Harta solara a fost realizata prin utilizarea si prelucrarea datelor furnizate de catre: ANM precum si NASA, JRC, Meteotest. Datele au fost comparate si au fost excluse cele care aveau o abatere mai mare decat 5% de la valorile medii. Datele sunt exprimate in kWh/m²/an, in plan orizontal, aceasta valoare fiind cea uzuala folosita in aplicatiile energetice atat pentru cele solare fotovoltaice cat si termice.

Zonele de interes (areale) deosebit pentru aplicatiile electroenergetice ale energiei solare in tara noastra sunt:

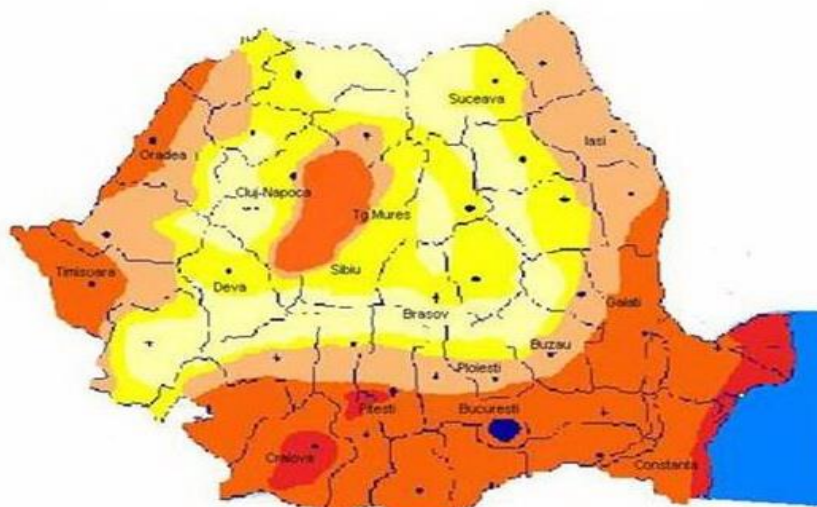
Primul areal, ce include suprafetele cu cel mai ridicat potential, acopera Dobrogea si o mare parte din Campia Romana

Al doilea areal, cu un potential bun, include nordul Campiei Romane, Podisul Getic, Subcarpatii Olteniei si Munteniei, o buna parte din Lunca Dunarii, sudul si centrul Podisului Moldovenesc si Campia si Dealurile Vestice si vestul Podisului Transilvaniei, unde radiatia solara pe suprafata orizontala se situeaza între 1300 si 1400 MJ / m².

Cel deal treilea areal, cu potentialul moderat, dispune de mai putin de 1300 MJ / m² si acopera cea mai mare parte a Podisului Transilvaniei, nordul Podisului Moldovenesc si Rama Carpatica.

Indeosebi în zona montana, variatia pe teritoriu a radiatiei solare directe este foarte mare, formele negative de relief favorizand persistenta cetii si diminuand chiar durata posibila de stralucire a Soarelui, în timp ce formele pozitive de relief, în functie de orientarea în raport cu Soarele si cu directia dominanta de circulatie a aerului, pot favoriza cresterea sau, dimpotriva determina, diminuarea radiatiei solare directe.

POTENTIALUL SOLAR AL ROMANIEI



Sursa: ICPE, ANM, ICEMENERG, 2006

ZONA DE RADIATIE SOLARA	INTENSITATEA RADIATIEI SOLARE(kWh/m ² /an)
I	>1350
II	1300-1350
III	1250-1300
IV	1200-1250
V	<1200

Fig.3.1 Harta solara a Romaniei

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunurile ce urmează să fie concesionate

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilele (terenuri extravilane) situate în comuna Sarmizegetusa, tarla 45, parcela -; tarla 45; tarla 92, parcela 880/1; tarla 87, parcela 868 - jud. Hunedoara.

Terenurile care se propun pentru concesionare, aparțin domeniului privat al Comunei Sarmizegetusa, jud. Hunedoara.

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, pentru terenurile ce urmează să se concesioneze, a fost solicitat AVIZUL emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale – până la data prezentului întocmirii prezentului studiu nu a fost primit. **Studiu este întocmit în ipoteza semnificativă specială ca AVIZUL este pozitiv.**

Terenurile supuse concesionării se suprapun cu aria naturală protejată Geoparcul Dinozaurilor “Tara Hategului (V.4)” și vecinătatea ROSCI0292 Coridorul Rusca Montana Tarcu Retezat **astfel ca Agenția Națională pentru Arii Protejate - Serviciul Teritorial Hunedoara** a acordat Avizele Favorabile condiționate nr. 67 ST HD din 12.10.2023, 68 ST HD din 12.10.2023, 66 ST HD din 12.10.2023, 69 ST HD din 12.10.2023 anexate la prezentul studiu și prezentate succint mai jos, la capitolul *Avize obligatorii*.

De asemenea, investitia se va supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, concesionarul avand obligatia de a obtine acordul de mediu.

Legislatia incidenta:

- OUG 57/03.07.2019 – privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;
- Directiva 2009/28/CE a Parlamentului European si al Consiliului din 23.04.2009;
- OG 57/2013 privind modificarea si completarea Legii 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie;
- Legea 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei electrice din surse regenerabile de energie, republicata 2010;
- OUG 34/2013 – privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii Fondului funciar nr.18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Terenurile care se propun a fi concesionate se află în proprietatea privata a Comunei Sarmizegetusa, judetul Hunedoara. In prezent, terenurile au categoria de folosinta *~pasune* – Terenurile sunt inscrise în domeniul privat al Comunei Sarmizegetusa, judetul Hunedoara la numerele de inventar nr. 4, 5, 6, 7 din Inventarul Bunurilor Apartinand Domeniului Privat al UAT Sarmizegetusa.

Terenul in suprafata de 260.859 mp inscris in CF:64146 a intrat in patrimoniul Comunei Sarmizegetusa – cota de 1/1 - in baza Actului administrativ nr. 20/20395 din 27.01.2023 emis de CJPSDPAT Hunedoara prin reconstituire. Prin Actul Notarial 1142 din 29.09.2023 emis de Lupulescu Catalin Marius – se infiinteaza Cartea funciara nr. 64146 rezultat din dezmembrarea nnumerului cadastral 64096.

Terenul in suprafata de 239.141 mp inscris in CF:64147 a intrat in patrimoniul Comunei Sarmizegetusa – cota de 1/1 - in baza Actului administrativ nr. 20/20395 din 27.01.2023 emis de CJPSDPAT Hunedoara prin reconstituire. Prin Actul Notarial 1142 din 29.09.2023 emis de Lupulescu Catalin Marius – se infiinteaza Cartea funciara nr. 64146 rezultat din dezmembrarea nnumerului cadastral 64096.

Terenul in suprafata de 82.000 mp inscris in CF:64104 a intrat in patrimoniul Comunei Sarmizegetusa – cota de 1/1 - in baza Actului Administrativ nr. 91054/182 din 02,08.2004 emis de Comisia Judeteana Hunedoara – prin Reconstituire. Prin Act Administrativ Adeverinta nr. 1833 din

06.09.2023 emis de Primaria Comunei Sarmisegetuza si Act Administrativ TP nr. 91054/182 din 02.08.2004 emis de Comisia Judeteana Hunedoara – se modifica denumirea proprietarului din Consiliul Local Sarmisegetuza in Comuna Sarmisegetuza - Domeniul Privat al Comunei Sarmizegetusa.

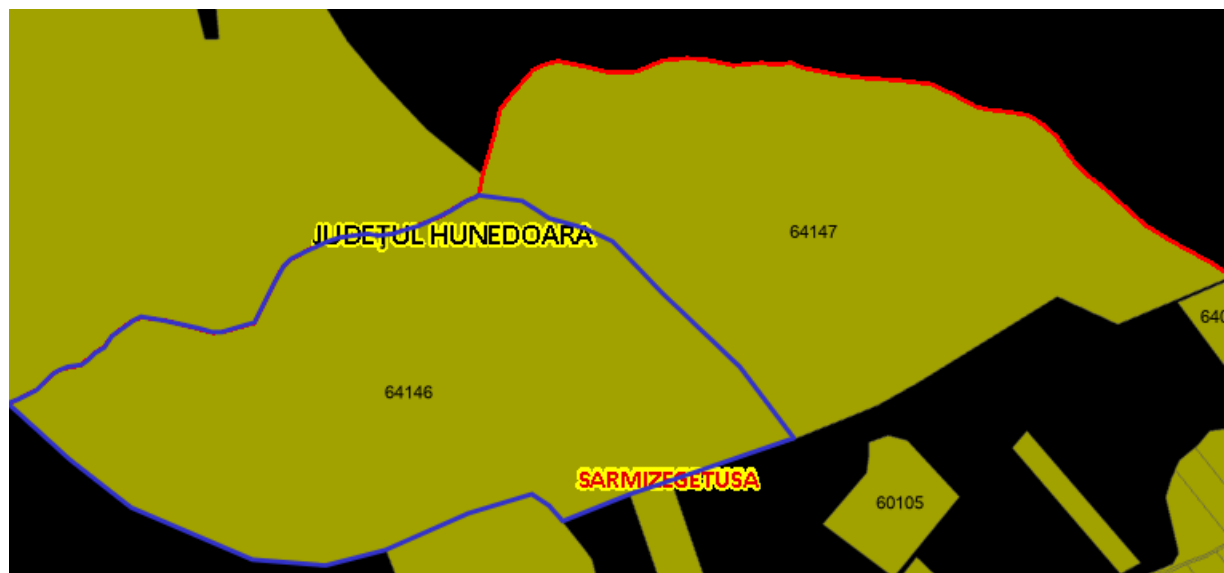
Terenul in suprafata de 383.500 mp inscris in CF:64099 a intrat in patrimoniul Comunei Sarmizegetusa in baza Act Administrativ nr.20/20395 din 27.01.2023 emis de CJPSDPAT Hunedoara; se infiinteaza Cartea funciara nr. 64099 prin care s-a constituit dreptul de proprietate in cota de 1/1 Comuna Sarmisegetuza. Prin Actul Administrativ Adeverinta nr. 1722 din 22,08.2023 – se noteaza apartenenta imobilului in Domeniul Privat al Comunei Sarmizegetusa.

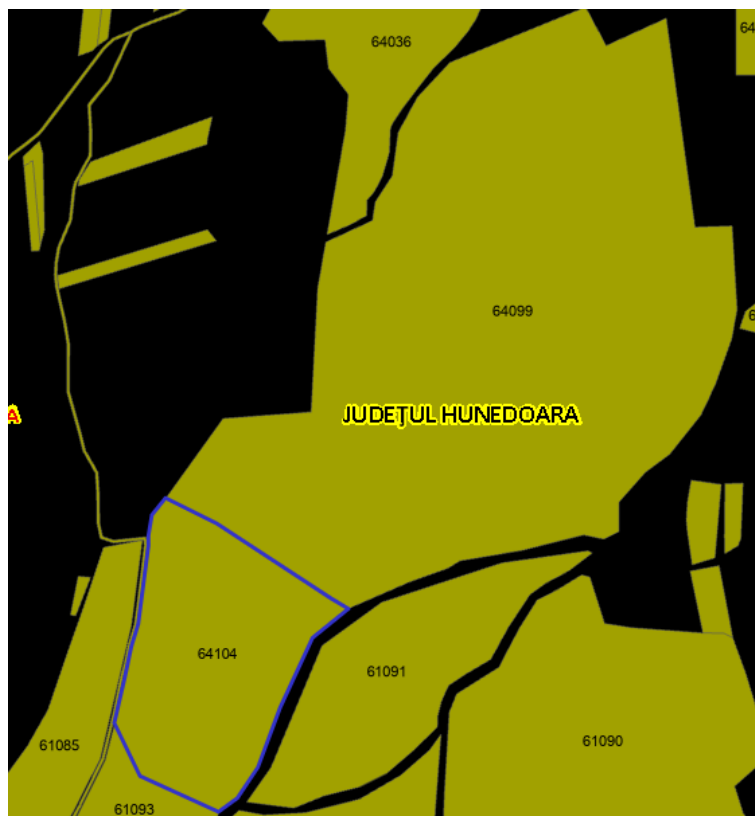
Sarcini de care sunt grevate: imobilele terenuri sunt libere de sarcini,conform extraselor CF; din informatiile primite, nu se cunosc date suplimentare asupra acestui aspect.

Parcellele de teren extravilane **nu** fac obiectul unor cereri de restituire depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de catre statul Roman in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 – din informatiile oferite de catre proprietar.

Elemente tehnice – descrierea bunului care urmeaza sa fie concesionat

Imobilele terenuri extravilane, situate in Comuna Sarmizegetusa, judetul Hunedoara– este format din 4 terenuri extravilane in suprafata totala de 965.500 mp, identificate cu nr. Topografice 64146, 64147, 64104, 64099, înscrise în Cartile Frunciare nr. **64146**, 64147, **64104**, **64099** - Sarmizegetusa .





➤ Vecinătăți:

Terenuri agricole.

➤ Plan de situație: planul de situație al imobilelor care se va concesiona, este anexat la prezentul studiu de oportunitate – anexa nr. 1 partea I la extrasul CF.

➤ Date și condiții urbanistice:

Funcțiunea dominantă a zonei este pasune.

➤ Activitățile – Terenurile ce urmeaza sa fie concesionate, sunt destinate dezvoltarii unei investitii inconstruirea unei centrale de **productie energie electrica cu panouri fotovoltaice**.

➤ Pentru realizarea constructiei și funcționare acesteia pe viitor, concesionarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

➤ Dotarea cu utilități: Terenul are posibilitatea de racordare la rețeaua electrica.

➤ **Accesul pe teren** se realizeaza pe cale auto si pietonala pe drumuri vicinale,

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiune:

Comuna Sarmizegetusa este situată în sud-vestul Depresiunii Hațeg, la poalele de nord-est ale Munților Țarcu și la cele de sud-est ale Munților Poiana Ruscăi, pe cursul superior al râului Breazova, în zona pasului Poarta de Fier a Transilvaniei situat la 700 de metri altitudine. Prin acest pas se asigură legăturile feroviară și rutieră cu Banatul.

Comuna Sarmizegetusa are în componență cinci sate: [Sarmizegetusa](#), satul de reședință, [Brezova](#), [Hobița-Grădiște](#), [Păucinești](#) și [Zeicani](#).

- **Obiective turistice** - Muzeul de arheologie conținând monede, monumente epigrafice și sculpturale, mozaicuri, arme, obiecte din argint și bronz, ceramică, din satul Sarmizegetusa

Demografie - La recensământul din 2002 populația comunei Sarmizegetusa era de 1388 locuitori, dintre care 1381 etnici români, 3 etnici maghiari și 4 etnici germani.

Sursa: https://www.encyclopediaromaniei.ro/wiki/Comuna_Sarmizegetusa

Motivele de ordin economico-financiar: Concesionarea terenurilor disponibile, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Comunei Sarmizegetusa prin stabilirea unei redevențe legale și adjudecată prin licitație publică. Totodată, viitorul concesionar va genera venituri primăriei locale prin plata redevenței dar și a impozitelor și taxelor locale respective. Totodată, prin crearea de noi locuri de muncă se vor obține venituri la bugetul de stat și la bugetul asigurărilor sociale din salariile angajaților.

Motivele de ordin social: Astfel de obiective industriale dezvoltate și realizarea diverselor investiții conexe în scopul oferirii de noi locuri de muncă, de unde rezultă necesitatea amplasării unei astfel de investiții, în această zonă, unde se pot dezvolta și alte afaceri ce pot servi aceste investiții, aducând totodată un plus de locuri de muncă, în Comuna Sarmizegetusa.

Cert este faptul, că prin realizarea unei asemenea investiții în zona respectivă, se vor asigura noi locuri de muncă, într-o zonă defavorizată economic pentru cetățenii din localitate, având în vedere faptul că rata șomajului este la cote ridicate. Totodată se pot impulsiona și activități conexe.

Prin realizarea acestei concesiuni se atrage capital în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale întregului județ și se ridicarea interesului cetățenilor din județ pentru Comuna Sarmizegetusa.

Investițiile se vor realiza în baza unui proiect de investiții și vor fi dotate conform standardelor în vigoare. Prin concesionarea acestor terenuri se urmărește și evitarea utilizării parțiale sau totale a terenurilor în mod abuziv de către crescători de animale sau locuitorii din zonă și se dă totodată o folosință utilă terenului.

Din punct de vedere al mediului: se urmărește evitarea degradării factorilor de mediu prin transformarea zonei într-o platformă de depozitare a resturilor menajere și industriale. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu atât pentru faza de autorizare a viitoarelor investiții, cât și pe perioada de existență a contractului de concesiune. Investiții și modernizări: Orice lucrare de amenajare și viabilizare a terenului, în scopul realizării obiectivelor propuse pe acel teren, vor fi executate de concesionar cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini în seama Comunei Sarmizegetusa.

Aceasta sarcina si-o asuma viitorul concesionar.

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică concesiunea terenului, pe scurt sunt:

- dezvoltarea investițiilor locale prin crearea de noi locuri de muncă;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de noi investitori si implicit absortia de noi locuri de munca;
- atragerea capitalului public/privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia.

Analiza SWOT – concesiune teren:

1.PUNCTE TARI

1.1.Cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietate de Comuna Sarmizegetusasi implicit al veniturilor la bugetul Comunei.

1.2.Suprafata terenului, care permite dezvoltarea unei activitati economice.

1.3.Personal suplimentar implicat direct in edificarea constructiilor, mentenanta si dupa realizarea investitei, in noi locuri de munca.

1.4.Dezvoltarea de mici investitii, care pot deservi noul obiectiv (consumabile, intretinere/reparatii, s.a.)

1.5. Cresterea veniturilor din impozite si taxe locale.

2.OPORTUNITATI

2.1.Crearea de unitati de productie/servicii noi:

2.2 Promovarea Comunei prin marketingul societatii comerciale ce dezvolta acest tip de activitate.

3.PUNCTE SLABE.

3.1.Riscul de finantare al investitiilor, fie ca sunt de stat sau private (bancar).

3.2.Forta de munca slab calificata si inexistentă care poate duce la nerespectarea termenelor de finalizare a lucrarilor sau la slaba calitate a lucrarilor.

3.3. Cresterea TVA de la 5% la 9% - preconizata din anul 2024 – ceea ce poate duce la o scadere a interesului investitorilor in acest domeniu.

4.AMENINTARI

- 4.1.Riscul bancar cauzat in primul rand de cursul leu/euro.
- 4.2.Posibilitatea unei recesiuni/crize mondiale previzionate in perioada urmatoare – in principal in contextul pandemiei provocate de coronavirusului SARS-COV2, a crizei din sectorul energetic de la inceputul anului 2022.
- 4.3. Incertitudinile legislativ-fiscale ce pot pune piedici realizarii obiectivelor propuse.

Concluzia ce se desprinde din analiza de mai sus, este aceea ca este oportuna concesiunea terenurilor, deoarece, indiferent de riscuri si amenintarile ce sunt exterioare activitatii economice locale, acestea nu pot fi controlate si nu este posibila o stagnare a investitiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor. Totodata, este necesar ca pentru a se obtine o valoare cat mai mare pe redeventa, contractual de concesiune sa fie atribuit prin licitatie. In caz de neatribuire, deoarece nu exista solicitari, acest contract se poate atribui prin negociere directa.

Nivelul minim al redeventei pentru teren

Valoarea terenului rezultata in urma evaluarii din anexa, Raport de evaluare.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de Comuna Sarmizegetusa, conform legislației în vigoare, potrivit O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare. Nivelul minim al redevenței de pornire la licitația publică pentru atribuirea contractului de concesiune este de:

767.000 lei/an (valori fara TVA).

conform fisei de calcul si a explicarii ajustarilor din anexa. Redvența care se adjudecă în urma licitației publice se prevede în contractul de concesionare.

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului

În conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, **Contractul de concesiune** se va atribui prin licitație publica, deoarece se

urmărește maximizarea veniturilor, ceea ce, prin negociere directă, este deficitar, neexistând decât o ofertă unică.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local al Comunei Sarmizegetusa.

Caietul de sarcini va cuprinde:

- informații generale privind obiectul concesiunii;
- condiții generale ale concesiunii; instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- condiții de valabilitate a ofertelor, precum și modul de elaborare și prezentare ale acestora;
- informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare;
- informații referitoare la încetarea contractului de concesiune și clauzele contractuale obligatorii;

Caietul de sarcini, împreună cu anexele și Formularele acestuia, fac parte integrantă din documentația de atribuire.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract de concesiune;
- Schita de amplasare în zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

Durata estimată a concesiunii

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune, respectiv 49 de ani.

Subconcesiunea, închirierea, precum și orice formă de cesiune sunt interzise.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

După aprobarea de către concedent a Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini, conform:

Articolul 314 alin (1) și alin (5) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a concedentului. Anunțul de licitație se

transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limita pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de persoana interesată care a obținut documentația de atribuire, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Fiecare participant poate depune o singură ofertă. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă. De la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local privind aprobarea concesiunii sunt necesare maxim 40 de zile pentru derularea procedurilor de licitație și desfășurarea primei ședințe. Funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului, de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuire.

Termenul de obținere a Autorizației de construcție este de cel mult 6 luni, de la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune, sub sancțiunea de reziliere unilaterală a Contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini. Termenul de finalizare a lucrărilor de construcție este de max. 24 luni de la data emiterii Autorizației de construcție. Termenul pentru începerea lucrărilor de construcție este de max. 60 zile de la data emiterii Autorizației de construcție. Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare realizării investiției și desfășurării activității. Plata utilitatilor și a taxei de administrare sunt în sarcina concesionarului, neintrând în prețul concesiunii.

Articolul 319 alin(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

Avize obligatorii

În conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, terenurile ce urmează să fie concesionate, terenurile ce urmează să fie concesionate nu trebuie să se încadreze în infrastructura sistemului național de apărare – până la data redactării prezentului studiu **nu a fost primit AVIZUL solicitat de către Primăria Comunei Sarmizegetusa**, iar **Agentia Nationala pentru Arii Protejate - Serviciul Teritorial Hunedoara** a acordat Avizele Favorabile conditionate nr. 67 ST HD din 12.10.2023, 68 ST HD din 12.10.2023, 66 ST HD din 12.10.2023, 69 ST HD din 12.10.2023 anexate la prezentul studiu – deoarece parcelele de

teren se suprapun cu aria naturala protejata Geoparcul Dinozaurilor “Tara Hategului (V.4)” si vecinatatea ROSCI0292 Coridorul Rusca Montana Tarcu Retezat.

Conditiiile impuse in avizele amintite mai sus sunt:

.....

1. Respectarea cu strictețe legislația de mediu în vigoare și în special prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare cu modificările și completările ulterioare;
2. Se vor respecta toate măsurile necesare menținerii stării de conservare favorabilă a habitatelor și speciilor perntu care a fost declarat arie protejata ROSCI0292 Coridorul Rusca Montana Tarcu Retezat;
3. Se va avea în vedere ca terenul concesionat este situat in parcul natural Geoparcul Dinozaurilor “Tara Hategului” si scopul al parcurilor naturale este protecția și conservarea ansamblurilor peisagistice de mare diversitate biologică, cu oferirea de posibilități de recreere, turism și derulare de activități științifice/educaționale, precum si activități si practici de folosinta tradiționala ale terenurilor;
4. Se va avea in vedere valorificarea resurselor naturale disponibile potrivit cerințelor de consum ale populației locale, constituirea de modele de dezvoltare a comunităților în armonie cu mediul, respectiv îmbunătățirea condițiilor de viață din mediul rural;

.....

Costuri estimate

In ceea ce priveste costurile estimate, acestea sunt cele determinate de intocmirea studiului de oportunitate – in cuantum de 5500 lei si de anunturile la Monitorul Oficial si in presa locala, nationala estimate la 1000 lei.

Estimarea valorii de piata a terenului și estimarea valorii minime a redeventei anuale

1. Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor s-a intocmit Raport de evaluare, anexa la prezentul Studiu de oportunitate.

Valoarea redeventei anuale a terenului s-a obtinut prin estimarea valorii redeventei, conform informstiilor existente pe piata, la nivel national, pentru terenuri similare, astfel ca redeventa anuala este de : 767.000 lei/an fara TVA

Concluzii si opinii

Parcelele de teren care urmeaza sa fie concesionate, amplasate in extravilanul Comunei Sarmizegetusa pot sa fie concesionate la licitatie pornind de la o valoare minima de:

767.000 lei/an, adica 0.7944 lei/ mp/an, sau 1600 euro/ha/an

(fara TVA)

- **In concluzie**, valoarea de piata a terenurilor, estimate in cadrul prezentului studiu de oportunitate, care sta la baza determinarii valorii minime - de incepere a licitatiei - a redeventei anuale - este o opinie, o concluzie bazata pe datele si informatiile existente pe piata, in ipoteza ca terenurile sunt libere cu acces, nu exista nici o alta prevedere legala, studii tehnice care sa influenteze negativ sau pozitiv valoarea.

Anexam la prezentul studiu urmatoarele documente:

- Avize nr.: 67 ST HD din 12.10.2023, 68 ST HD din 12.10.2023, 66 ST HD din 12.10.2023, 69 ST HD din 12.10.2023
- Extrase de carte funciara
- Raport de evaluare estimare valoare redeventa;
- Fotografii ale terenurilor.

Cu stima,

Administrator
GLG EVAL COMPLEX S.R.L.
Evaluator ec. Barna Voicu Lucian

