

**Nr. .69 / 2023**

**Expl.1**

**RAPORT DE EVALUARE**

*privind concesionarea de catre Comuna Sarmisegetuza in calitate de proprietar (Domeniu Privat), Terenul in suprafata de 260.859 mp inscris in CF:64146, Terenul in suprafata de 239.141 mp inscris in CF:64147 , Terenul in suprafata de 82.000 mp inscris in CF:64104, Terenul in suprafata de 383.500 mp inscris in CF:64099*

**DESTINATAR: COMUNA SARMISEGETUZA**

**PROPRIETAR : COMUNA SARMISEGETUZA**

**Executant: GLG EVAL COMPLEX S.R.L.**

**Evaluator: BARNA Voicu Lucian**

Legitimatie 10569/2023

**25.10.2023**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.*

**Către,  
Comuna SARMISEGETUZA**

Ca urmare a Comenzii de evaluare, am estimat **valoarea de piata in vederea estimarii redeventei** pentru terenurile extravilane in suprafata totala de 965.500 mp situate în Extravilanul Comunei SARMISEGETUZA suprafata totala formata din: ***Terenul in suprafata de 260.859 mp inscris in CF:64146, Terenul in suprafata de 239.141 mp inscris in CF:64147 , Terenul in suprafata de 82.000 mp inscris in CF:64104, Terenul in suprafata de 383.500 mp inscris in CF:64099*** in vederea concesiunii acestora pentru realizare investitie parc fotovoltaic.

Am evaluat dreptul de proprietate al Comunei SARMISEGETUZA, asupra terenurilor extravilane.

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardele de Evaluare ale Bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internationale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport valoarea de piata a redeventei terenurilor, pentru suprafata totala, estimată la data de 25.10.2023, este de:

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

**(fara TVA)**

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **25.10.2023**.
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție si a fost estimata prin abordarea prin piata;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Barna Voicu Lucian

*Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10569)*



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului evaluat
2. Descriere juridică
3. Date despre amplasare
4. Identificarea
5. Utilizarea - CMBU
6. Istoricul

#### III. Analiza pietei bunului imobil

1. Definiția pietii specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței

#### IV. Analiza datelor

1. Procedura de evaluare
2. Procedura specifică de evaluare
3. Abordarea prin piață
4. Abordarea prin venit
5. Abordarea prin cost

#### V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VI. Determinarea valorii de redevență

#### VII. Anexe raport

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

<b>Evaluator</b>	BARNA Voicu Lucian
<b>Autorizatie</b>	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Specializarea EPI
<b>Asigurare</b>	10.000 EUR – pentru persoana fizica si 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
<b>Bunurile imobile evaluate</b>	<b><i>Terenul in suprafata de 260.859 mp inscris in CF:64146, Terenul in suprafata de 239.141 mp inscris in CF:64147 , Terenul in suprafata de 82.000 mp inscris in CF:64104, Terenul in suprafata de 383.500 mp inscris in CF:64099</i></b>
<b>Proprietar</b>	<b>COMUNA SARMISEGETUZA</b>
<b>Destinatar raport</b>	<b>COMUNA SARMISEGETUZA</b>
<b>Locatia bunului la data evaluarii</b>	Extravilanul Comunei, jud. Hunedoara
<b>Data inspectiei</b>	10.10.2023
<b>Data evaluarii</b>	25.10.2023
<b>Curs de schimb</b>	1 EURO = 4,9628 LEI, curs BNR la data de 25.10.2023
<b>Scopul evaluarii</b>	Estimarea valorii redeventei in vederea concesiunii
<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de piata
<b>Ipotheze sau conditii speciale</b>	<b>Studiu este intocmit in ipoteza semnificativa speciala ca AVIZUL Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale este pozitiv, fara restrictii semnificative, care sa impiedice realizarea investitiei – parc fotovoltaic.</b>
<b>Valoare redeventei estimate, pentru intreaga suprafata de terenuri, este:</b>	<b><u>767.000 lei/an, adica 0.7944 lei/ mp/an, sau 1600 euro/ha/an - (fara TVA)</u></b>
<b>EVALUATOR</b>	<p>BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Semnătura ,</p>  </div> <div style="text-align: center;">  <p>Ștampila,</p> </div> </div>

## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII \*

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNĂ Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

### 2. Identificarea clientului și a oricărui alti utilizatori desemnați

Client : **COMUNA SARMISEGETUZA**

Utilizatori desemnați : **COMUNA SARMISEGETUZA**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

### 3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în **evaluarea Terenuri extravilane în suprafața de 965.500 mp, situate în Extravilanul Comunei SARMISEGETUZA, astfel: *Terenul în suprafața de 260.859 mp înscris în CF:64146, Terenul în suprafața de 239.141 mp înscris în CF:64147, Terenul în suprafața de 82.000 mp înscris în CF:64104, Terenul în suprafața de 383.500 mp înscris în CF:64099 - în scopul estimării redevenței anuale.***

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

#### 4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

- Terenuri extravilane in suprafata totala de 965.500 mp.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra bunurilor, asa cum a fost indicat de catre proprietar si client.

#### 5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrari este **valoarea de piata.**

**Valoarea de piata:** Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104): *"Valoarea de piață reprezintă 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"*

#### 6. Data evaluării:

**Evaluarea a fost realizata in cursul lunii octombrie 2023.**

Data de referinta a evaluarii este **25.10.2023.**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

**Data inspecției:** Inspecția bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 10.10.2023.

**Data finalizării raportului:** Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 27.10.2023.

#### 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren cu reprezentantul Proprietarului, iar terenurile au fost identificate si prin: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

#### 8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunului evaluat cu documente de proprietate – schite si extrase de suprafata;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către proprietar sau client:
  - Extras de carte funciara si Comanda de evaluare.

*Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar si de catre client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.*
- ✓ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe site-uri de specialitate (publi24, imobiliare.ro) acestea fiind sintetizate în analiza pieței;
- ✓ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL;
- 

### 9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **client** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Deși am verificat actele de proprietate care mi-au fost puse la dispoziție, nicio informație din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceea ce privește veridicitatea titlului de proprietate.
- ✓ *Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.*
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Toate informațiile care au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate că, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat absolut și negrevat de sarcini.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare. Nici nu a efectuat verificări ale legislației tangențiale, dacă este în vigoare sau nu – atât timp cât în documentele puse la dispoziție (în speta anexa nr. 1) s-au utilizat în ipoteza ca sunt valabile. Raportul de evaluare și valorile de piață estimate sunt valabile la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii raportului. Dacă aceste condiții se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.
- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței, a studiilor și informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Această valoare trebuie considerată ca fiind “cea mai bună estimare”, în condițiile și ipotezele expuse în raport.
- ✓ Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției.
- ✓

#### Ipoteze speciale

**Studiu este întocmit în ipoteza semnificativă specială ca AVIZUL** Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale **este pozitiv**, fără restricții semnificative, care să împiedice realizarea investiției – parc fotovoltaic.

## 10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului, clientului și al utilizatorului.**

## 11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2020, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

- ✓ **SEV 770 Cadrul general (IVS Cadrul General)** “cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării”
- ✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS101)**
- ✓ **SEV 102 Implementare (IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)**, „Acest standard se aplica tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hartie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**
- ✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

## 12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii, etc.

*\*Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*



## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea bunurilor evaluate

NR.CR T.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	<b>Teren extravilan</b>	Terenurile extravilane, sunt amplasate in zona extravilana, au o suprafata totala de 965.500 mp, terenul au categoria de folosinta "pasune. Terenurile nu sunt imprejmuite.

Proprietar cota de 1/1 asupra terenurilor : Comuna SARMISEGETUZA - conform extraselor de carte funciara

### 2. Descriere juridică

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

**Terenul in suprafata de 260.859 mp** in scris 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** in scris 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** inregistrat 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 Sarmizegetusa si Act Administrativ TP nr. 91054/182 din 02.08.2004 emis de Comisia Judeteana Hunedoara – se modifica denumirea proprietarului din Consiliul Local Sarmizegetusa in Comuna Sarmizegetusa - Domeniul Privat al Comunei Sarmizegetusa.

**Terenul in suprafata de 383.500 mp** inregistrat 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 Sarmizegetusa. 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.

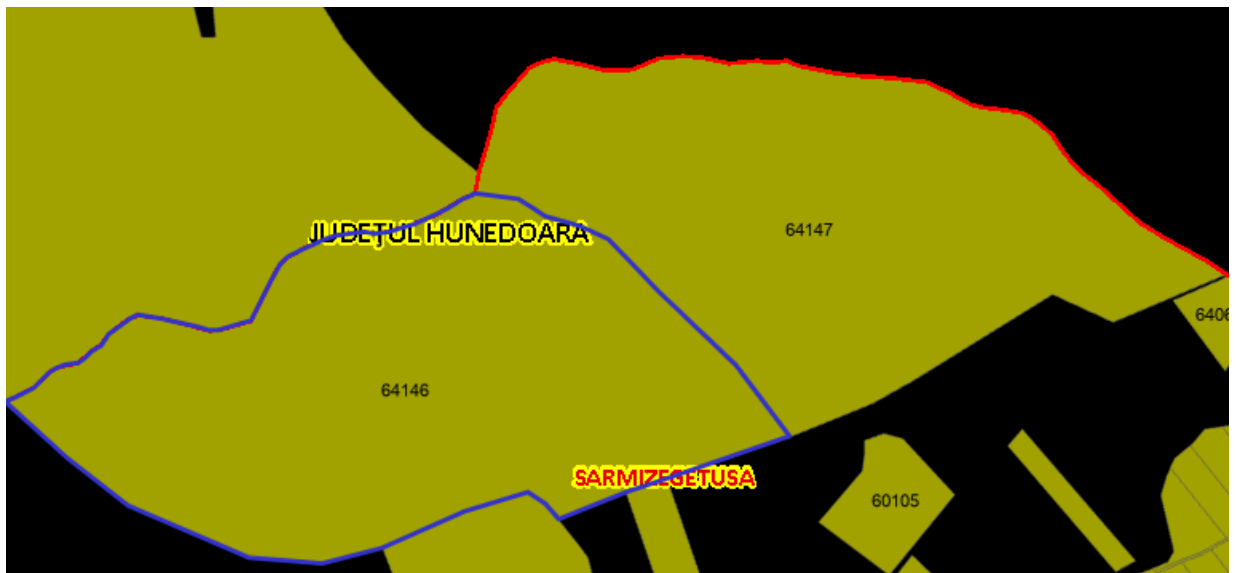
Parcellele de teren extravilane **nu** fac obiectul unor cereri de restituire depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de catre statul Roman in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989,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

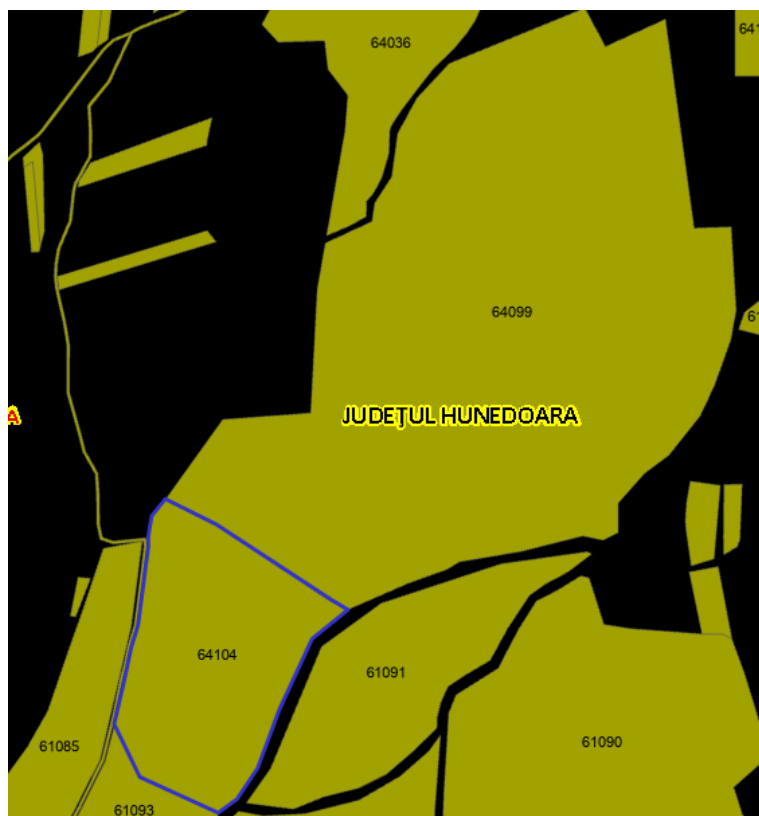
In conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, terenurile ce urmeaza sa fie concesionate, terenurile ce urmeaza sa fie concesionate nu trebuie sa se incadreze in infrastructura sistemului national de aparare – pana la data redactarii prezentului studiu **nu a fost primit AVIZUL** solicitat de catre Primaria Comunei Sarmizegetusa, iar **Agentia Nationala pentru Aarii 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..

### 3. 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 energie 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.
- prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991, respectiv recuperarea valorii de piata in 25 de ani.

**Date despre amplasare** - 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 in construirea 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 terenuri** se realizeaza pe cale auto si pietonala pe drumuri comunale si vicinale,

#### 4. Zona unde sunt apasate terenurile

Descrierea zonei unde se vor concesiona terenurile.

**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.

##### Administrație

Comuna Sarmizegetusa are în componență cinci sate: [Sarmizegetusa](#), satul de reședință, [Breazova](#), [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.enciclopediaromaniei.ro/wiki/Comuna\\_Sarmizegetusa](https://www.enciclopediaromaniei.ro/wiki/Comuna_Sarmizegetusa)

#### 5. Utilizarea prezentă

Terenurile sunt libere, ocupate de vegetatie perena.

### III. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

#### 1. Definirea pieței specifice

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si **influentate** de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piața specifică bunului evaluat este piața terenurilor extravilane din Comuna SARMISEGETUZA cu utilizare pasune pretabile investitii fotovoltaice de la nivel regional.

#### **Cererea solvabilă și probabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supuse evaluării, cerere este reprezentată, în special de persoane juridice ce doresc să investească în domeniul terenurilor extravilane, care doresc să dezvolte o activitate de obținere energie electrică alternativă. Se constată o creștere semnificativă, față de anul 2022

a cererii pentru astfel de terenuri fiind o piață în plină expansiune. Corelat cu această creștere a cererii, se observă și o creștere a ofertelor, care devin din ce în ce mai numeroase, la nivel național și din ce în ce mai scumpe.

### **Oferta competitivă**

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta închiriere de astfel de bunuri au fost identificate mai multe decât în anul 2022 și sunt între 1600 euro/ha până la un maxim de 2500 euro/ha – la nivel național.

### **Echilibrul pieței**

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se regularizează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o ofertă mai mare decât cererea.

## **CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizări posibile fizic, maxim productive, justificată adecvat și permise din punct de vedere legal sunt, utilizare în activitate de obținere de energie electrică alternativă.

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

România 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/m<sup>2</sup>/an și 1.300 kWh/m<sup>2</sup> /an. Din aceasta, în jur de 600- 800 kWh/ m<sup>2</sup>/ 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 încălțelor / 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	60	40
(3m 2/loc)			
(2m 2/loc)			

*Sursa: ANM, ICPE, ICEMENERG, 2006*

### **Zonarea energetică solară. Harta solară a României**

Pornind de la datele disponibile s-a întocmit harta cu distribuția în teritoriu a radiației solare în România. Harta cuprinde distribuția fluxurilor medii anuale ale energiei solare incidente pe suprafața orizontală pe teritoriul României.

Sunt evidențiate 5 zone, diferențiate prin valorile fluxurilor medii anuale ale energiei solare incidente. Se constată că mai mult de jumătate din suprafața țării beneficiază de un flux de energie mediu anual de 1275 kWh/m<sup>2</sup>.

Harta solară a fost realizată prin utilizarea și prelucrarea datelor furnizate de către: ANM precum și NASA, JRC, Meteotest. Datele au fost comparate și au fost excluse cele care aveau o abatere mai mare decât 5% de la valorile medii. Datele sunt exprimate în kWh/m<sup>2</sup>/an, în plan orizontal, această valoare fiind cea uzuală folosită în aplicațiile energetice atât pentru cele solare fotovoltaice cât și termice.

Zonele de interes (areale) deosebit pentru aplicațiile electroenergetice ale energiei solare în țara noastră sunt:



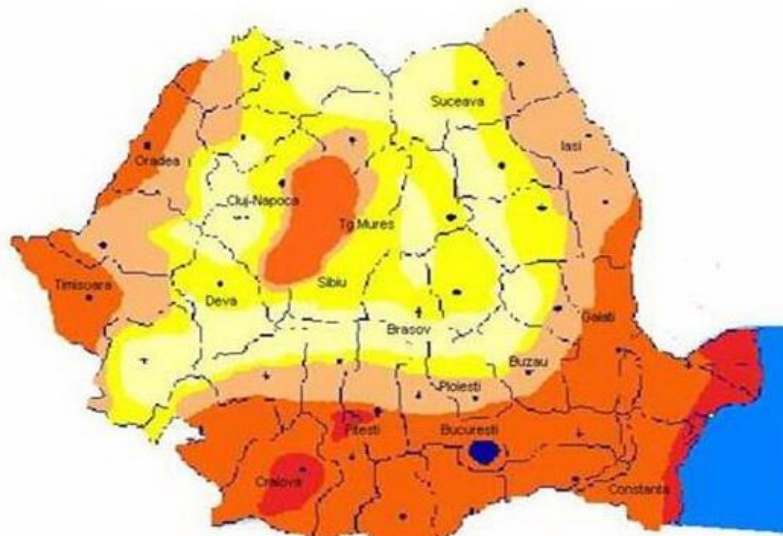
Primul areal, ce include suprafețele cu cel mai ridicat potențial, acoperă Dobrogea și o mare parte din Câmpia Română

Al doilea areal, cu un potențial bun, include nordul Câmpiei Române, Podișul Getic, Subcarpații Olteniei și Munteniei, o bună parte din Lunca Dunării, sudul și centrul Podișului Moldovenesc și Câmpia și Dealurile Vestice și vestul Podișului Transilvaniei, unde radiația solară pe suprafața orizontală se situează între 1300 și 1400 MJ / m<sup>2</sup>.

Cel de-al treilea areal, cu potențialul moderat, dispune de mai puțin de 1300 MJ / m<sup>2</sup> și acoperă cea mai mare parte a Podișului Transilvaniei, nordul Podișului Moldovenesc și Rama Carpatică.

Îndeosebi în zona montană, variația pe teritoriu a radiației solare directe este foarte mare, formele negative de relief favorizând persistența ceații și diminuând chiar durata posibilă de strălucire a Soarelui, în timp ce formele pozitive de relief, în funcție de orientarea în raport cu Soarele și cu direcția dominantă de circulație a aerului, pot favoriza creșterea sau, dimpotrivă, determina, diminuarea radiației solare directe.

### POTENȚIALUL SOLAR AL ROMÂNIEI



Sursa: ICPE, ANM, ICMENERG, 2006

ZONA DE RADIAȚIE SOLARĂ	INTENSITATEA RADIAȚIEI SOLARE (kWh/m <sup>2</sup> /an)
I	>1350
II	1300-1350
III	1250-1300
IV	1200-1250
V	<1200

**Fig.3.1 Harta solară a României**

**Astfel, pornind de “fezabilitatea financiara a terenului”, dar si a potentialului energetic al Romaniei, se constata faptul ca CMBU al terenului – raportat la suprafata totala a acestuia (formata din toate parcelele) este teren utilizarea ~parc fotovoltaic~**

**Determinarea valorii terenului in surplus/exces** – nu este cazul realizarii unei astfel de analize, deoarece atat prin forma cat si prin suprafata, terenurile se preteaza unei astfel de activitati.

## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1.Procedura de evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordari descrise și definite în Cadrul General (SEV 770) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordari sau metode.

Pentru determinarea valorii de piata a fost utilizata o singura abordare, respective abordarea prin piata, astfel ca au fost identificate pe piata, 6 oferte/licitatii certe de terenuri pentru concesiune, astfel.

NR. CR T.	DESCRIERE OFERTA	VALOARE OFERTA euro/ha/an	SURSA
1	Firma RENARA - concesiuneaza terenuri pentru realizarea de parcuri fotovoltaice la valoare oferita de:	1750	<a href="https://renera.energy.ro-ro/teren/?gclid=Cj0KCQjw2eilBhCCARIsAG0Pf8urFQfOvWd_qSrNXMhn4YTZWxcAL-5mHJaE6N1E2hN4fhSHxVfZnJc4aAjwvEALw_wcB">https://renera.energy-ro-ro/teren/?gclid=Cj0KCQjw2eilBhCCARIsAG0Pf8urFQfOvWd_qSrNXMhn4YTZWxcAL-5mHJaE6N1E2hN4fhSHxVfZnJc4aAjwvEALw_wcB</a>
2	Investitor cauta terenuri pentru parcuri fotovoltaice oferind:	1800-2500	<a href="https://cumparfermaagricola.com/superficie-teren-pentru-parc-fotovoltaic/">https://cumparfermaagricola.com/superficie-teren-pentru-parc-fotovoltaic/</a>
3	La Iasi se ofera spre concesiune un teren de 25 ha, la un pret de oferta de:	1900	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/concesionez-teren-pentru-parc-fotovoltaic-IDwNRq">https://www.storia.ro/ro/oferta/concesionez-teren-pentru-parc-fotovoltaic-IDwNRq</a>
4	Primaria Bacia, jud. Hunedoara a concesionat o suprafata de 633.605 mp in anul 2022, cu pretul de	1600	<a href="https://emol.ro/pluginfile.php/1/local_emol/document/25904/Ra-portul-procedurii-licitatiei-publice-concesionare-teren-in-vederea-edificarii-si-operarii-unui-parc-fotovoltaic.pdf">https://emol.ro/pluginfile.php/1/local_emol/document/25904/Ra-portul-procedurii-licitatiei-publice-concesionare-teren-in-vederea-edificarii-si-operarii-unui-parc-fotovoltaic.pdf</a>
5	In Aiud se va construi un oarc fotovoltaic la un pret al concesiunii estimat la :	1600	<a href="https://alba24.ro/parc-fotovoltaic-la-aiud-pe-o-pasune-de-127-de-hectare-banii-obtinuti-de-primarie-folositi-pentru-asfaltarea-unor-drumuri-986080.html">https://alba24.ro/parc-fotovoltaic-la-aiud-pe-o-pasune-de-127-de-hectare-banii-obtinuti-de-primarie-folositi-pentru-asfaltarea-unor-drumuri-986080.html</a>
6	In zona Arad-Timisoara se inchiriaza (se concesiuneaza) un teren de 3.50 ha la pretul de:	1750	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-agricol-3-5-ha-pretabil-parc-fotovoltaic-IDg7Tt5.html">https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-agricol-3-5-ha-pretabil-parc-fotovoltaic-IDg7Tt5.html</a>

Astfel cum se poate observa, valoarea minima a redeventei solicitata/oferinta este de **1600** euro/ha/an (comparabila nr. 5 – valoare actualizata cu indicele preturilor de consum pentru perioada 06-09.2023), fiind valoarea licitata de Comuna Bacia (1600 euro/ha/an). Deoarece este vorba despre o atribuire la licitatie, am ales sa estimez valoare minima a redeventei.

Valoarea totala a redeventei anuale a terenurilor este de :

**767.000 lei/an fara TVA**

## V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimata valoarea redevenței anuale, total suprafața terenuri:

**767.000 lei/an, adică 0.7944 lei/ mp/an, sau 1600 euro/ha/an**  
**(fara TVA)**

### **Fundamentarea deciziei**

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

#### Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației – deoarece utilizează date din piață.

#### Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Precizia mai mare este dată de metoda prin comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă și starea juridică a terenului.

### Cantitatea și calitatea informațiilor

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: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la metoda prin comparație.



Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Metoda prin piață
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Barna Voicu Lucian  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR  
(Legitimatie nr.10569)

## **VI. ANEXE**

Anexa 1 Acte de proprietate – extras CF

Anexa 2 Fotografii

## Fotografii



