



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481



PROIECT NR.130/03.09.2025

HOTĂRÂREA NR.

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 5933 mp proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situat în Orașul Horezu, Str. Tudor Vladimirescu nr.172A, zona Treapt

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința publică extraordinară din data de 04.09.2025 la care participă un număr deconsilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Iliescu Sorin a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri: Referatul nr.20566/02.09.2025 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea și oportunitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 5933 mp pentru spații de prezentare produse și materiale utilizate în industria construcțiilor, spălătorie auto tip Self Service;

-Raportul de specialitate nr.20569/02.09.2025 întocmit de compartimentul de resort;

-Proiectul de hotărâre prezentat de primarul orașului Horezu, dl.Sărdărescu Nicolae;

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr. 12012/23.05.2024;

Tinând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.20572/03.09.2025;

-Avizul nr.3764/26.08.2025 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Horezu;

-Văzând că terenul în suprafață de 5933 mp nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.b), art.129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.6 lit.a), art.303 alin.1, art.308 alin.1 și 4, art.309 alin.5 și 362 alin.1 și alin.3 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art.13, alin.2 din Legea nr.50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art.139 alin.3 lit.g) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de ... voturi pentru, ...voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței de 5933 mp proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situat în Orașul Horezu, Str. Tudor Vladimirescu nr.172A, zona Treapt, identificată conform planului de amplasament și delimitare imobil anexat, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.2-Se însușește Raportul de evaluare al terenului nr.12012/23.05.2024, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Covrescu Dragoș Bogdan, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3-Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 5933 mp proprietatea privată a UAT orașul Horezu, identificat cu numărul cadastral 39475 fiind situat în Orașul Horezu, Str. Tudor Vladimirescu nr.172A, zona Treapt, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4-(1).Se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Direcția administrativă care va continua procedura pentru concesionare.

(2).Responsabilitatea privind exactitatea datelor, veridicitatea înscrisurilor, calitatea și conținutul documentației aferente hotărârii în corelare cu reglementările legilor în vigoare, aparține specialistului cu drept de semnătură în calitate de elaborator al materialelor.

Art.5-Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii contenciosului administrativ, nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la instanța de contencios administrativ competentă.

Art.6-Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției www.orasul-horezu.ro și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu: Instituției Prefectului-Județul Vâlcea în vederea verificării de legalitate și la Primarul orașului Horezu în vederea punerii în aplicare.

**Inițiator,
Primar
Sărdărescu Nicolae**

**Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general oraș
Boaghe Monica**

Întocmit,
Cons.sup.Orleanu Cristina Elena

S.C. COVRESCU S.R.L. RM. VALCEA
STR. MARASESTI NR 1, JUDETUL VALCEA
TEL. 0744 558 257
0742 074 943

2/01
Orasului Horezu
Judetul Valcea
Registratura Nr. 1012
23 Luna 05 An 2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN in suprafata de 6.525 mp

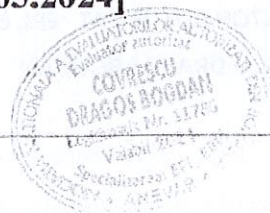
Situat în

Orasul Horezu , pct Treapt ,jud Valcea

Proprietar : ORASUL HOREZU
Beneficiar : ORASUL HOREZU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[23.05.2024]



6



SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 660/23.05.2024

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta imobilul **TEREN** in suprafata de **6.525 mp** proprietatea **ORASUL HOREZU** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesiunii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **TEREN** in suprafata de **6.525 mp** , situat in *intravilanul* orasul Horezu ,pct Treapt, jud Valcea ,cunr cadastral 39106

PROPRIETAR si BENEFICIAR : ORASUL HOREZU, cu sediul in oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin Sardarescu Nicolae -primar

DATA EVALUARII: 23.05.2024

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 23.05.2024

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,9746

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **TEREN** in suprafata de **6.525 mp** , aflat in **ORASUL HOREZU** in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 487.000 LEI echivalent 97.900 Euro

Pretul terenului evaluat este de 75 lei/mp , echivalent a 15 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 49 ani este de 9.940 lei, echivalent a 2.000 EURO/an sau 828 lei/luna echivalent a 168 EURO/luna

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF
Raportul contine 11 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11786 – valabilă 2024





RAPORT DE EVALUARE

nr. 660/23.05.2024

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul COVRESCU DRAGOS BOGDAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11786 valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii;

CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate in concordanta cu reglementarile din STANDARDELE RVALUARE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11786 – valabilă 2024



3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:
 - Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
 - Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.
 - Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.
 - Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
 - Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
 - Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;

➤ Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea nu este afectata de nici un astfel de aspect, care ar face ca proprietatea sa valorizeze mai mult sau mai putin.

3.2 Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii; schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

➤

3.3 Ipoteze si conditii speciale

- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

3.3.STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3.4.OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării are ca obiect un **TEREN** , in suprafata de **6525 mp** , situat in *intravilanul* orasul Horezu ,pct Treapt, jud Valcea avand nr cadastral **39106** ,proprietatea ORASUL HOREZU, cu sediul in oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin Sardarescu Nicolae - primar

3.5.SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului si consemnat in contractul de prestari servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 23.05.2024, in vederea concesiunii.

3.6.TIPUL VALORII

Asa cum s-a prevazut in solicitarea beneficiarului, in calitate de beneficiar catre SC COVRESCU SRL- prestator, precum si in concordanta cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimata in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este ea definita in SEV:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

3.7.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 23.05.2024.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 23.05.2024.

3.8.MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii, publicat de catre BNR, respectiv **1 EURO = 4,9746 LEI.**

3.9. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in numerar, in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

3.10. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunul supus evaluarii a fost identificat si inspectat de catre COVRESCU DRAGOS BOGDAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI,EBM (Evaluarea Proprietati Imobiliare), in data de **22.05.2024**

Proprietatea imobiliara inspectata se afla ,in intravilanul orasului Horezu ,pct Treapt .

Evaluatorul a fost insotit pe toata durata inspectiei de catre reprezentantul Orasului Horezu, care a furnizat evaluatorului informatiile cu privire la datele tehnice ale imobilului.

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **ORASULUI HOREZU** , dreptul de proprietate dobandit prin HG.

3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafeta terenului;

- Informatii privind piata imobiliara specifica
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Acte de proprietate
- Proprietarul imobilului pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, suprafete, istoric, samd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Presa si site-uri de specialitate: olx.ro, multecase.ro

3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generala a proprietatii

4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării are ca obiect , TEREN in suprafata de **6.525 mp** , situat in *intravilanul* orasul Horezu ,pct Treapt, jud Valcea ,avand nr cadastral **39106**

4.1.2 Situatia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral,ORASUL HOREZU

Imobilul este dobindit de proprietari, in baza documentele de proprietate anexate si mentionate mai jos:

-HG

-schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

Ptproprietatea imobiliara **TEREN** , in suprafata de **6525 mp** , situat in *intravilanul* orasul Horezu pct Treapt, jud Valcea

Terenul este situate in islazul din Treapt,cu o suprafata de 6.525 mp avand destinatia actuala de pasune

La limita vecinatate teren se afla utilitati : energie electrica, apa

4.2. Abordari in evaluare**4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului**

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin abordarea prin piata care este cea mai adecvată metodă atunci cand există informatii privind vanzari comparabile.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște

Ea este o metoda globală care aplică informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) si se bazează pe valorile unitare rezultate in urma ofertelor cu terenuri efectuate in zonă.

Aceasta metoda isi are baza in analiza pietei si utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este in relatie directă cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate in Anexa 1 iar ofertele luate in analiză

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta EURO		45,000	42,000	47,400
Suprafata- mp	6,525.00	3,700.00	4,200.00	3,161.00
Pret oferta EURO /mp		12	10	15
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		11	10	14
				19
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		11.4	9.5	14.3
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		11.4	9.5	14.3
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		11	10	14

JUDETUL VALCEA

TEL:/FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943

Conditii de piata	May-24	May-24	May-24	May-24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		11	10	14
Localizare	Horezu _Treapt	com Otesani	Horezu exterior	Horezu Romanii de Jos
Ajustare		35%	40%	10%
Valoarea ajustare		4	4	2
Acces	drum pietruit	str asfalt	str asfalt	str asfalt
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	260	34	12	16
procentul laturilor	0.00	0.31	0.03	0.08
Ajustare		0%	-5%	0%
Valoarea ajustare		0	-1	0
Utilitati				
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	nu	nu	nu	nu
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Suprafata	6,525	3,700	4,200	3,161
Ajustare		-5%	-3%	-5%
Valoarea ajustare		-1	0	-1
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		3	3	1
		30%	28%	5%
ajustare bruta		4.60	5.30	2.25
		40.35%	55.79%	15.79%
Pret ajustat		15	13	15
	Euro			
Valoare adoptata	15	75		

Valoare teren	97,875	486,889		
rotunjit la	97,900	487,000		
Curs Euro	4.9746			

Ca elemente de comparative au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor din orasul Horezu

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditii de vanzare – plata cash.

Pentru cuantificarea corectiilor s-a procedat astfel:

- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 3

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 487.000 RON (97.900 EURO)

5. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele si metoda aplicata, a condus la rezultate concludente.

Valoarea obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata este :

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 487.000 LEI echivalent 97.900 Euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Valoarea este adecvata pentru acest tip de terenuri

Opinia evaluatorului:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 487.000 LEI echivalent 97.900 Euro

Pretul terenului evaluat este de 75 lei/mp , echivalent a 15 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 49 ani este de 9.940 lei, echivalent a 2.000 EURO/an sau 828 lei/luna echivalent a 168 EURO/luna

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:

Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin „abordarea prin piata”,

avand in vedere faptul ca piata nu a putut oferi informatii suficiente si pertinente pentru abordarea prin piata;

- Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:
- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii mai 2024;
- cursul mediu valutar luat in considerare a fost de 4.9746 RON = 1 EURO;

6. ANEXE

ANEXA NR. 1 - Schita cadastrala

ANEXA NR. 2- Oferte

ANEXA NR 3 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU DRAGOS BOGDAN

LEGITIMATIE 11786 /2024



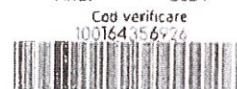


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

Nr. cerere 13173
Ziua 16
Luna 02
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39106 Horezu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horezu, Jud. Valcea, punctul: Treapt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39106	6.525	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
10908 / 09/02/2024		
Act Notarial nr. 131, din 08/02/2024 emis de MAZILU CLAUDIA ANA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39106 a imobilului cu numarul cadastral 39106 / UAT Horezu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38831 inscris in cartea funciara 38831;	A1
Act Notarial nr. 11, din 12/01/2023 emis de MAZILU CLAUDIA ANA;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 38831 a imobilului cu numarul cadastral 38831 / UAT Horezu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35934 inscris in cartea funciara 35934; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38831/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 2750 din 12/01/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. 54, din 16/01/2008 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) ORASUL HOREZU , CIF:2541479, domeniu privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38831/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 2750 din 12/01/2023; pozitie transcrisa din CF 35934/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 3391 din 30/01/2012;</i>	A1
13173 / 16/02/2024		
Act Administrativ nr. 11, din 31/01/2024 emis de Consiliul local al orasului Horezu;		
B8	Se noteaza schimbarea domentialitatii imobilului de sub A1, din domeniul public al orasului Horezu in domeniul privat al acestuia.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

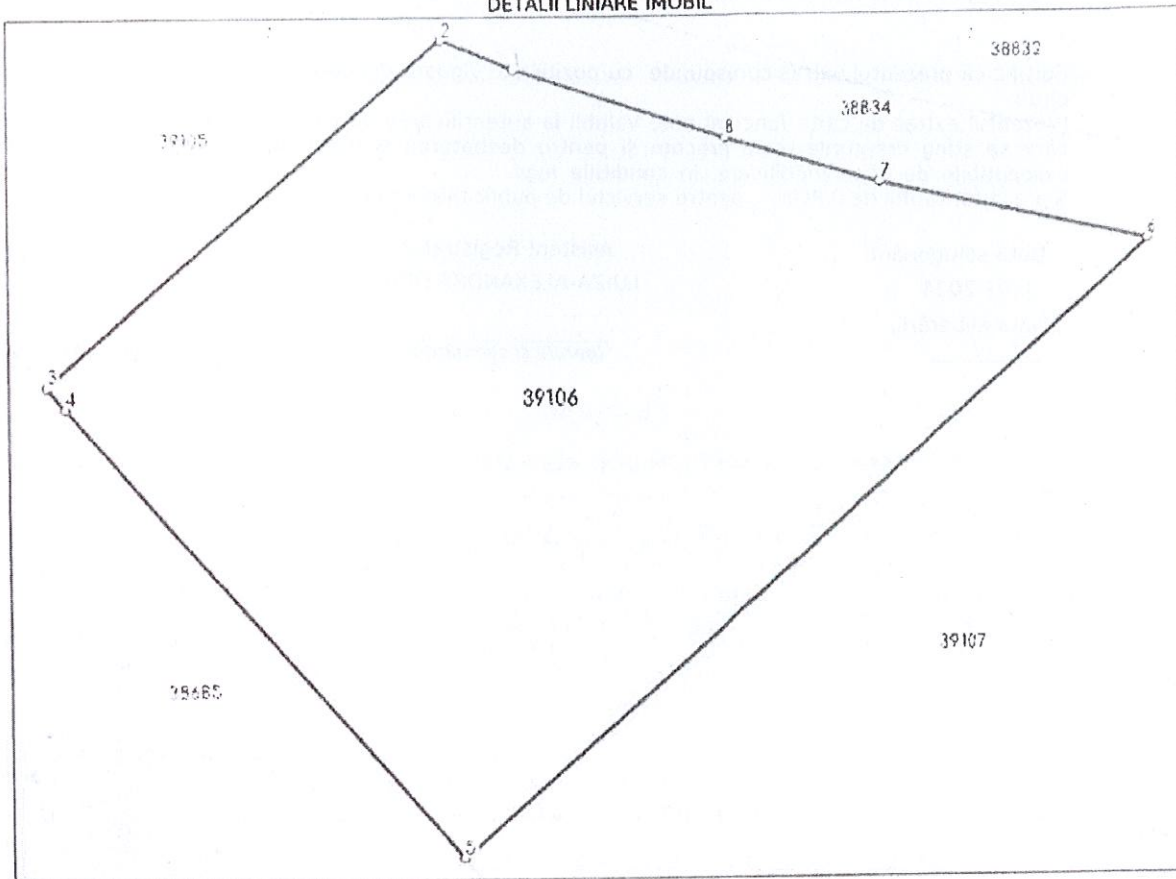
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39106	6.525	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	6.525	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.548
2	3	63.146
3	4	3.496
4	5	72.373
5	6	112.324
6	7	33.906

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	19.957
8	1	27.024

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

16-02-2024

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,
LUIZA-ALEXANDRA DINCA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

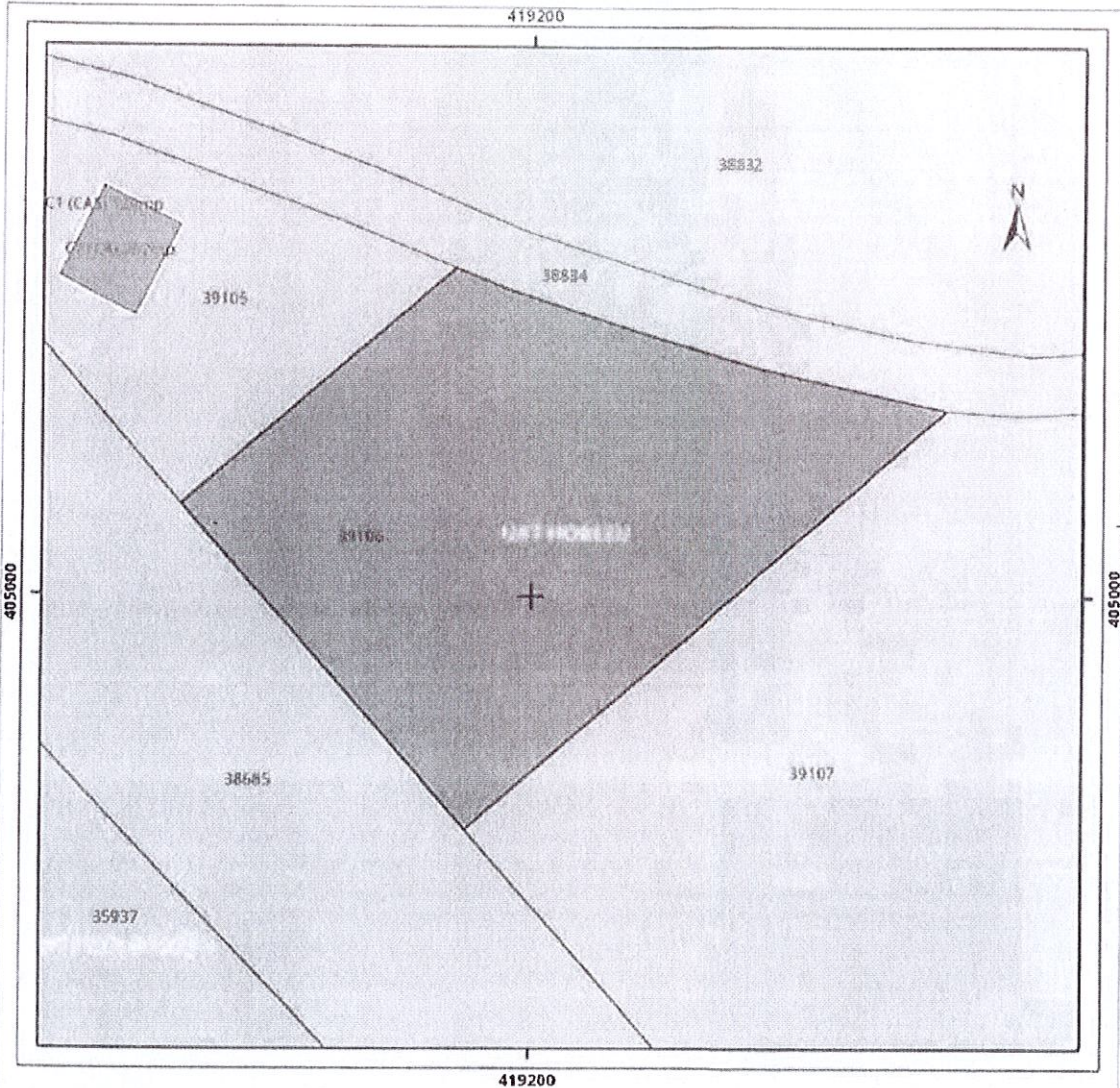


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 39106, UAT Horezu / VALCEA, Loc. Horezu

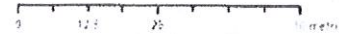
Nr.cerere	15429
Ziua	23
Luna	02
Anul	2024

Teren: 6.525 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Pasune 6525mp
Plan detaliu



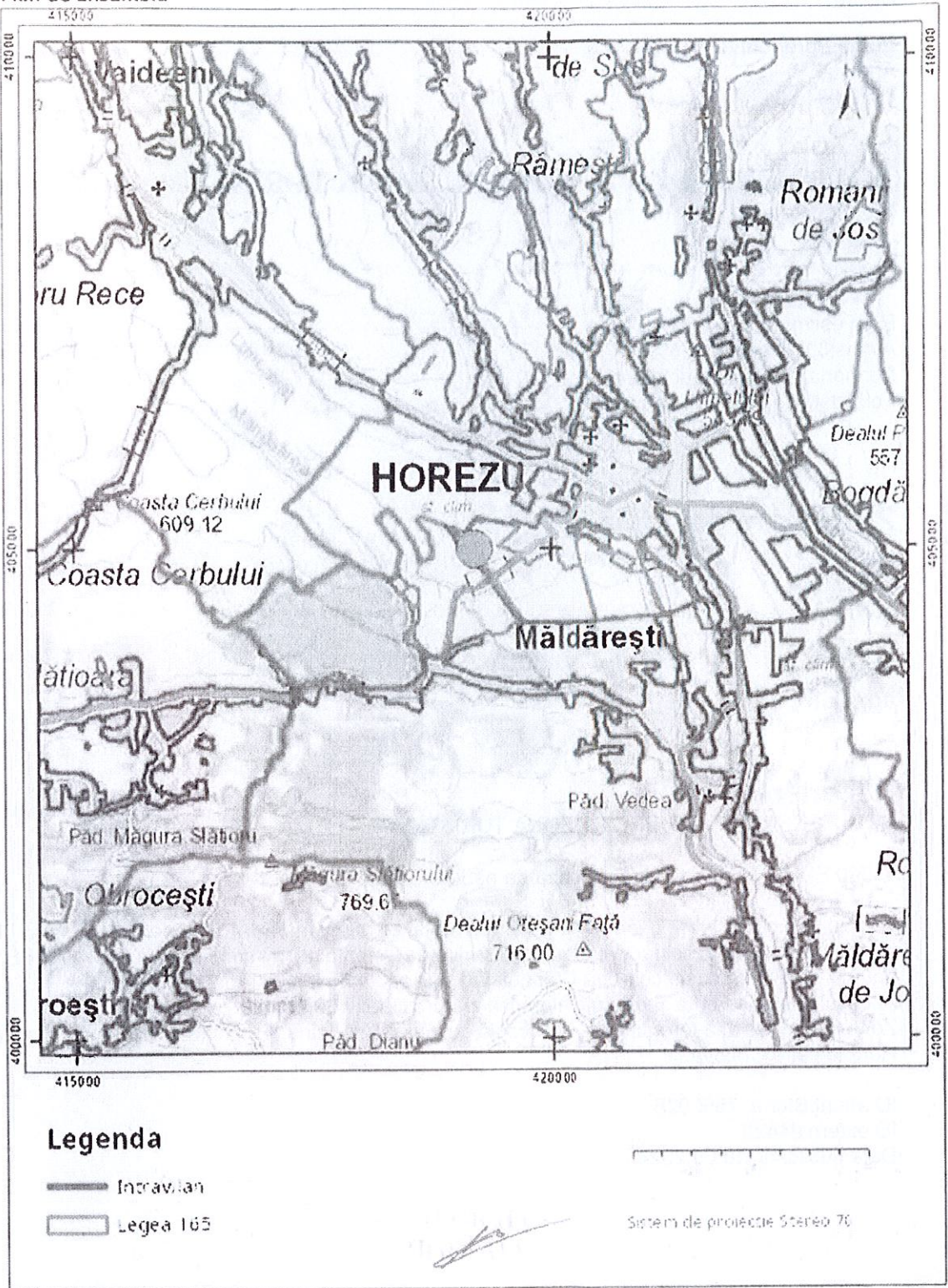
Legenda

- Intravilan
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-12-2023
Data și ora generării: 23-02-2024 09:09

OLX.ro

Elena Paraschivu
Agentie
0720 804 001

NOU! TEREN DE VIS HOREZU, ZONA TURISTICA 12EURO/mp!

Propune un preț

45 000 €

Horezu, Valcea

12 €/m²

Rata estimată: **1.110 RON /luna**

Avans: **33.413 RON (15%)**

Perioada împrumutului: **30 ani**

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață

3.700 m²

Tip teren

agricol

Descriere

NOU! TEREN DE VIS HOREZU, ZONA TURISTICA

45000 EURO+o suprafata generoasa de pădure cadou!

Terenul are o suprafața generoasa de 3.700 mp și se afla la numai 15 km de Horezu, și la 11 Km de renumitul Conac Maldar , 4,2 km de Biserica de Lemn din Ursi construita in anul 1757! Si anume în satul Cucesti, comuna Otesani, jud Valcea, la 96 km distanță de Craiova.

Accesul la apa curenta si energie electrica la aproximativ 50m!

Zona în care se afla terenul este cunoscută ca zona "La Pietris".Este situat în drumul dinspre Horezu către Craiova.

ID anunț Storia: 7555025

ID extern 84422

Data publicării: 10.05.2024

OLX.ro

Alex
Agenție
0747 046 326

Vanzare teren intravilan Horezu -Valcea

10 €

Horezu, Valcea

Rata estimată: **0 RON /luna**

Avans: **7 RON (15%)**

Perioada împrumutului: **30 ani**

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă

4.200 m²

Descriere

Teren intravilan de 4200mp langa statia de transformare,pretabil pentru camp de panouri fotovoltaice.

D anunț Storia: 8620491

ID extern dbb87da8-cbdf-41fc-8ba9-eefcbe3226f5

Data publicării: 5.05.2024

OLX.ro

PRIVAT

Oana

Pe OLX din iulie 2014

Activ pe 20 februarie 2024

Trimite mesaj [072 287 7441](tel:0722877441)

Postat 24 aprilie 2024

Teren în orașul Horezu, sat/str. Romanii de Jos

47 415 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 3 161 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren în orașul Horezu, sat/str. Romanii de Jos - preț 15 Euro/mp

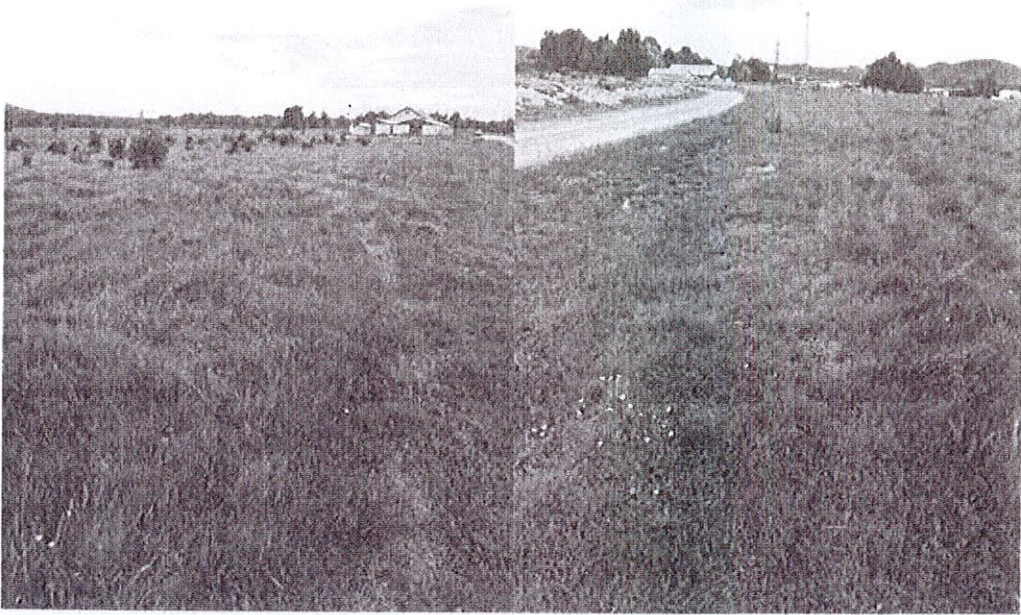
Terenul este intravilan și are suprafața de 3161 mp, cu o deschidere la drumul asfaltat de 16 metri. Utilități: asfalt, apă, rețea electrică, internet și tv .

Este intabulat și deține Carte funciara.

Se află în vatra satului, pe strada asfaltată spre Mănastirea Hurezi 1,5 km și la 2,3 km de Orașul Horezu.

https://maps.app.goo.gl/jutR8W5xHbz2muYe6?g_st=im

ID: 264962210Vizualizări: 1314





CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr /04.09.2025

AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT ILIE

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent: U.A.T.- Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 5933 mp, din zona Treapt, strada Tudor Vladimirescu, nr.172A, ce aparține proprietății private a orașului Horezu, județul Vâlcea

CUPRINS:

A. PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT;

CUPRINS;

DATE PRIVIND CONCEDENTUL;

DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT ;

MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ APROBAREA CONCESIUNII;

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE;

B.PIESE DESENATE:

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI - SC 1:2000;

1.Date privind concedentul

Denumire :

Orașul Horezu.

Sediul:

Str.1 Decembrie, nr.7, cod postal 245800, orașul Horezu, jud. Vâlcea.

Statutul juridic:

Unitatea Administrativ-Teritorială – persoană juridică de drept public

Ca urmare a cererii nr.78/28.08.2025, formulată de SC NIALVI IMPEX SRL, cu sediul în Comuna Sirineasa, județul Vâlcea, CUI: RO 16404129 reprezentată legal prin Săraru Alin Nicușor privitoare la concesiunea terenului în suprafață de minim 7000 mp, în scopul realizării unei investiții în domeniile: spații de depozitare, spații de vânzare și spălătorie auto, s-a procedat la întocmitrea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

-Terenul în suprafață de 5933 mp propus pentru concesiune este amplasat (situat) în orașul Horezu, în punctul "Treapt", str. Tudor Vladimirescu nr. 172A;

-Regimul juridic al terenului: - bunul ce urmează a fi concesionat aparține domeniului privat al orașului Horezu, județul Vâlcea, având număr de carte funciară 39475 și număr cadastral 39475;

-Regimul economic: - categoria de folosința a terenului este: pășune și drum imobilul aflându-se în intravilan conform PUG aprobat;

- Imobilul-teren nu dispune de utilitățile publice și anume: rețea de apă, rețea electrică, rețea de canalizare, existând în schimb un drum de acces amenajat.

- Conform P.U.G. al orașului Horezu, în cadrul reglementărilor urbanistice-zonificare, terenul în suprafață de 5933 mp, se află în Zona de locuințe și funcțiuni complementare (joase).

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

- În zona supusă concesiunii se are în vedere construirea unor spații de prezentare produse și materiale utilizate în industria construcțiilor, spălătorie auto tip Self Service, spații de prezentare produse din mobilă.

- Realizarea lucrărilor de dotări cu rețele tehnico-edilitare și accesul aferent lotului respectiv, trebuie executate de concesionar reprezentând o condiție necesară și obligatorie sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

- Realizarea în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, a lucrărilor de modernizare, reabilitare, precum și execuția rigolelor betonate aferente noului drum, ce asigură accesul la Adăpostul pentru câini fără stăpân Horezu, situat în zona Treapt, identificat prin numărul cadastral 39476, precum și realizarea lucrărilor de relocare pe conturul noului drum a rețelelor tehnico-edilitare existente pe terenul supus concesiunii (rețea de alimentare cu energie electrică și rețeaua de alimentare cu apă a adăpostului pentru câini fără stăpân).

Toate aceste lucrări vor fi executate de concesionar reprezentând o condiție necesară și obligatorie sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

- Dezvoltarea economico-socială a orașului, prin valorificarea potențialului zonei Treapt.

4. Motivele de ordin, juridic, economic, financiar, social, de mediu, și tehnic care justifică aprobarea concesiunii:

4.1 Motivația pe componenta legislativă: Obiectul concesiunii îl reprezintă bunurile imobile ce fac parte din proprietatea privată a orașului Horezu, fiind supus următoarelor dispoziții legale:

- dispozițiile art.129 alin.2 lit.c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora, Consiliul local exercită atribuții privind administrare domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

- dispozițiile art.362 alin.1 din OUG 57/2019, potrivit cărora: *bunurile proprietatea private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate;*

- prevederile art.13, alin.1 din Legea nr.50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit cărora: *„terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei”* .

4.2 Economic si financiar: Prin realizarea si exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- se creează o baza impozabila ce va cuprinde impozitul pe clădiri - venit la bugetul local;
- venit prin încasarea taxei pentru autorizația de construire;
- venituri prin încasarea impozitului pe salarii;
- taxă concesiune teren - venit la bugetul local;
- impozite si taxe asimilate.

4.3 Social:

- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construcții a obiectivelor, cât și după finalizarea investițiilor prin crearea de noi locuri de muncă permanente;

4.4 Mediu

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune. Prin activitatea propusa a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul sau solul:

- concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

- regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform PUG și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform Legii.

- reciclare selectivă.

4.5 Elemente tehnice

Terenul în suprafață de 5933 mp, are în prezent categoria de folosință pășune și drum fiind situat în intravilanul orașului Horezu, înscris în Cartea funciară a orașului Horezu sub numărul 39475 și identificat prin numărul cadastral 39475. Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice imobilul este inclus în Unitatea Teritorială de Referință nr.02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde locuințe și funcțiuni complementare, locuințe colective, instituții, servicii și echipamente publice, servicii

de interes local, servicii turistice de cazare, pensiuni turistice și camping, sedii societăți și firme mici activității productive și manufacturiere, mici depozite, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, construcții, servicii și echipamente tehnico-edilitare.

- Investițiile se vor realiza în conformitate cu certificatul de urbanism.

- Regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform PUG și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform Legii.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE:

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legilor în vigoare;

- Se admit următoarele utilizări funcționale: funcțiuni publice de interes orășenesc, administrative, culturale, de învățământ, agenții, comerț, servicii profesionale și turism; servicii sociale; instituții servicii și echipamente publice de nivel orășenesc; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare; consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sedi ale unor organizații politice, profesionale, etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activității manufacturiere nepoluante; pensiuni, agenții de turism; cofetării, cafenele; sport și recreere în spații libere și acoperite; parcaje la sol; spații libere pietonale; spații plantate- scoaruri locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale; locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) locuințe colective cu maxim P+3 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specific zonei; scuaruri publice; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări eferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; amenajări de sport pentru tineret; împrejurimi.

- Utilizările funcționale admise se vor aviza și autoriza numai în conformitate cu prevederile legale

- Pentru orice utilizări se va tine seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI:

-Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată.

-Se admit restaurante, baruri, cafenele de orice tip care comercializează și băuturi alcoolice numai în condițiile legii și dacă amplasamentul respectă distanța legală față de instituțiile publice, lăcașuri de cult, instituții de învățământ și locuințe etc;

-Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acesta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unei acoperiș cu pantă de 30-45-60 grade; suprafața nivelului mansardei va fi maxim 60% din aria unui nivel curent.

UTILIZARI FUNCTIONALE INTERZISE:

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;

-Activități productive și manufacturiere care pot genera poluarea mediului și poluarea fonică prin: risc tehnologic, utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse, prin programul de activitate prelungit după orele 22.00 sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu);

-Disponerea pe fațadele clădirilor protejate a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

-Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor clădirilor , desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

-Depozite en-gros;

-Depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

-Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-Depozite de materiale re folosibile;

-Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

-Lucrări terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și private și construcțiile de pe

parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Investițiile și lucrările se vor executa **numai după obținerea autorizației de construire** în condițiile Legii 50/1991R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate astfel încât să fie asigurată circulația în zonă.

Termenul limită pentru începerea executării lucrărilor de investiții va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art.36 din Legea 50/1991 R cu modificările și completările ulterioare.

Termenul maxim de realizare a lucrărilor de investiții va fi de 24 luni de la data obținerii autorizației de construcție.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l evacua pe concesionar și de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului la starea anterioară concesiunii.

5.Nivelul minim al redevenței:

Prețul de pornire al licitației va fi de 15 euro/mp conform raportului de evaluare nr. 12012/23.05.2024 întocmit de evaluator Covrescu Dragoș Bogdan-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi recuperată în termen de 10 ani.

Nivelul minim al investiției va fi de:

- 400.000 euro sau minim 5 locuri de muncă.

Pretul concesiunii (redevența) se va plăti în termen de maxim 90 de zile de la semnarea contractului de concesiune în procent de 100%, 85% și 75%. În cazul în care nu se va achita suma integrală diferența de până la 100% se va plăti în 10 ani de la semnarea contractului de concesiune.

Pentru anul 2025 redevența este de euro, fiind stabilită în baza declarației/angajamentului data de concesionar în urma licitației.

6.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Având în vedere că terenul supus concesiunii aparține domeniului privat al orașului Horezu, concesiunea acestuia se realizează prin licitație publică în conformitate cu dispozițiile OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ - Capitolul III - Secțiunea 3 art. 302-331.

7.Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 49 ani conform Legii.

Subconcesiunea este interzisă.

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

Nr. Crt.	ACȚIUNE	TERMEN
1.	Publicarea anunțului privind organizarea licitației	Cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
2.	Depunerea ofertelor	20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului
3.	Solicitare documentație de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
4.	Solicitare de clarificări la documentația de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
5.	Răspunsul la clarificări solicitate în legătură cu documentația de atribuire	Cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
6.	Desfășurarea licitației publice	La expirarea celor 20 de zile de la publicarea anunțului
7.	Comunicarea anulării procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.	3 zile lucrătoare de la data anulării.
8.	Solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare	3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare
9.	Răspuns la solicitarea de clarificare	3 zile lucrătoare de la primirea solicitării
10.	Întocmire raportul comisiei de evaluare	1 zi lucrătoare
11.	Comunicarea excludere ofertă concedent	3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare
12.	Comunicarea rezultatelor	3 zile lucrătoare de la întocmirea acestora
13.	Anunț de atribuire transmis spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea IV.	20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
14.	Comunicarea deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune	Nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
15.	Încheiere contract	20 zile de la data informării câștigătorului licitației
16.	Predarea-primirea bunului concesionat	Imediat după încheierea contractului pe bază de proces verbal

9. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare: **nu este cazul.**

10. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode: **nu este cazul.**

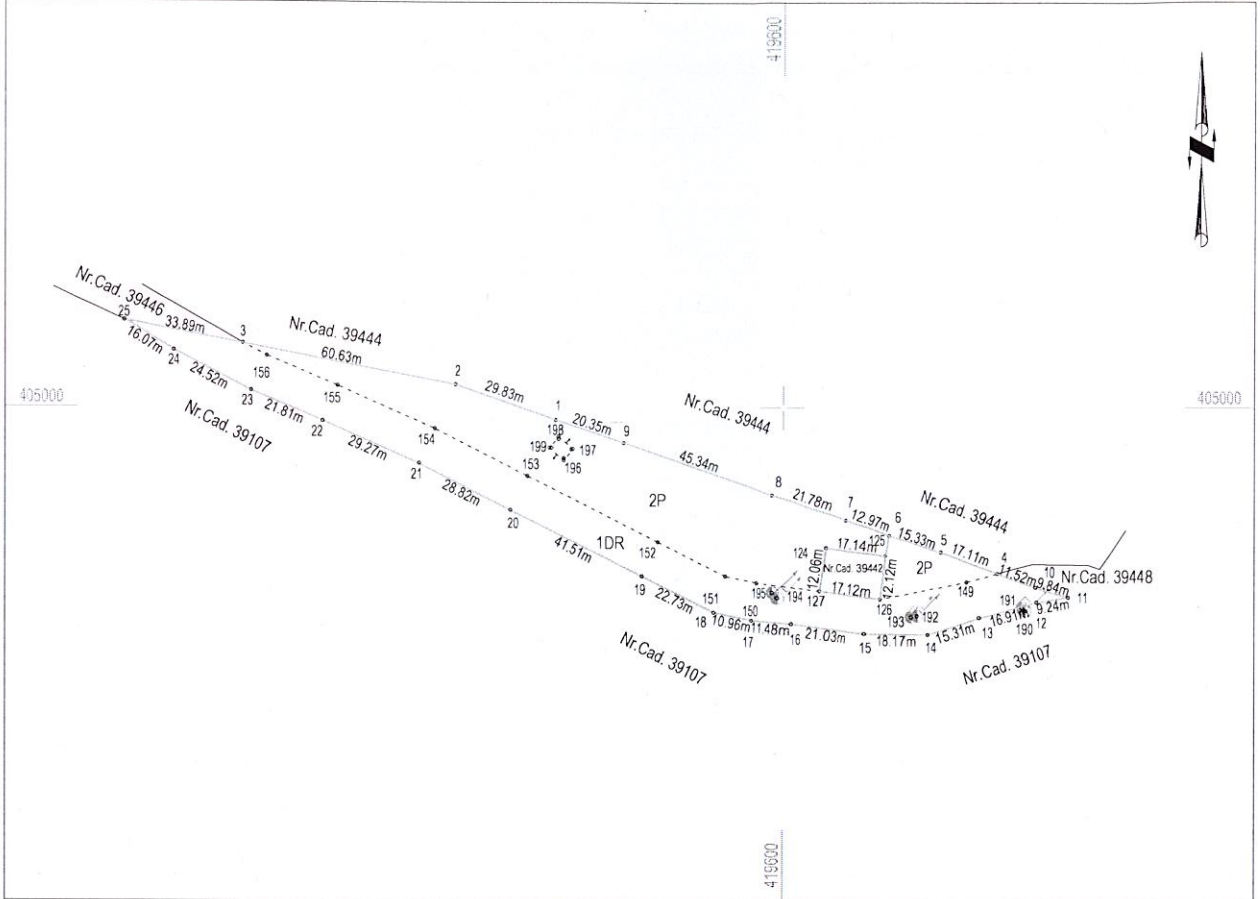
Întocmit,
Insp.Obadă-Ciortan Ionuț

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:2000

Număr.cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [m.p.]	Adresa imobilului
39475	5933	Loc. Horezu, Punctul "Treapt", intravilan

Număr Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (U.A.T.)
	Horezu



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [m.p.]	Mențiuni
1	DR	2728	intravilan
2	P	3205	intravilan
Total		5933	Limite neimprejuite

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol [m.p.]	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului= 5933 m.p.

Suprafața din act=

<p>Executant BADI CIPRIAN - CONSTANTIN AUTORIZAȚIE SERIA RO-VL-F, NR. 0095, ELIBERATĂ DE A.N.C.P.I., CATEGORIA B Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnătura și ștampila Data: 11.06.2025</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">Ciprian-Constantin Badi</p> <p style="text-align: center;">Digitally signed by Ciprian-Constantin Badi Date: 2025.06.18 09:06:00 +03'00'</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară</p> <p style="text-align: right; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">64373/18.06.2025</p> <p style="text-align: center;">Semnat digital de Larisa-Maria STĂNIȘOR Consilier Cadastru</p> <p>Semnătura:</p>
--	---



PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împună spre performanță"



Sistemul de management
al calitatii conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr. 155 M

Nr.20566 din 02.09.2025

REFERAT DE APROBARE

Urmarea solicitării nr.78/28.08.2025, formulată de NIALVI IMPEX SRL, cu sediul în localitatea Șirineasa, județul Vâlcea CUI:RO16404129 privitoare la concesionarea unui teren situat în zonă periurbană a Orașului Horezu, în suprafață de minim 7000 mp aflat în proprietatea privată a UAT orașul Horezu, județul Vâlcea, s-a procedat la întocmirea de către arhitectul șef și compartimentul managementul proiectelor, programe, dezvoltare a studiului de oportunitate, pentru concesionarea imobilului teren în suprafață de 5933 mp situat în zona Treapt str.Tudor Vladimirescu nr.172A, identificat prin nr.cad.39475 și nr.cf 39475.

În baza Studiului de oportunitate se va stabili concesionarea pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului-teren în suprafață de 5933 mp, în vederea construirii unor spații de prezentare produse și materiale utilizate în industria construcțiilor, spălătorie auto tip Self Service, spații de prezentare produse din mobilă.

Concesionarea se va face prin aplicare procedurii licitației publice. Imobilul-teren se află în intravilanul orașului Horezu conform PUG aprobat.

Pentru concesionarea imobilului-teren descris mai sus a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr.88 din 02.09.2025 și avizul nr.3764 din 26.08.2025, emis de A.N.R.P.S.

Lucrările ce se vor executa pe terenul concesionat se vor încadra în prevederile și condițiile din certificatul de urbanism a autorizației de construire eliberate de Primăria orașului Horezu și avizele obținute în acest scop pentru realizarea obiectivului. Investiția se va realiza cu respectarea condițiilor privind conservarea, protecția și îmbunătățirea calității mediului, precum și în ceea ce privește protejarea sănătății umane.

Durata de realizare a investiției va fi de maxim 12 luni de la obținerea autorizației de construcție, iar termenul de începere a lucrărilor va fi de maxim 24 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Conform Codului administrativ concesionarul nu are drept de subconcesionare a terenului ce face obiectul concesiunii. Totodată acesta nu are drept de a închiria sau de a transmite sub orice formă terenul ce face obiectul concesiunii sau orice drept asupra acestuia unor terțe persoane.

Conform raportului de evaluare întocmit de Covrescu Dragoș Bogdan-evaluator ANEVAR nr.12012/23.05.2024, cuantumul minim al redevenței lunare fiind de **15 euro/mp**. Întârzierile la plata redevenței concesiunii se vor sancționa cu majorări de 1% /lună. Întârzierile la plata redevenței anuale ce depășesc **3 luni** va duce la **rezilierea concesiunii de drept**. Totodată concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o sumă egală în procent de 90% din redevența datorată concedentului pentru primul an de activitate a contractului. Garanția se va restitui în termen de 10 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

La încetarea, din orice cauză – cauze prezentate pe larg în caietul de sarcini - a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi restituite concedentului.

Față de cele arătate supun dezbaterii și aprobării proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafața de 5933 mp, proprietatea privată a UAT ORAȘUL HOREZU, situat în Orașul Horezu, zona Treapt, str. Tudor Vladimirescu, nr. 172A.

Primar,
Sărdărescu Nicolae



Nr.20569 din 02.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 5933 mp, situat în punctul Treapt, str.Tudor Vladimirescu, nr.172A, ce aparține proprietății private a orașului Horezu

Terenul în suprafață de 5933 mp, are în prezent categoria de folosință pășune și drum teren intravilan înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 39475 și număr cadastral 39475, fiind inclus în UTR nr.02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde locuințe și funcțiuni complementare, locuințe colective, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii turistice de cazare, pensiuni turistice și camping, sedii societăți și firme mici activității productive și manufacturiere, mici depozite, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, construcții, servicii și echipamente tehnico-edilitare.

Investițiile ce se vor realiza vor fi în conformitate cu prevederile P.U.G. - ului și certificatului de urbanism. Prin concesionare, pe terenul respectiv se va realiza construirea unor spații de prezentare produse și materiale utilizate în industria construcțiilor, spălătorie auto tip Self Service, spații de prezentare produse din mobilă.

Pentru concesionarea imobilului-teren descris mai sus a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr.88 din 02.09.2025 și avizul nr.3764 din 26.08.2025 emis de A.N.R.P.S.

Această inițiativă are ca scop dezvoltarea orașului. Prin concesiune se urmărește: crearea de noi locuri de muncă; diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistența și protecția socială; valoarea concesiunii terenului - venit la bugetul local.

Având în vedere și prevederile legale: Capitolul III - Secțiunea 3 art. 302-331 din Codul administrativ, prevederile art.13, alin.2 din Legea nr.50/1991R, prevederile Codului civil, avizăm favorabil proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5933 mp, situat în zona Treapt, str. Tudor Vladimirescu, nr. 172A, ce aparține proprietății private a orașului Horezu.

ÎNTOCMIT,

Arhitect Șef Drăgănescu Robert Ilie

Compartiment managementul proiectelor, programe, dezvoltare.

Ins. Obadă Ciortan Ionuț