



PROIECT

HOTĂRÂREA NR.

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a unui teren intravilan de 3683 mp și a construcției aflată pe acest teren respectiv bazin ștrand în suprafață de 1216 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.40, județul Vâlcea

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2022 la care participă un număr de consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Dăscălete Emil Constantin, a fost ales președinte de ședință;
Luând în dezbateri:

-Referatul nr.11021/18.05.2022 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 3683 mp și a construcției aflată pe acest teren respectiv bazin ștrand în suprafață de 1216 mp, în vederea amenajării construcției ca lac artificial;

-Raportul de specialitate nr.11098 din 19.05.2022 întocmit de arhitectul șef și Direcția administrativă;

-Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a unui teren intravilan de 3683 mp și a construcției aflată pe acest teren respectiv bazin ștrand în suprafață de 1216 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, situat în Orașul Horezu, prezentat de dl.Sărdărescu Nicolae, Primarul orașului Horezu;

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr.11011/16.06.2020;

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

-Ținând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea, nr.11289/23.05.2022;

-Văzând că terenul în suprafață de 3683 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 și art.309 alin.5 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 împotrivă, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței de 3683 mp și a construcției aflată pe acest teren respectiv bazin ștrand în suprafață de 1216 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35144, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.40, județul Vâlcea.

Art.2-Se însușește Raportul de evaluare al terenului nr. 11011/16.06.2020, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Covrescu Valerian, 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 3683 mp și a construcției aflată pe acest teren respectiv bazin ștrand în suprafață de 1216 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35144, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.40, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

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

Art.5-Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu la: Instituția Prefectului–Județul Vâlcea; Primarul orașului Horezu.

Inițiator,
Primar
Sărdărescu Nicolae

Vizat pentru legalitate,
Secretar general oraș
Boaghe Monica

Intocmit
Cons.sup.Orleanu Cristina Elena



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

"Împreună spre performanță!"



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

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

AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent: U.A.T.- Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 3683 mp și a construcției aflată pe acest imobil (bazin ștrand) în suprafață 1216 mp, situat în str. Tudor Vladimirescu nr.40, zona Parc - Zăvoi ce aparțin proprietății publice a orașului Horezu

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 A IMOBILULUI - SC 1:1000;

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.8014/06.04.2022, formulată de SC ANDRA COTTAGE SRL, cu sediul în orașul Horezu, str. Nicolae Bălcescu nr.29, județul Vâlcea având CUI 35251749 reprezentată legal prin Andra Șodolescu în calitate de administrator, privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 4000 mp, în vederea dezvoltării activităților din turism pe plan local, 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 propus pentru concesionare este amplasat (situat) în orașul Horezu, zona "Parc Zăvoi" str. Tudor Vladimirescu, nr.40, în suprafață de 3683 mp, pe care se află o construcție de tip bazin ștrand, în suprafață de 1216 mp, conform Planului de amplasament și delimitare al imobilului anexat. Terenul și construcția supuse concesiunii face parte din suprafața totală de 19.243 mp.

- Regimul juridic al terenului și construcției: - bunurile ce urmează a fi concesionate aparțin domeniului public al orașului Horezu, conform Anexei nr. 8 la H.G. 1362/2001, privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea, cu modificările și completările ulterioare respectiv poziția nr.5 – teren și poziția nr.296 – bazin ștrand.

-Regimul economic: - categoria de folosința a terenului este: curți construcții, imobilul aflându-se în intravilan.

-Terenul nu dispune de utilitățile publice și anume: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea electrică, rețea de telefonie și de acces la drum public.

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Principalul obiectiv îl constituie dezvoltarea economico-socială a orașului, prin valorificarea la maxim a potențialului zonei. Amenajarea terenului va conduce spre revitalizarea zonei care are destinația de parc de agrement.

În zona propusă spre concesionare, se are în vedere construirea unor piste de biciclete, amplasarea unor plase cățărătoare aeriene, reabilitarea spațiului fostului ștrand și transformarea acestuia într-un lac artificial ce va fi amenajat prin plantarea cu vegetație hidrofilă (nuferi) și populat cu diferite specii de păsări sălbatice, iluminarea spațiilor verzi cu corpuri de iluminat fotovoltaice fixe sau mobile cu lumină direcționată, (proiectoare, spoturi), dotarea cu mobilier urban realizat din materiale adecvate cu design și colorit armonizat cu imaginea de ansamblu a parcului, construirea unei toalete.

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 bunul imobil teren și construcție (bazin ștrand), ce fac parte din proprietatea publică 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 hotărăște că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat al orașului, să fie concesionate ori închiriate;

- dispozițiile art.303 alin.1 din OUG 57/2019, potrivit cărora: bunurile proprietatea publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică;

- prevederile art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit cărora: „terenurile aparținând domeniului public al unităților administrativ teritoriale, se pot concesiuna numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de interes uz și /sau de interes public în condițiile respectării documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii”

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

- se creează o bază impozabilă 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 și 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;
- diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistența și protecția socială.

4.4 Mediu

- Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune. Prin activitatea propusă 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.

4.5 Elemente tehnice

- Terenul în suprafață de 3683 mp, are în prezent categoria de folosință curți construcții și face parte din suprafața totală de teren de 19243 mp, teren intravilan înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 35144 și număr cadastral 35144, fiind inclus în UTR nr. 03 – Restul orașului Horezu – zona mixtă care cuprinde locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii hoteliere și de turism, sedii societăți și firme mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agrement, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, mici unități agricole, lăcașuri de cult.
- Conform P.U.G. al orașului Horezu în cadrul reglementărilor urbanistice-zonificare terenul în suprafață

de 3683 mp se află în **Zonă plantată pentru sport și agrement.**

- 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, service 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; activități 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 specifice 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 deșeuri 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 refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- Lucrări trasament 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 accesese 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 36 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 24 euro/mp conform raportului de evaluare nr.11011/16.06.2020, întocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi plătită în termen de 49 ani de la data semnării contractului de concesiune

Durata investiției va fi de minimum 10 ani de la punerea în funcțiune la întreaga capacitate a acesteia.

6.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Având în vedere că terenul supus concesiunii aparține domeniului public 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	Numai 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, după caz: **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,
Ins. Obadă Ciortan Ionuț

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

Primăria Oraşului Horezu
Judetul Valcea
Registratură Nr. 11011
Zi 16 Lună 06 An 2020



RAPORT DE EVALUARE

TEREN S= 5.000 mp,

Situat în

Orasul Horezu , str T Vladimirescu nr 40, jud Valcea

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.

[15.06.2020]





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 285/15.06.2020

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta imobilul **TEREN** in suprafata de 5.000 mp proprietatea **ORASUL HOREZU** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea conesionarii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **TEREN** in suprafata de 5.00 mp , situat in intravilanul orasul Horezu str T Vladimirescu nr 40 jud Valcea .

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: 15.06.2020

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 15.06.2020

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,8337

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **TEREN** , aflate in proprietatea **ORASUL HOREZU** in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 39.000 LEI echivalent 8.200 Euro

Valoarea nu contine TVA

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 49 ani este de 11.840 lei, echivalent a 2.450 EURO/an sau 986 lei/luna echivalent a 205 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, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF
Raportul contine 13 pagini,

**EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN**

**SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2020**





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 celelalte 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.



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 2018 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 proprietatea **TEREN** , avand o suprafata de **5.000 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu str T Vladimirescu nr 40 jud Valcea .

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 15.06.2020, in scopul 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 15.06.2020.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 15.06.2020.

3.8.MONEDA RAPORTULUI



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 proprietatea **TEREN**, avand o suprafata de **5.000 mp**, situat in intravilanul orasul Horezu str T Vladimirescu nr 40 jud Valcea .

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:

- Inventar Orasul Horezu
- schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

Ptproprietatea imobiliara **TEREN**, avand o suprafata de **5.000 mp**, situat in intravilanul orasul Horezu str T Vladimirescu nr 40 Jud Valcea, in incinta Parcului Horezu.

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

4.2. Abordari in evaluare

JUDETUL VALCEA

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



Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		19	10	11
Conditii de piata	iun 2020	iun 2020	iun 2020	iun 2020
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		19	10	11
Localizare	Horezu Parc Horezu	Horezu median	Horezu exterior	Horezu exterior
Ajustare		10%	50%	50%
Valoarea ajustare		2	5	6
Acces	str asfalt	str asfalt	str asfalt	str asfalt
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
CMBU	recreativ	pensiune	pensiune	pensiune
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	0	20	26	20
procentul laturilor	0.00	0.38	0.34	0.15
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		1	1	1
Utilitati	toate	toate	toate	toate
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
Retea de canalizare	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Suprafata	5,000	1,044	2,000	2,700
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		1	1	1
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da



Opinia evaluatorului:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 580.000 LEI echivalent 120.000 Euro

Valoarea nu contine TVA

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 49 ani este de 11.840 lei, echivalent a 2.450 EURO/an sau 986 lei/luna echivalent a 205 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 iunie 2020;
- cursul mediu valutar luat in considerare b a fost de 4.8337 RON = 1 EURO;

6. ANEXE

ANEXA NR. 1 - Schita cadastrala

ANEXA NR. 2- Oferte

ANEXA NR 3 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU VALERIAN

LEGITIMATIE 11787 /2020



PUBLI 24.ro

Teren horezu

20 EUR

Valcea, Horezu Vezi pe harta
Valabil din 28.05.2020 17:51:55

Specificatii

Suprafata terenului1044,0 m²
Amenajare straziAsfaltate,Iluminat stradal
Utilitati generaleApa,Canalizare,Curent
Alte caracteristiciAcces auto

Descriere Imobiliare

Teren de vanzare intabulat in Horezu
Situat la Piata, intravilan . Se afla intr-o zona cu potential turistic,ideal pentru
construirea unei case sau a unei pensiuni.
Pentru detalii va rog sa ma contactati.
0765429268 Liliana
Vezi detalii pe www.romimo.ro

OLX.ro

Vanzator

Cristina

Pe site din aug 2016 [Anunturile utilizatorului](#)

• **Trimite mesaj**

• 0771 392 450

Teren Horezu

22 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

• Oferit de **Proprietar**

• Suprafata utila **2 000 m²**

Descriere

Vând teren - situat pe Bulevardul Magheru (Bella) , stradal .

2000 mp.

8 m latime

250 lungime

Acte la zi.

11€/mp. - negociabil

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

- Adaugat de pe telefon La 11:56, 1 iunie 2020
- Vizualizari:921
- Numar anunt: 202521029

OLX.ro

Vanzator

Dragos

Pe site din feb 2014 [Anunturile utilizatorului](#)

- **Trimite mesaj**

• 0745 256 391

Teren de vanzare in Horezu

12 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de **Proprietar**
- **Extravilan / intravilan** **Intravilan**
- Suprafata utila **2 700 m²**

Descriere

Vand teren intravilan in orasul Horezu, strada 1 decembrie (strada spre Vaideeni). Ideal pentru casa de vacanta sau deschiderea unei afaceri avand toate utilitatile orasului. Suprafata 2700 m², latime la strada 26 metri. Pret negociabil.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

- Adaugat de pe telefon La 11:33, 4 iunie 2020
- Vizualizari: 1052
- Numar anunt: 198441846

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

Număr cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [m.p.]	Adresa imobilului
35144	5000	Oraș Horezu, strada Tudor Vladimirescu nr. 40, intravilan.
Număr Carte Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (U.A.T.)
35144		Horezu



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [m.p.]	Mențiuni
1	F	5000	intravilan
Total		5000	Imobil împrejmuit cu gard de plasa între punctele 20-21-22-23-24-25-26-1-2-3, gard de beton între punctele 3-4-5-6-7-8-9-10, 12-13-14-15-16-17, calcan între punctele 17-18, neimprejmuit în rest.

Suprafața totală măsurată a imobilului= 5000 m.p.

Executant

Badi Ciprian, Constantin
 Autorizație: seria RC-VL-F, nr. 0095 eliberată de A.N.C.P.I., Categoria B
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența în plan cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data: 04.06.2020






INCADRARE IN ZONA


SCARA 1 : 5000

L-34-108-D-b-2-II

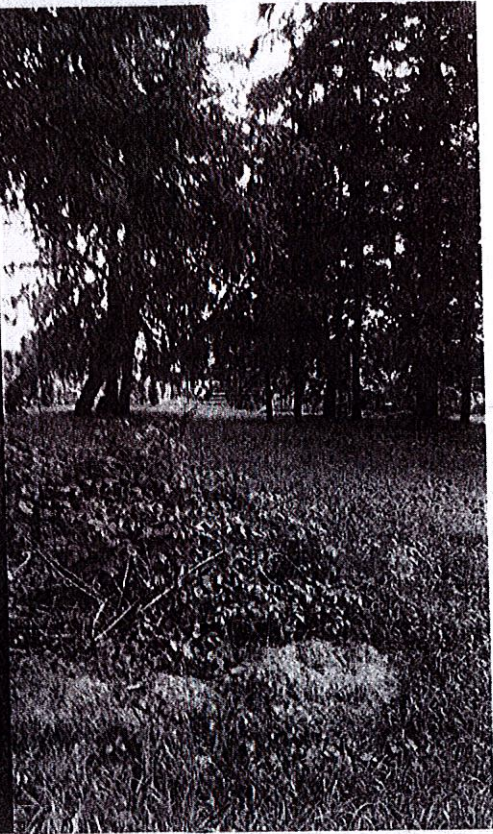
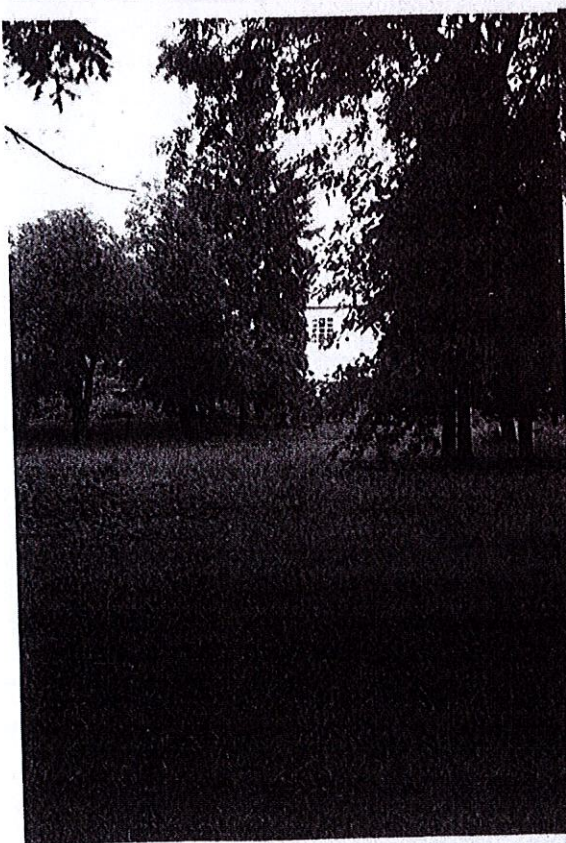
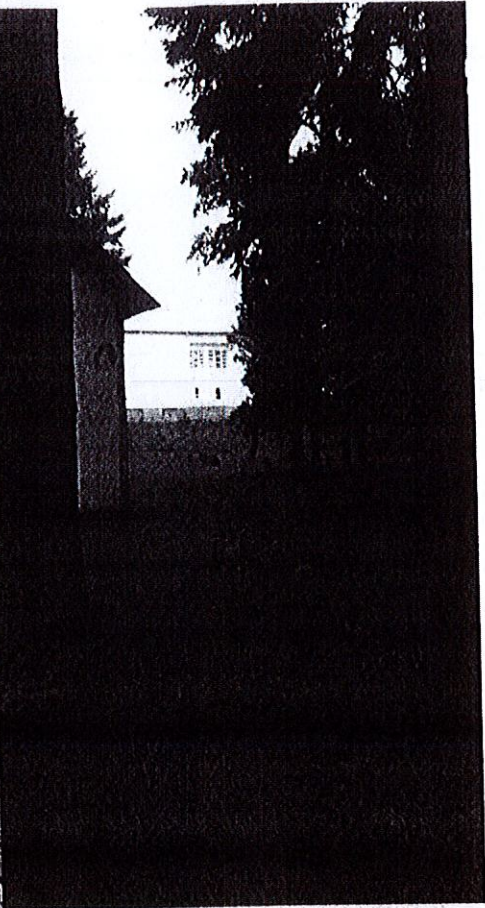


LEGENDA:

-  AMPLASAMENT PROPOS
-  LIMITA Nr. cad. 35144
-  LIMITA INTRAVILAN

Prestator:  măsurători terestre și cadastru Autorizație: Categoria B, RO-VL-F, nr. 0095, eliberată de A.N.C.P.I.		Beneficiar: Oraș Horezu Sediul/Adresă: Str. 1 Decembrie nr.7, jud. Vâlcea		Plansa: 2
Masurat:	Badi Ciprian C-tin	Scara:	Amplasament: Oraș Horezu, strada Tudor Vladimirescu nr. 40, intravilan.	
Desenat:	Badi Ciprian C-tin	Data:	Denumire plansa: PLAN DE INCADRARE	
			Iunie 2020	







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

"Împreună spre performanță!"



Sistem 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. 11021/18.05.2022

REFERAT DE APROBARE

SC.Andra Cottage SRL-Pensiunea Andra's House și-a exprimat intenția de concesiune a ștrandului aflat în imediata apropiere a concesiunii luată în anul 2020, situat în orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.40, pentru amenajarea acestuia ca lac artificial. Ștrandul în suprafață de 1216 mp și terenul în suprafață de 3683 mp aparțin domeniului public al orașului Horezu, Ambele se află în imediata vecinătate a pensiunii pe care SC Andra Cottage o administrează.

Pentru demararea procedurii de concesiune, conform Codul Administrativ – consiliul local trebuie să ia act de solicitarea de concesiune. Așadar, fiind întrunite aceste condiții minime de inițiere a concesiunii s-a trecut la pasul următor prevăzut de Codul administrativ, efectuarea unui studiu de oportunitate, studiu pe care îl supun aprobării consiliului local. Acesta cuprinde: date privind concedentul; descrierea și indentificarea bunului care urmează a fi concesionat; motivele de ordin economic, financiar, social, de mediu și tehnic care justifică aprobarea concesiunii; nivelul minim al redevenței; termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune.

Astfel, terenul se află în intravilanul localității, având categoria de folosință curții-construcții, fiind înscris în Cartea funciară a orașului Horezu sub numărul 35144.

Conform raportului de evaluare întocmit de Covrescu Valerian-evaluator ANEVAR nr. 11011/16.06.2020, cuantumul minim al redevenței va fi de 24,01 euro/mp.

Drept urmare și în conformitate cu Codul administrativ supun dezbaterii studiul de oportunitate privind concesiunea terenului intravilan de 3683 mp și a construcției aflată pe acest teren respectiv bazin ștrand în suprafață de 1216 mp.

Primar,
Sărdărescu Nicolae