



PROIECT nr.176/03.10.2024

HOTĂRÂREA NR.

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 4806 mp proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situat în Orașul Horezu, Str.Tudor Vladimirescu nr. 139B, zona Treapt

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința extraordinară din data de 04.10.2024 la care participă un număr de... consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Fiastru Liviu a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri: Referatul nr.22999 din 03.10.2024 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea și oportunitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 4806 mp în vederea construirii unei hale metalice pentru realizarea unui spațiu de producție în domeniul sistemelor cu comandă computerizată;

-Raportul de specialitate nr. 23005 din 03.10.2024 întocmit de compartimentul de resort;

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

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr. 14316//676/21.06.2024;

Tinând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.23010/03.10.2024;

-Avizul nr.1054PS/19.03.2024 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 4806 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 împotrivă, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței de 4806 mp proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situat în Orașul Horezu, Str.T. Vladimirescu nr.139B, 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.14316//676/21.06.2024, 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 4806 mp proprietatea privată a UAT orașul Horezu, identificat cu numărul cadastral 39114 fiind situat în Orașul Horezu, Str. T. Vladimirescu, nr. 139B 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 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**

Întocmit,
Cons.sup.Orleanu Cristina Elena

Anexa nr. 1

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



RAPORT DE EVALUARE

TEREN S= 2.400 mp

Situat în

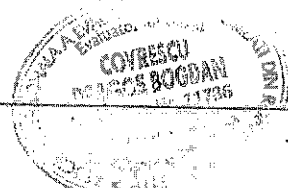
Oras Horezu ,punctele TREAPTURI sTREAPT ,jud Valcea

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.

[21.06.2024]





SCRISOARE DE INAINTARE

Catre: ORASUL HOREZU
Adresa: oras Horezu str 1 Decembrie, nr 4, jud Valcea
Ref. TAREN (conform contract), in vederea concesiunii
Data: 14.05.2023

Stimate , dl Primar Sardarescu Nicolae

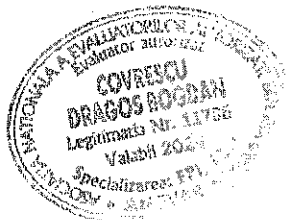
Asa cum am convenit prin Contractul de prestari servicii nr. 676/20.06.2024 in urma analizei documentatiei puse la dispozitie de dvs., am inspectat si analizat proprietatea de tip proprietate imobiliara (TAREN), amplasata pe raza oras Horezu, pct TREAPT, jud Valcea . Raportul de Evaluare (Raportul) care insoteste aceasta scrisoare a fost realizat in contextul determinat de sfera misiunii de evaluare, definita conform Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022. Sfera misiunii de evaluare este prezentata in cadrul Raportului si cuprinde informatii cu privire la identificarea si competentele evaluatorului

- identificarea clientului si destinatarilor
- scopul evaluarii
- tipul valorii
- data evaluarii si data raportului
- natura si sursa informatiilor
- ipoteze si ipoteze speciale
- restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- confirmarea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare (SEV)
- descrierea Raportului

Raportul 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 carte funciara, documente fiscale, oferte ale producatorilor, etc.

Raportul contine 11 pagini, la care se adauga ANEXELE.

COVRESCU DRAGOS BOGDAN
Administrator



4



SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 676/21.06.2024

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta imobilul TEREN in suprafata de 2.400 mp proprietatea ORAS HOREZU ;

SCOPIUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesiunii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea TEREN , cu destinatia de teren pasune, in suprafata de 2.400 mp , situate in intravilanul orasului Horezu pct TREAPTURI si TREAPT,lot 4,jud Valcea

PROPRIETAR si BENEFICIAR : ORAS HOREZU, cu sediul : coras Horezu str 1 Decembrie , jud Valcea, avand CIF , reprezentata prin – Sardaescu Nicolae Primar ;

DATA EVALUARII: 21.06.2024

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 21.06.2024

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,9770

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat TEREN in suprafata de 2.400 mp , aflat in proprietatea ORAS HOREZU in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL 167.300 RON (33.600 EURO)

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 49 ani este de 3.414 lei, echivalent a 686 EURO/an sau 284 lei/luna echivalent a 57 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 11 pagini, si Anexe

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11786 – valabilă 2024



RAPORT DE EVALUARE

nr. 676/21.06.2024

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 - valabila 2024



3. PREMISELE EVALUARIII

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.
 - Situatia 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 inginereti 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 în 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 proprietatea **TEREN** , cu **destinatia de teren pasune**, in suprafata de **2.400 mp** , situate in intravilanul orasului Horezu pct TREAPTURI si TREAPT,lot 4,jud Valcea,proprietatea ORASULUI HOREZU.

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 20.06.2024, in vederea concesiionarii.

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 21.06.2024.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 21.06.2024.

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 = 4,9770 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 EBM si EPI (Evaluarea Proprietatii Imobiliare), in data de 20.06.2024

Proprietatea imobiliara inspectata se afla in zona exterioara, in intravilanul orasului Horezu.

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

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 suprafata 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, publi24.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 proprietatea **TEREN**, cu destinatia de teren pasune, in suprafata de **2.400 mp**, situate in intravilanul orasului Horezu pct TREAPTURI si TREAPT, lot 4, jud Valcea, proprietatea ORASULUI HOREZU.

4.1.2 Situatiia 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

Pt proprietatea imobiliara **TEREN**, cu destinatia de pasune in suprafata de **2.400 mp**, situate in intravilanul orasului Horezu pct TREAPT, jud Valcea

Accesul se face pe un drum de acces.

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 analiza 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 analiza

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 oraasu Horezu si judete limitrofe judetului Valcea.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta EURO		190,000	62,000	35,000
Suprafata- mp	2,400.00	7,600.00	2,900.00	2,800.00
Pret oferta EURO /mp		25	21	12
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-1	-1	0
Pret ajustat		24	20	11
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		24.0	20.0	11.0
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0

JUDETUL VALCEA

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



Pret ajustat		24.0	20.0	11.0
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	20	11
Conditii de piata	Jun-24	Jun-24	Jun-24	Jun-24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		24	20	11
Localizare	oras Horezu, TREAPT	oras Horezu, semicentral	oras Horezu, semicentral	oras Horezu, exterior
Ajustare		-25%	-25%	25%
Valoarea ajustare		-6	-5	3
Acces	pietruit	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare		3%	3%	3%
Valoarea ajustare		1	1	1
categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	50	20	30	15
procentul laturilor	0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	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	da	da	da	da
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	da	da	da	da
Corectie €/m ²		0	0	0
Suprafata	2,400	7,600	2,900	2,800
Ajustare		-5%	0%	0%
Valoarea ajustare		-1	0	0
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
		da	da	da
Ajustare neta		-6	-5	3
		-25%	-23%	30%
ajustare bruta		13.00	7.00	4.00
		54.17%	35.00%	36.36%
Pret ajustat		18	14	15
	Euro			
Valoare adoptata	14	70		
Valoare teren	33,600	167,227		
rotunjit la	33,600	167,300		

- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 2

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 167.300 RON (33.600 EURO)

6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente. Valoarea totală obținută prin aplicarea abordării prin piață este :

VALOARILE ESTIMATE DE PIATA 167.300 RON echivalent 33.600 EURO

Considerente asupra valorii - opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea care reflectă cel mai bine condițiile pieții pentru TEREN este cea exprimată prin metoda prin comparație prin piață, fiind metoda cea mai adecvată în estimarea valorii.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii iunie 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.9770 RON= 1 EURO;

VALOARILE DE PIATA 167.300 RON echivalent 33.600 EURO

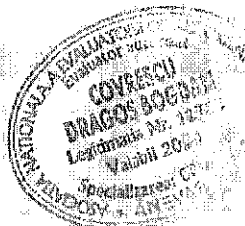
Valoarea redevenței anuale, calculată pentru o perioadă de 49 ani este de 3.414 lei, echivalentă a **686 EURO/an sau 284 lei/luna echivalentă a 57 EURO/luna**

EVALUATOR AUTORIZAT EPI,EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL
LEGITIMATIE 11786 /2024

Anexe:

- acte proprietate
- oferte
- fotografii

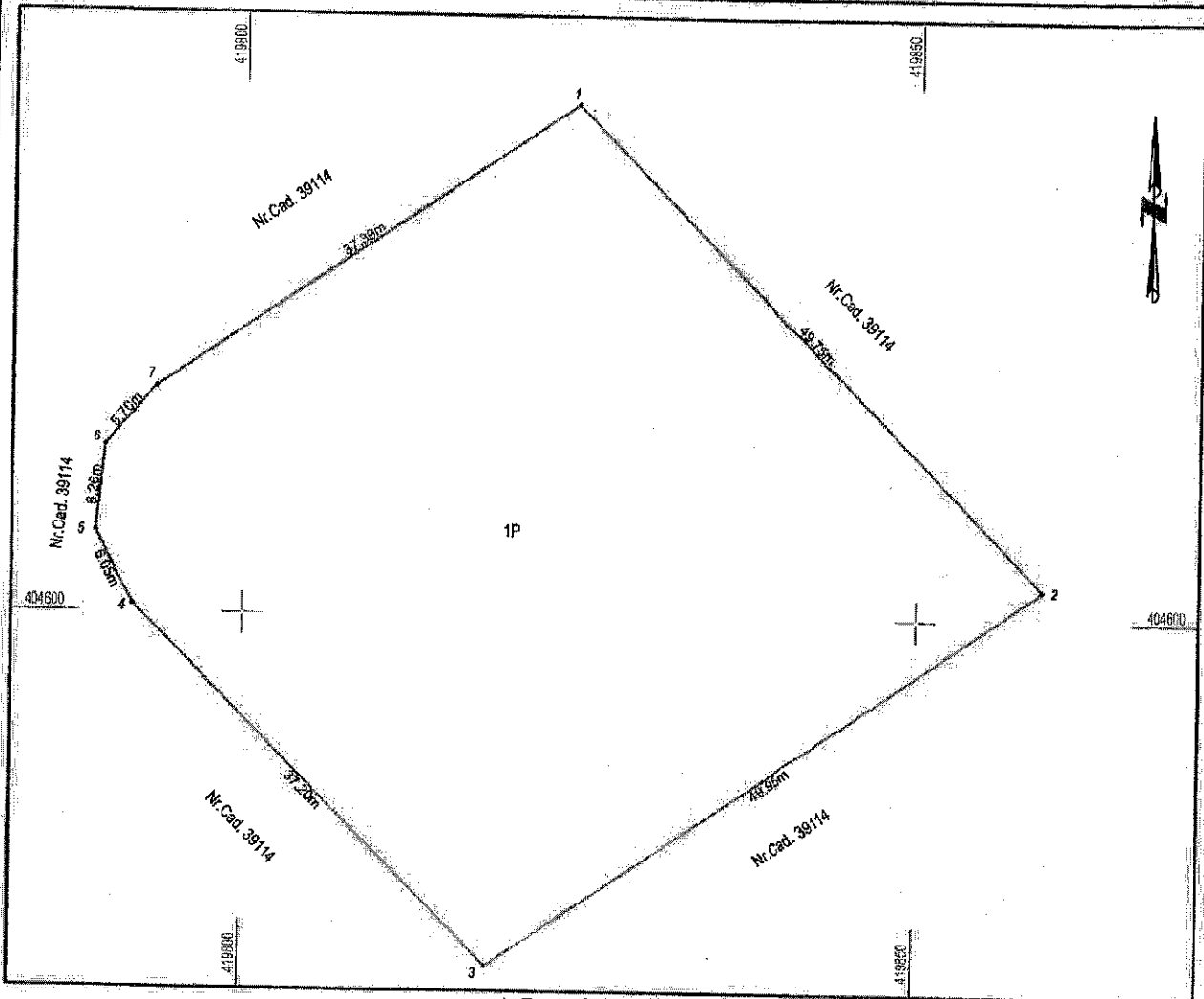


PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

Număr cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [m.p.]	Adresa imobilului
	2400	Orasul Horezu, punctele "Treapturi" și "Treapt, Treapturi", lot 4, 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	P	2400	intravilan
Total		2400	Limite neprejmuite

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului= 2400 m.p.

Suprafața din act=

<p>Executant BADI CIPRIAN - CONSTANTIN AUTORIZAȚIE: SERIA RO-VL-F, NR. 0985, ELIBERATĂ DE A.N.C.P.I., CATEGORIA B Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnătura și stampila Data: 18.06.2024</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară</p> <p>Semnătura:</p>
---	--

PUBLI24.RO

Teren de vanzare in Horezu

35 000 EUR

Valcea, Horezu Vezi pe hartă

Valabil din 20.06.2024 13:02:30

Descriere

1800 mp pe str. Matei Basarab, Horezu - 3 km pana in centru

1000 mp pe str. Nicolae Titulescu - 1.5 km pana in centru Publi24_1692691157
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Tel 0749556269

OLX.ro

PRIVAT

marius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 iunie 2024

Trimite mesaj [074 469 6139](tel:0744696139)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Postat 12 iunie 2024

Vand teren intravilan in Horezu, 7600 m2

25 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 7 600 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan, peste strada de noul Rompetrol Horezu, 7600 m², 47 m deschidere.
O intrare str. T. Vladimirescu si una str. Merilor.

ID: 238955341 Vizualizări: 2177

OLX.ro

Postat 05 iunie 2024

Teren Horezu Unic

62 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 900 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

• Teren in Horezu:

Suprafata: 2900m² din care 1500m² intravilan

Front: 30m

Strada asfaltata cu utilitati

Panorama frumoasa

Fantana si izvor de apa

Pret: 62000 de euro

ID: 270900537 Vizualizări: 240

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

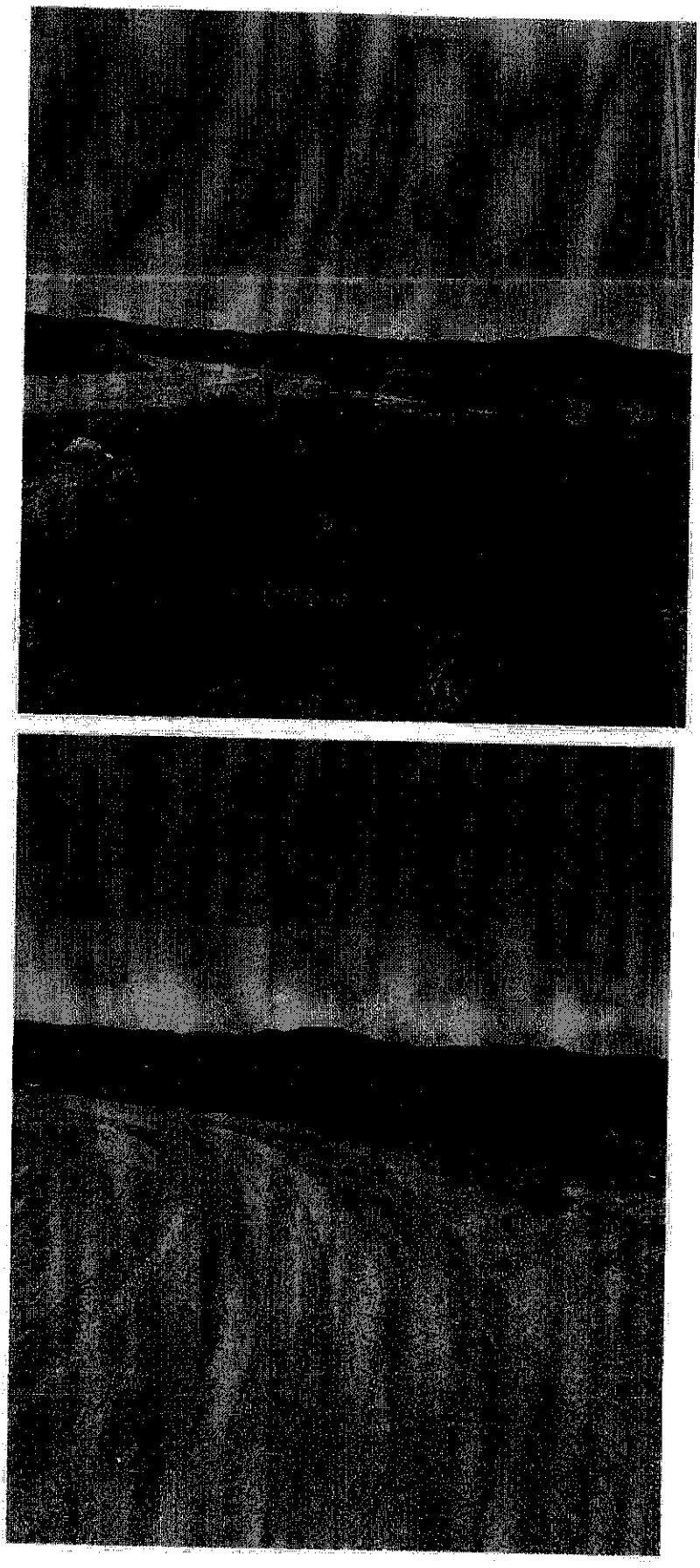
Horezu Teren

Pe OLX din februarie 2024

Activ pe 06 iunie 2024

Trimite mesaj

079 994 9970





CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STĂȚIUNE 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/04.10.2024

**AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT**

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent:U.A.T.- Orașul Horezu.

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 4806 mp, din zona Treapt, strada Tudor Vladimirescu, nr.139B, 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 1:1000;

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. 22691/01.10.2024, formulată de SC HOREL ALIN CONSTRUCT SRL, cu sediul în comuna VAIDEENI , Str. Principală, Nr. 165, Jud. Vâlcea, CUI: 44613066 reprezentată legal prin Horel Alin-Nicolae, în calitate de administrator privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 4.806 mp, în scopul realizării unei investiții din domeniul sistemelor cu comandă computerizată (CNC) prin construirea unei hale metalice pentru spațiu de producție, în domeniul sistemelor cu comandă computerizată (CNC), s-a procedat la întocmitrea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, 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, în punctul "Treapt", str. T. Vladimirescu, nr. 139B, în vecinătatea Parcului industrial, în suprafață de 4.806 mp și face parte parte din suprafața totală de 850.519 mp;

-Regimul juridic al terenului: - bunul ce urmează a fi concesionat aparține domeniului privat al orașului Horezu, județul Vâlcea, având număr de carte funciară 39114 și număr cadastral 39114.

-Regimul economic: - categoria de folosința a terenului este: pășune, imobilul aflându-se în intravilan, UTR 02;

- Terenul nu dispune de utilitățile publice și anume: rețea de apă, rețea electrică, rețea de canalizare, existând acces de pe străzile proiectate amplasate în nord-vest, nord-est și sud-est a parcelei supuse concesionării.

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Principalul obiectiv îl constituie dezvoltarea economico-socială a orașului, prin valorificarea la maxim a potențialului zonei.

Pe terenul în suprafață de 4.806 mp, supus concesionării, se are în vedere construirea unei hale metalice pentru realizarea unui spațiu de producție în domeniul sistemelor cu comandă computerizată (CNC).

Realizarea lucrărilor de dotări cu rețele tehnico edilitare aferente lotului respectiv, executate de concesionar reprezintă o condiție necesară și obligatorie sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

4.Motivele de ordin, juridic, economic, financiar, social, de mediu, și tehnic care justifica 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;
- diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta si protecția sociala.

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.

- 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.
- Reciclare selectivă.

4.5 Elemente tehnice

Terenul în suprafață de 4.806 mp, are în prezent categoria de folosință pășune, teren intravilan înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 39114 și număr cadastral 39114, fiind inclus în UTR nr.02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și de depozitare, prestări servicii, servicii si echipamente publice și de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, mici unitati agricole.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE:

- Sunt admise activități industriale și manufacturiere productive de diferite profile nepoluante: construcții, microindustrie, distribuție și depozitare bunuri și materiale, producere energie verde, transporturi, expoziții și prezentări, cercetare și proiectare, servicii pentru zona industrială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol; stații de întreținere și reparații auto; stații de alimentare cu carburanți; stații de betoane; comerț, alimentație publică și servicii de turism; depozitare en-gros; depozite materiale re folosibile; centrale producere energie termică și electrică; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI:

- Sunt admise activități de producție, cercetare-dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- Se admite depozitare comercială și comerț în suprafața maximă de 1000 mp (500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

- Se admite în cazul conversiei funcționale reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale existente abandonate cu identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZARI FUNCTIONALE INTERZISE:

- Activități productive și manufacturiere care pot genera poluarea mediului (chimică; radioactivă, etc) și poluare fonică;

- Depozitarea sau comercializarea substanțelor sau materialelor radioactive;

- Se interzice localizarea unităților tip incinerator;

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

- Lucrări de 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;

- Se interzice localizarea unităților productive care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- Se interzice localizarea activităților care prezintă risc tehnologic;

- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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 12 luni da 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 14 euro/mp conform raportului de evaluare nr. 14316/21.06.2024, întocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi recuperată în termen de 25 ani.

Nivelul minim al investiției va fi de:

- 400.000 euro sau minim 5 locuri de muncă.

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 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	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: **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



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 sare 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.22999 din 03.10.2024

REFERAT DE APROBARE

Urmarea solicitării nr. 22691/01.10.2024, formulată de SC HOREL ALIN CONSTRUCT SRL, cu sediul în comuna Vaideeni, str.Principală, nr.165, CUI:RO44613066 înregistrată la registrul comerțului sub nr. J38/791/2021, privitoare la concesionarea unui teren situat în zonă periurbană a Orașul Horezu, în suprafață de 5000 mp, 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 4806 mp situat în în vecinătatea Parcului industrial, zona Treapt str.Tudor Vladimirescu, nr.139B, identificat prin nr.cad.39114 și nr.cf 39114.

În baza Studiului de oportunitate, s-a stabilit concesionarea pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului-teren în suprafață de 4806 mp, pentru construirea unei hale metalice în vederea realizării unui spațiu de producție în domeniul sistemelor cu comandă computerizată (CNC).

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

Pentru concesionarea imobilului-teren descris mai sus a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr.121 din 03.10.2024, lucrările ce se vor executa pe terenul concesionat se vor încadra în prevederile și condițiile din certificatul de urbanism a autorizației de construire 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 12 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 Valerian-evaluator ANEVAR nr14316/21.06.2024, cuantumul minim al redevenței lunare este de 14 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 terenului în suprafața de 4806 mp, proprietatea privată a UAT orașul Horezu, situat în Orașul Horezu în vecinătatea Parcului industrial, zona Treapt str. Tudor Vladimirescu, nr. 139B.

Primar,
Sărdărescu Nicolae



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. 199 M

Nr.23005 din 03.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 4806 mp, situat în punctul Treapt, str.Tudor Vladimirescu, nr.139B, ce aparține proprietății private a orașului Horezu, în vederea construirii unei hale metalice pentru realizarea unui spațiu de producție în domeniul sistemelor cu comandă computerizată (CNC), relatăm următoarele:

Prin concesiune se urmărește: crearea de noi locuri de munca; diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta și protecția socială; valoarea concesiunii terenului - venit la bugetul local, respectiv dezvoltarea orașului și alinierea lui la nevoile societății moderne.

Terenul în suprafață de 4806 mp, are în prezent categoria de folosință pășune, teren intravilan înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 39114 și număr cadastral 39114, fiind inclus în UTR nr. 02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și de depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice și de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, mici unitati agricole.

Investițiile ce se vor realiza vor fi în conformitate cu prevederile P.U.G. - ului și certificatului de urbanism, pentru concesionarea imobilului-teren descris mai sus fiind eliberat Certificatul de Urbanism nr.121/2024 și avizul nr.1054PS din 19.03.2024, emis de A.N.R.P.S.

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 prin care se solicită aprobarea studiul de oportunitate, pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 8406 mp, situat în zona Treapt, în vecinătatea Parcului industrial, str.Tudor Vladimirescu, nr.139B, ce aparține proprietății private a orașului Horezu.

ÎNTOCMIT,

Arhitect Șef Drăgănescu Robert Ilie

Compartiment managementul proiectelor, programe, dezvoltare.

Ins. Obadă Ciortan Ionuț