



HOTĂRÂREA NR. 126

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a 67 loturi-teren care aparțin domeniului privat al Orașului Horezu în suprafață totală de 26.626 mp, situate în Orașul Horezu, punctul Treapt, Cartierul rezidențial

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința publică extraordinară din data de 17.07.2026 la care participă un număr de 15 consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul consilier local Beregată Marius Valentin a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateră: Referatul nr.16349/13.07.2026 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea și oportunitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 26.626 mp;

-Raportul de specialitate nr.16373/13.07.2026 întocmit de compartimentul de resort;

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

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr.1100/19.05.2026;

Tinând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.16380/13.07.2026;

-Avizul nr.1054 din 19.03.2024 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

-Văzând că terenul în suprafață de 26.626 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 15 voturi pentru, 0 voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței totale de 26.626 mp, reprezentând 67 loturi teren, proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situate în Orașul Horezu, punctul Treapt, Cartierul rezidențial.

Art.2-Se însușește Raportul de evaluare al terenului nr.1100/19.05.2026, 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 67 loturi(teren) situate în intravilan în suprafață totală de 26.626 mp proprietatea privată a UAT orașul Horezu, identificate cu numerele cadastrale și de Carte funciară: 39819, 39820, 39821, 39822, 39823, 39824, 39825, 39826, 39827, 39828, 39829, 39830, 39831, 39832, 39833, 39834, 39835, 39836, 39982, 39983, 39984, 39985, 39986, 39987, 39988, 39989, 39990, 39991, 39992, 39993, 39994, 39995, 39996, 39997, 39998, 39999, 40000, 40001, 40002, 40017, 40018, 40019, 40020, 40021, 40022, 40023, 40024, 40025, 40026, 40027, 40028, 40029, 40030, 40031, 40032, 40033, 40034, 40035,

40036, 40037, 40038, 40039, 40040, 40041, 40042, 40043, 40044, 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 în vederea concesiunii.

(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.

Horezu,
17.07.2026

Președinte de ședință,

Beregata Marius Valentin

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general oraș
Monica Boaghe



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.126/17.07.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data: ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	17.07.2026	
2	Comunicarea către primar	20.07.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului	22.07.2026	
4	Aducerea la cunoștința publică	28.07.2026	
5	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	28.07.2026	

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

Situat în

Orasul Horezu , Cartier Rezident 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.

19.05.2026





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 1100/19.05.2026

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta **imobilul TEREN** proprietatea **ORASULUI 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** alcatuit din mai multe loturi in suprafata medie de 400 mp fiecare , situat in **intravilanul** orasul Horezu Cartier Rezident Treapt 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: 19.05.2026

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 19.05.2026

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 5.2105

OPINIA EVALUATORULUI

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

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 52.000 LEI (10.000 EURO)

Pretul terenului evaluat este de 130 lei/mp , echivalent a 25 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 25 ani este de 2.080 lei, echivalent a 400 EURO/an

Pretul anual al redeventei este de 5.2 lei/mp , echivalent a 1 EURO/mp .

Această sinteză este parte integrantă 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 2026





RAPORT DE EVALUARE

nr. 110/19.05.2026

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 2026. 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 2025 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.

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 solicitantul raportului 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 solicitant.
- 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 solicitant/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 2025 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 **TEREN** alcatuit din mai multe loturi in suprafata medie de 400 mp fiecare , situat in **intravilanul** orasul Horezu Cartier Rezident Treapt jud Valcea, proprietatea **ORASULUI 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 **ORASUL HOREZU**, si consemnat in achizitie directa SICAP, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 19.05.2026, **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 19.05.2026.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 19.05.2026.

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 = 5.2105 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 18.05.2026**





Proprietatile imobiliare inspectate se afla ,in intravilanul orasului Horezu unde se va construi Cartierul Rezident 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 conform INVENTAR

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** alcatuit din mai multe loturi in suprafata medie de 400 mp fiecare , situat in **intravilanul** orasul Horezu Cartier Rezident Treapt jud Valcea

4.1.2 Situatiia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral, al ORASULUI HOREZU

Imobilul este dobândit de proprietari, in baza documentele de proprietate :

-HG si INVENTAR

-schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

I. TERENL evaluat ,face parte dintru-un teren compartimentat in mai multe loturi de 400 mp fiecare si este situat in **intravilanul** orasului Horezu ,ipct Cartie Rezident Treapt

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

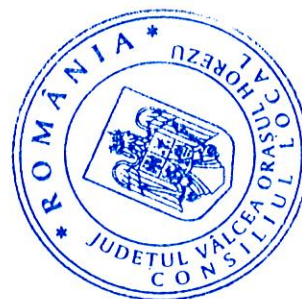
4.2. Abordari in evaluare

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 imobiliară, 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.



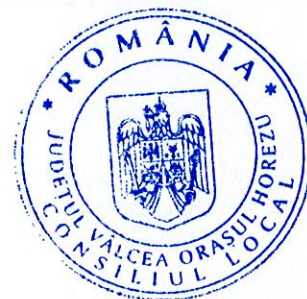


Aceasta metoda isi are baza in analiza pietei si utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

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 comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta EURO		51,000	40,000	10,000
Suprafata- mp	400.00	1,700.00	2,000.00	5,000.00
Pret oferta EURO /mp		30	20	20
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-2	-1	-1
Pret ajustat		29	19	19
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		28.5	19.0	19.0
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		28.5	19.0	19.0
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		29	19	19
Conditii de piata	May-25	May-25	May-25	May-25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		29	19	19
Localizare	Horezu Cartier Rezidential	Horezu central	Horezu exterior	Horezu exterior
Ajustare		0%	15%	15%
Valoarea ajustare		0	3	3
Acces	str asfalt	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	20	31	18	16
procentul laturilor	0.00	0.57	0.16	0.05
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	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	400	1,700	2,000	5,000
Ajustare		-20%	-20%	-25%
Valoarea ajustare		-5	-4	-5
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		-5	-1	-2
		-19%	-5%	-11%
ajustare bruta		3.00	7.00	4.00
		10.53%	36.84%	21.05%
Pret ajustat		25	19	18
	Euro			
Valoare adoptata	25	130		
Valoare teren	10,000	52,000		
rotunjit la	10,000	52,000		
Curs Euro	5.2105			

25

19

18





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 1 ,cu un pret de **25 EURO/mp**
-

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 52.000 LEI (10.000 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 pentru teren ,este :

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 52.000 LEI (10.000 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:

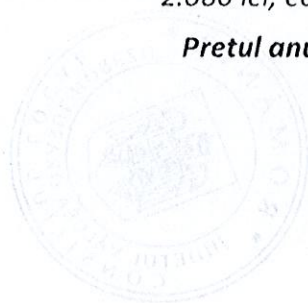
VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 52.000 LEI (10.000 EURO)

Pretul terenului evaluat este de 130 lei/mp , echivalent a 25 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 25 ani este de

2.080 lei, echivalent a 400 EURO/an sau 1.733 lei/luna echivalent a 33 EURO/luna

Pretul anual al redeventei este de 5.2 lei/mp , echivalent a 1 EURO/mp





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 2026;
- cursul mediu valutar luat in considerare a fost de 5.5105 RON = 1 EURO;

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU DRAGOS BOGDAN LEGITIMATIE 11786 /2026

6. ANEXE

ANEXA NR. 2- Oferte

ANEXA NR 3 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU DRAGOS BOGDAN

LEGITIMATIE 11786 /2026





Privat

TanaPe OLX din aprilie 2026Activ pe 02 mai 2026
Trimite mesa 074 285 5925

Postat 28 aprilie 2026

Teren pr constructie casa- de vanzare

30 €

Vrei finanțare?

Calculează rata

Promovează

Reactualizează

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 700 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 1700mp cu deschidere la strada de 31m ,terenul este putin inclinat nu sunt probleme de inundatie,zona foarte linistita, utilitati langa teren.

ID: 303196239



ROMIRO.ro

Maria

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Caractere rămase: **2939**

Adaugă fișier

?

Masa

0751453829

Teren intravilan de vânzare în orașul Horezu județul Vâlcea

20 EUR negociabil

Vâlcea, Horezu Vezi pe hartă

Valabil din 5/17/2026 4:42:15 PM

Specificații

Descriere

Vând 2000 mp teren intravilan în localitatea Horezu județul Vâlcea

Pret 20 euro mp negociabil

Informații la telefon

ID anunț: 1759745339



ROMIRO.ro
Teren de vanzare ,Horezu

20 000 EUR negociabil

Vâlcea, Horezu Vezi pe harta

Valabil din 5/7/2026 1:03:12 AM

Sima Andreea
Tel 0742478233

Specificații

Suprafata terenului
5000 m²

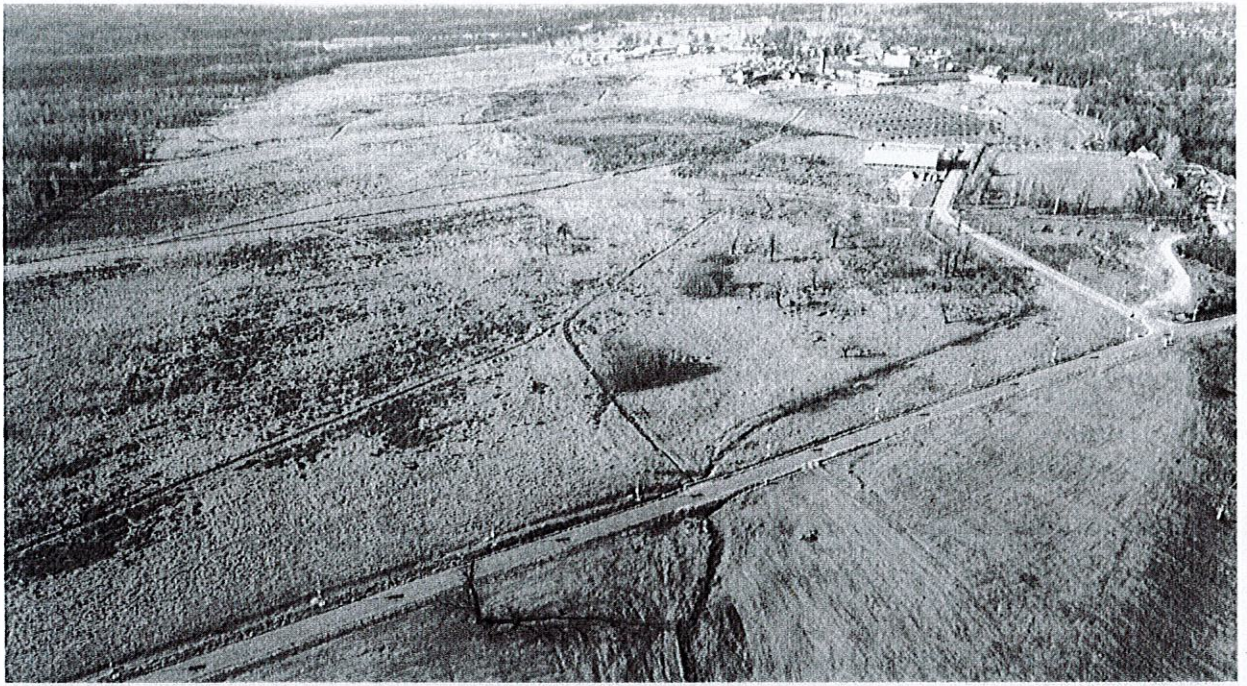
Descriere

De vânzare in Horezu : teren 5000 mp

Detalii la nr. de telefon :

ID anunț: 1772356059







CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800, CIF: 2541479

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.126 /17.07.2026

**AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT ILIE**

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent:U.A.T. - Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unor loturi de teren în suprafață totală de 26.626 mp, din Cartierul rezidențial Treapt, conform PUZ ce aparțin 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 ;

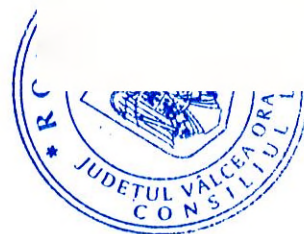
MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE
JUSTIFICĂ APROBAREA CONCESIUNII;

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE
CONCESIUNE;

B. PIESE DESENATE:

PLANURI DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILITĂȚILOR- SC 1:200



1.Date privind concedentul

Denumire :

Orașul Horezu

Sediul:

Str. 1 Decembrie, nr. 7-9, cod postal 245800, orașul Horezu, jud. Vâlcea

Statutul juridic:

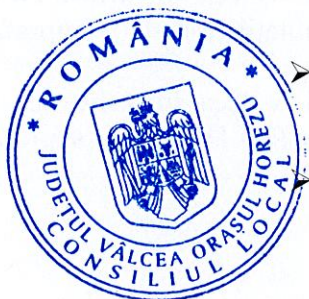
Unitatea Administrativ-Teritorială – persoană juridică de drept public

Ca urmare a unui număr de 22 cererii formulate de mai multe persoane interesate de concesionarea unor loturi de teren în suprafață de maxim 400 mp, situate în intravilanul Orașului Horezu, zona Treapt - Cartierul rezidențial Treapt, în vederea realizării de locuințe, s-a procedat la întocmirea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

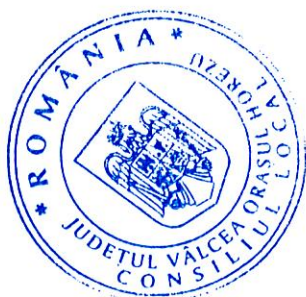
2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

-Terenurile-imobilele (loturile) propuse pentru concesionare sunt amplasate (situate) în orașul Horezu, zona Cartier rezidențial Treapt, conform PUZ aprobat prin HCL nr.105/2026, în suprafață totală de 26.626 mp respectiv:

- Teren-lot nr.1 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39819, înscris în Cartea Funciară nr.39819 a localității Horezu, în suprafață de 397 m.p.
- Teren-lot nr.2 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39820, înscris în Cartea Funciară nr.39820 a localității Horezu, în suprafață de 393 m.p.
- Teren-lot nr.3 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39821, înscris în Cartea Funciară nr.39821 a localității Horezu, în suprafață de 400 m.p.
- Teren-lot nr.4 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39822, înscris în Cartea Funciară nr.39822 a localității Horezu, în suprafață de 390 m.p.
- Teren-lot nr.5 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39823, înscris în Cartea Funciară nr.39823 a localității Horezu, în suprafață de 398 m.p.
- Teren-lot nr.6 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39824, înscris în Cartea Funciară nr.39824 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.7 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39825, înscris în Cartea Funciară nr.39825 a localității Horezu, în suprafață de 400 m.p.
- Teren-lot nr.8 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39826, înscris în Cartea Funciară nr.39826 a localității Horezu, în suprafață de 400 m.p.
- Teren-lot nr.9 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39827, înscris în Cartea Funciară nr.39827 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.10 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39828, înscris în Cartea Funciară nr.39828 a localității Horezu, în suprafață de 400 m.p.
- Teren-lot nr.11 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39829, înscris în Cartea Funciară nr.39829 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.



- Teren-lot nr.12 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39830, înscris în Cartea Funciară nr.39830 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 398 m.p.
- Teren-lot nr.13 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39831, înscris în Cartea Funciară nr.39831 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 396 m.p.
- Teren-lot nr.14 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39832, înscris în Cartea Funciară nr.39832 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 393 m.p.
- Teren-lot nr.15 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39833, înscris în Cartea Funciară nr.39833 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 395 m.p.
- Teren-lot nr.16 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39834, înscris în Cartea Funciară nr.39834 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 400 m.p.
- Teren-lot nr.17 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39835, înscris în Cartea Funciară nr.39835 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 400 m.p.
- Teren-lot nr.164 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39982, înscris în Cartea Funciară nr.39982 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.165 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39983, înscris în Cartea Funciară nr.39983 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.166 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39984, înscris în Cartea Funciară nr.39984 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.167 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39985, înscris în Cartea Funciară nr.39985 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.168 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39986, înscris în Cartea Funciară nr.39986 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.169 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39987, înscris în Cartea Funciară nr.39987 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.170 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39988, înscris în Cartea Funciară nr.39988 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.171 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39989, înscris în Cartea Funciară nr.39989 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.172 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39990, înscris în Cartea Funciară nr.39990, a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.173 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39991, înscris în Cartea Funciară nr.39991 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.174 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39992, înscris în Cartea Funciară nr.39819 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.



- Teren-lot nr.175 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39993, înscris în Cartea Funciară nr.39993 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.176 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39994, înscris în Cartea Funciară nr.39994 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.177 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39995, înscris în Cartea Funciară nr.39995 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.178 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39996, înscris în Cartea Funciară nr.39996 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.179 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39997, înscris în Cartea Funciară nr.39997 a localității Horezu, în suprafață de 397 m.p.
- Teren-lot nr.180 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39998, înscris în Cartea Funciară nr.39998 a localității Horezu, în suprafață de 398 m.p.
- Teren-lot nr.181 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39999, înscris în Cartea Funciară nr.39999 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.182 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40000, înscris în Cartea Funciară nr.40000 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.183 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40001, înscris în Cartea Funciară nr.40001 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.184 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40002, înscris în Cartea Funciară nr.40002 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.185 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40003, înscris în Cartea Funciară nr.40003 a localității Horezu, în suprafață de 399 m.p.
- Teren-lot nr.199 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40017, înscris în Cartea Funciară nr.40017 a localității Horezu, în suprafață de 400 m.p.
- Teren-lot nr.200 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40018, înscris în Cartea Funciară nr.40018 a localității Horezu, în suprafață de 397 m.p.
- Teren-lot nr.201 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40019, înscris în Cartea Funciară nr.40019 a localității Horezu, în suprafață de 394 m.p.
- Teren-lot nr.202 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40020, înscris în Cartea Funciară nr.40020 a localității Horezu, în suprafață de 398 m.p.
- Teren-lot nr.203 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40021, înscris în Cartea Funciară nr.40021 a localității Horezu, în suprafață de 394 m.p.
- Teren-lot nr.204 situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40022, înscris în Cartea Funciară nr.40022 a localității Horezu, în suprafață de 385 m.p.



- Teren-lot nr.205 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40023, înscris în Cartea Funciară nr.40023 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 381 m.p.
- Teren-lot nr.206 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40024, înscris în Cartea Funciară nr.40024 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 396 m.p.
- Teren-lot nr.207 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40025, înscris în Cartea Funciară nr.40025 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 396 m.p.
- Teren-lot nr.208 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40026, înscris în Cartea Funciară nr.40026 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 398 m.p.
- Teren-lot nr.209 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40027, înscris în Cartea Funciară nr.40027 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.210 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40028, înscris în Cartea Funciară nr.40028 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.211 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40029, înscris în Cartea Funciară nr.40029 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.212 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40030, înscris în Cartea Funciară nr.40030 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.213 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40031, înscris în Cartea Funciară nr.40031 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 398 m.p.
- Teren-lot nr.214 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40032, înscris în Cartea Funciară nr.40032 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 398 m.p.
- Teren-lot nr.215 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40033, înscris în Cartea Funciară nr.40033 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.216 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40034, înscris în Cartea Funciară nr.40034 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.217 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40035, înscris în Cartea Funciară nr.40035 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.218 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40036, înscris în Cartea Funciară nr.40036 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 395 m.p.
- Teren-lot nr.219 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40037 înscris în Cartea Funciară nr.40037 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 400 m.p.
- Teren-lot nr.220 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40038, înscris în Cartea Funciară nr.40038 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 396 m.p.
- Teren-lot nr.221 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40039, înscris în Cartea Funciară nr.40039 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.



- Teren-lot nr.222 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40040, înscris în Cartea Funciară nr.40040 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 399 m.p.
- Teren-lot nr.223 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40041, înscris în Cartea Funciară nr.40041 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 385 m.p.
- Teren-lot nr.224 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40042, înscris în Cartea Funciară nr.40042 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 396 m.p.
- Teren-lot nr.225 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40043, înscris în Cartea Funciară nr.40043 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 398 m.p.
- Teren-lot nr.226 situat în intravilanul Oraşului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 40044, înscris în Cartea Funciară nr.40044 a localităţii Horezu, în suprafaţă de 395 m.p.

- Regimul juridic al terenurilor: bunurile ce urmează a fi concesionate aparţin domeniului privat al oraşului Horezu, judeţul Vâlcea, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Oraşului Horezu nr. 13/2024 privind inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al oraşului Horezu cu modificările şi completările ulterioare

- Regimul economic: categoria de folosinţa a terenurilor este: păşune, curţi construcţii.

- Terenurile/loturile dispun în proximitate de utilităţile publice si anume: reţea de apa, reţea de alimentare cu energie electrică şi de acces la drum.

- Conform P.U.G-lui oraşului Horezu şi a PUZ- ului aprobat în cadrul reglementărilor urbanistice-zonificare, terenul în suprafaţă de 26.626 mp, se află în Zona de locuinţe.

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Scopul concesiunii îl reprezintă îmbunătăţirea valorificării terenurilor în conformitate cu potenţialul acestora, precum şi oferirea de oportunităţi locative pentru tineri sau specialişti din diverse **domenii**, în vederea prevenirii migrării lor către alte localităţi.

În zona propusă spre concesionare, în suprafaţă totală de 26.626 mp, ce cuprinde loturile descrise mai sus, se are în vedere construirea unor locuinţe unifamiliale cu o suprafaţă construită la sol cuprinsă între minimum 80 mp şi maximum 150 mp, cu un regim de înălţime P, P+1, P+M sau P+I+M.

Obiectivul de investiţii are ca scop amenajarea unor locuinţe ce vor respecta reglementările Planului Urbanistic Zonal şi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobate conform legii.

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

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

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

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

- prevederile art.13, alin.(1) din Legea nr.50/1991R, cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, potrivit căruia: *„terenurile aparţinând 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”*.

- prevederile art.13, alin. (3) din Legea nr.50/1991R, cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, potrivit căruia: *"concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanţi, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea*



superioară a potențialului terenului".

- prevederile art.15, din Legea nr.50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit căruia: "*prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:*

a) *pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;*

b) *pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;*

c) *pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;*

d) *pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;*

e) *pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;*

f) *pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii."*

- prevederile art.18, din Legea nr.50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit căruia: *Terenurile prevăzute la art.13, ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, în funcție de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea următoarele suprafețe:*

a) *în localitățile urbane:*

1. *până la 450 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;*

2. *până la 300 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu două apartamente;*

3. *până la 250 mp pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;*

4. *pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafața de teren va fi stabilită potrivit documentațiilor de urbanism.*

4.2 Economic și financiar:

Prin concesionarea terenurilor, Consiliul Local al orașului Horezu urmează să obțină pe o perioadă îndelungată venituri suplimentare, reprezentate de redevența încasată pe baza concesiunii.

Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

-Venituri directe: Estimarea sumelor încasate imediat la bugetul local din vânzarea/concesionarea terenului.

-Venituri recurente: Calculul taxelor și impozitelor viitoare pe clădiri, teren și mijloace de transport generate de noul cartier rezidențial.

-Dezvoltare economică: Stimularea economiei locale prin atragerea de capital privat și crearea de locuri de muncă în construcții.

4.3 Social:

Din punct de vedere social, această secțiune justifică utilitatea publică a proiectului prin prisma beneficiilor aduse direct comunității locale și cetățenilor.

Sprajinirea tinerilor și a familiilor la început de drum: Facilitarea accesului la loturi de teren destinate construirii unei locuințe individuale elimină bariera costului inițial ridicat al achiziției de teren de pe piața liberă.

Stabilizarea populației și combaterea migrației: Oferirea de oportunități locative direct în comună/oraș determină tinerii activi economic să rămână în localitate, reducând fenomenul de depopulare.

Creșterea calității vieții și a confortului locativ: Extinderea fondului locativ modern reduce supraaglomerarea din locuințele existente și oferă un mediu de trai standardizat și civilizat.

Integrarea socială și atragerea de specialiști: Concesionarea poate fi utilizată ca instrument pentru a atrage în UAT specialiști din domenii cheie (medici, profesori, ingineri) prin oferirea de facilități pentru stabilirea domiciliului.

4.4 Mediu

Prin activitatea propusă să se desfășure 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.



Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor. Prin activitatea propusă 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 PUZ și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform legii.

Prin reglementările din caietul de sarcini, viitorii concesionari sunt obligați să mențină curățenia, să gestioneze corect deșeurile și să asigure întreținerea estetică și ecologică a loturilor atribuite.

Prin regulamentul local de urbanism aplicat loturilor (PUZ), concesionarii vor fi obligați să respecte un Procent de Ocupare a Terenului (POT) care lasă o suprafață semnificativă exclusiv pentru spații verzi proprii (gazon, arbori).

Concesionarea obligă la racordarea imediată la rețeaua publică de canalizare și stația de epurare a UAT, eliminând riscul deversărilor ilegale în pânza freatică.

4.5 Elemente tehnice

UTR nr.02 – Zona Treapt a orașului Horezu – Subzona mixta care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, unități agricole.

Utilizări admise:

- locuințe
- funcțiuni comerciale la parter: comerț cu amănuntul (alimentar/nealimentar), depozitare produse fără nocivitate,
- atelieri (creație artistică, meșteșuguri – croitorie, ateliere de creație și design interior/vestimentar; puncte de primire reparații uz casnic, frizerie coafor, manichiură pedichiură, ceasornicărie, spălătorie haine cu flux redus) – ce completează zona locuințelor colective
- căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate și subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport
- construcții pentru echiparea tehnică -eventual piscină descoperită
- construcții pentru echipare tehnică (brânșamente, guri vizitare)
- parcare
- împrejmuiuri se admit numai împrejmuirile din țevă cu secțiune maximă de 6x6cm, cu fundații izolate și plasă metalică cu condiția să fie dublat de plante ornamentale (exemplu plante agățătoare, tuia, etc)

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite utilizarea spațiilor de la subsolul și parterul clădirilor de locuire pentru funcțiuni de alimentație publică în suprafață de maxim 150 m cu condiția ca spațiul să fie antifonat corespunzător pentru a nu produce disconfort locatarilor și asigurării locurilor de parcare necesare desfășurării activității și a programului de funcționare cu acordul locatarilor direct afectați, servicii și echipamente sociale (after school, grădiniță, loc de joacă pentru copii, puncte de încălzire utilități/impozite, centre de informare etc.) cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II
- și alimentație publică – cafenele/fast-food/pizzerie/cofetărie de zi la nivel de cartier în spații de 100mp (fiecare) atunci când parterul este mai înalt de 3.5m pentru a fi putea fi izolat corespunzător pentru a nu stâneni locatarii

Utilizări interzise:

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (service auto)
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en gros
- depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (acestea putând fi colectate numai în recipiente



adecvate aprobate de către Uniunea Europeană)

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente prin scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora etc.

4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Conform prevederilor legale, pentru implementarea investiției, concesionarul-adjudecatar al licitației va proceda la realizarea locuinței în condițiile și termeni prevăzuți în caietul de sarcini și în documentația de atribuire (contractul de concesiune)

Prin mecanismul concesiunii, efortul financiar major aferent dezvoltării suprastructurii este transferat în totalitate către beneficiarii privați.

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 menționate în Certificatul de Urbanism necesare realizării investiției cad în sarcina concesionarului.***

La proiectarea construcțiilor sau la amenajările speciale se vor respecta documentațiile de urbanism aprobate (PUZ), prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile Obiectivului de Investiții

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 concesionării.

5.Nivelul minim al redevenței:

Prețul de pornire al licitației va fi de 25 euro/mp conform raportului de evaluare nr 1100/19.05.2026, întocmit de evaluator Covrescu Dragoș Bogdan-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi plătită în termen de 10 ani de la data semnării contractului de concesiune.

6.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Având în vedere că terenul supus concesionării aparține domeniului privat al orașului Horezu, concesionarea 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 O.U.G nr. 57/2019, privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare cu drept de cumpărare ulterioară conform legii (dacă se aprobă prin Hotărârea Consiliul Local Horezu, după finalizarea construcției).

Subconcesionarea este interzisă.

Închirierea 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: 1054 din 19.03.2024.

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.

Președinte de sedință,

Beregată Marius Valentin

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general oraș
Monica Boaghe


ORAȘTIE