



HOTĂRÂREA NR. 92

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului extravilan în suprafață de 23.662 mp proprietatea privată a UAT orașul Horezu, situat în Orașul Horezu, sat Romanii de Sus, str. Romanii de Sus nr.2A, punctul "Scărișoara"

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința publică ordinară din data de 28.05.2026 la care participă un număr de 15 consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul consilier local Puchin Liviu-Constantin a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbatere: Referatul nr.11798/21.05.2026 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea și oportunitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 23.662 mp;

-Raportul de specialitate nr.11849/22.05.2026 întocmit de compartimentul de resort;

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

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr. 999/09.02.2026 înregistrat la Primăria Horezu sub nr.3110/09.02.2026;

Tinând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.11861/22.05.2026;

-Avizul nr.1832/18.05.2026 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

-Văzând că terenul în suprafață de 23.662 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 12 voturi pentru, 3 voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței de 23.662 mp proprietatea privată a UAT orașul Horezu, situat în Orașul Horezu, sat Romanii de Sus, str. Romanii de Sus nr.2A, punctul "Scărișoara", 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. 999/09.02.2026//3110/09.02.2026, 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 terenului extravilan în suprafață de 23.662 mp proprietatea privată a UAT orașul Horezu, identificat cu numărul cadastral 39707 fiind situat în Orașul Horezu, str. Romanii de Sus nr.2A, punctul "Scărișoara", prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

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

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

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

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

**Horezu,
28.05.2026**

Președinte de ședință,

Puchin Liviu-Constantin

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.92/28.05.2026			
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	28.05.2026	
2	Comunicarea către primar	28.05.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului	04.06.2026	
4	Aducerea la cunoștința publică	11.06.2026	
5	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	11.06.2026	



RAPORT DE EVALUARE

TEREN S= 23.662 mp

Situat în

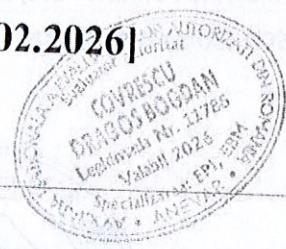
Orasul Horezu , str Romanii de Sus,nr 2A ,jud Valcea

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.



[9.02.2026]





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 999/9.02.2026

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** in suprafata de **23.662 mp** , , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Romanii de Sus 2A, jud Valcea, cu nr cadastral 39707.

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: 9.02.2026

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 9.02.2026

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 5.0923

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 DE PIATA IMOBIL = 361.500 LEI echivalent 71.000 Euro

Pretul terenului evaluat este de 15 lei/mp , echivalent a 3 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 25 ani este de 14.460 lei, echivalent a 2.840 EURO/an sau 1.205 lei/luna echivalent a 237 EURO/luna

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. 999/9.02.2026

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. Afirmitiile 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.
- 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 puțin 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 puțin.

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 instana 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** in suprafata de **23.662 mp** , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Romanii de Sus,nr 2A, jud Valcea ,avand nr cadastral 39707

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 6.02.2026, 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 9.02.2026.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 9.02.2026.

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 = 5.0923 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 **8.02.2026**

Proprietatea imobiliara inspectata se afla ,in extravilanul orasului Horezu ,Romanii de Sus .



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** in suprafata de **23.662 mp** , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Romanii de Sus nr 2A , jud Valcea ,avand nr cadastral 39707.

4.1.2 Situatia juridica

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

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

-HG si INVENTAR

-schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

I. TEREN , in suprafata de **23.662 mp** este situat in **extravilanul** orasul Horezu ,in Romanii de Sus,afat in drum si piriul Romani.

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



JUDETUL VALCEA

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

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		38,000	38,000	16,500
Suprafata- mp	18,801.00	4,750.00	3,161.00	3,300.00
Pret oferta EURO /mp		8	12	5
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		0	-1	0
Pret ajustat		8	11	5
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		7.6	11.4	4.8
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		7.6	11.4	4.8
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		8	11	5
Conditii de plata	Feb-25	Feb-25	Feb-25	Feb-25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		8	11	5
Localizare	Horezu exterior	Horezu semicentral	Horezu semicentral	com Slatioara Valcea
Ajustare		-5%	-5%	20%
Valoarea ajustare		0	-1	1
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	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan+extravilan



JUDETUL VALCEA

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

Ajustare		-40.0%	-40.0%	-15.0%
Valoarea ajustare		-3	-5	-1
Deschidere	20	22	18	16
procentul laturilor	0.00	0.10	0.10	0.08
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	18,801	4,750	3,161	3,300
Ajustare		-10%	-12%	-11%
Valoarea ajustare		-1	-2	-1
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		-4	-7	-2
		-58%	-58%	-42%
ajustare bruta		3.00	6.66	4.00
		39.47%	58.42%	84.21%
Pret ajustat		4	5	3
	Euro			
Valoare adoptata	3	15		
Valoare teren	56,403	287,220		
rotunjit la	56,400	287,300		
Curs Euro	5.0923			

4

5

3

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

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

Pentru cuantificarea corectiilor s-a procedat astfel:

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

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 361.500 LEI (71.000 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 și metoda aplicată, a condus la rezultate concludente.

Valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piață pentru teren, este :

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 361.500 LEI echivalent 71.000 Euro

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

Adecvarea: Valoarea este adecvată pentru acest tip de terenuri

Opinia evaluatorului:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 361.500 LEI echivalent 71.000 Euro

Pretul terenului evaluat este de 15 lei/mp , echivalent a 3 EURO/mp

Valoarea redevenței anuale, calculată pentru o perioadă de 25 ani este de 14.460 lei, echivalent a 2.840 EURO/an sau 1.205 lei/lună echivalent a 237 EURO/lună

Mențiuni suplimentare ce stau la baza argumentării:

Opinia a fost estimată, datorită scopului lucrării, prin „abordarea prin piață”,

având în vedere faptul că piața nu a putut oferi informații suficiente și pertinente pentru abordarea prin piață;

- 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 februarie 2026;

OLX.ro

Teren bela Horezu

Valcea, Horezu Vezi pe hartă

8 EUR negociabil

Valabil din 2/4/2026 7:42:09 PM

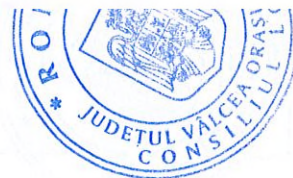
Tel 0742855925 tanasescu

Vezi toate anunțurile

Descriere

Vand teren în suprafață de 4750 mp , situat în Bela .Terenul se află pe poziția a doua fata de stradă principala ,cu acces direct din drumul secundar la 250 m se află stalpul de curent , terenul e plat cu C.F. Posibilitate de construire,

ID anunț: 1641582951



OLX.ro

PRIVAT

Oana

Pe OLX din iulie 2014

Activ pe 29 octombrie 2025

Trimite mesaj 072 287 7441

Postat 08 ianuarie 2026

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

37 900 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ
REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 161 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta

Partener

DESCRIERE

Teren în orașul Horezu, sat/str. Romanii de Jos - preț 12 Euro/mp

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

Este intabulat și deține Carte funciara.

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

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

ID: 264962210Vizualizări: 4227



OLX.ro

PRIVAT

Radu

Pe OLX din decembrie 2025
Activ pe 17 ianuarie 2026

Trimite mesaj 072 412 3754

Postat 09 ianuarie 2026

Teren mixt intravilan,extravilan

5 €

Prețul e negociabil

12.01.2026

PROMOVEAZĂ
REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta

Partener

DESCRIERE

Teren de vânzare mixt intravilan 1100m² și extravilan de circa 2300 m² cu
posibilitatea de trecere în intravilan ,
situat într-o zonă în plină expansiune, construcții vile, pensiunii etc cu o priveliște
spre Polovragi situat în Slătioara Miloștea , aproape de Horezu,Polovragi
Târg,munte,, mănăstirii peșterii, stațiunea Râncă maxim 1h distanță este o zonă
deosebită. WhatsApp / tel la Nr 07*****54

ID: 296492821Vizualizări: 501







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.92/28.05.2026

AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT ILIE

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent: U.A.T. Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 23.662 mp, din orașul Horezu, sat Romanii de Sus, strada Romanii de Sus, nr.2A, punctul Scărișoara 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:

PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILUL - SC 1:2000



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 cererii nr.24114/14.1.2025, formulată de SC Progresio Systems SRL, cu sediul în orașul Horezu, Strada Tudor Vladimirescu, nr.174, CUI:RO52587936, reprezentată legal prin domnul Miuța Constantin Gabriel, în calitate de administrator privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 25.000 mp, situat în Orașul Horezu, punctul Lunca Romani, fiind-ui necesară pentru realizarea unei investiții de tipul „**Construire complex agroturistic și de agrement**”, 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

Terenul-imobilul propus pentru concesionare este amplasat (situat) în orașul Horezu, sat Romanii de Sus str. Romanii de Sus, nr. 2A, punctul Scărișoara în suprafață de 23.622 mp, situat în extravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39707, înscris în Cartea Funciară nr.39707 a localității Horezu.

- Regimul juridic al terenului: bunul ce urmează a fi concesionat aparține domeniului privat al orașului Horezu, județul Vâlcea, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Orașului Horezu nr. 13/2024 privind inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al orașului Horezu cu modificările și completările ulterioare

- Regimul economic: categoria de folosință a terenurilor este: pășune.

- Terenul nu dispune de utilitățile publice și anume: rețea de apă, rețea electrică, rețea de canalizare în schimb dispune de acces la drum public respectiv strada Romanii de Sus.

- Conform P.U.G. al orașului Horezu, în cadrul reglementărilor urbanistice-zonificare, terenul, se află **în extravilanul orașului Horezu, ulterior urmând a fi introdus în intravilan și reglementat de concesionar ca servicii de turism.**

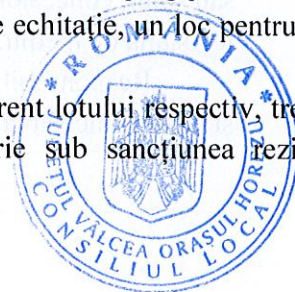
3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Scopul concesionării terenului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării în conformitate cu potențialul acestora, precum și stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care să genereze noi locuri de muncă, directe și indirecte, în orașul Horezu și în împrejurimi.

În zona propusă spre concesionare, în suprafață totală de 23.622 mp, se are în vedere construirea unui complex agroturistic și de agrement.

Obiectivul de investiții are ca scop amenajarea unui spațiu de cazare, a unui camping pentru corturi și rulote, o zonă de agrement formată din mini fermă formată din animale de echitație, un loc pentru gril, un spațiu care conține mini tiroliană, șezlonguri și mese pentru recreare.

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



contractului de concesiune.

Introducerea în intravilanul oraşului Horezu a suprafeţei de teren de 23.622 mp, situată în extravilan conform PUG şi stabilirea unor reglementări urbanistice de tipul servicii de turism cade în sarcina concesionarului. În cazul în care la data semnării contractului de concesiune suprafaţa de teren de 23.622 mp, este introdusă în intravilanul oraşului Horezu, şi reglementată urbanistic ca servicii de turism prin întocmirea noului PUG şi a Regulamentului de urbanism aferent, această obligaţie ce cade în sarcina concesionarului nu se mai aplică.

4. Motivele de ordin, juridic, economic, financiar, social, de mediu, şi tehnic care justifică 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 cărora: *„terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau al unităţilor administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitaţie publică, potrivit legii, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcţiei”*.

4.2 Economic si financiar: Prin concesionarea terenurilor, Consiliul Local al oraşului Horezu urmează sa obţină pe o perioadă îndelungată venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redevenţa încasată pe baza concesiunii.

Prin realizarea si exploatarea investiţiei avantajele economice şi financiare sunt următoarele:

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

4.3 Social:

Din punct de vedere social, atragerea unui investitor in zona Scărişoara prezintă numeroase avantaje, cum ar fi îmbunătăţirea infrastructurii locale prin extinderea reţelei stradale, înnoirea şi îmbunătăţirea instalaţiilor de alimentare cu energie electrică, crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construcţii a obiectivelor, cât şi după finalizarea investiţiilor prin crearea de noi locuri de muncă permanente; diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta si protecţia sociala.

4.4 Mediu

Prin activitatea propusa a se desfăşura în urma realizării investiţiilor nu vor fi afectate apa, aerul sau solul, concesionarul având obligaţia de a obţine pe cheltuiala sa toate acordurile şi avizele impuse de legislaţia de mediu.

Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunului şi până la încetarea contractului de concesiune.



Prin activitatea propusa 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 aferent PUZ, aprobat conform Legii.

4.5 Elemente tehnice

Imobilul-teren în suprafață de 23.622 mp, cu numărul cadastral 39707 înscris în cartea funciară a orașului Horezu, 39707, se află în extravilan, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Horezu, aprobat conform prevederilor legale.

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

-Regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform PUZ și a Regulamentului aferent PUZ (dacă este cazul), aprobat conform Legii.

4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Conform prevederilor legale, pentru implementarea investiției, concesionarul-adjudecatar al licitației va proceda la realizarea PUZ – ului și a Regulamentului Local aferent PUZ, pentru suprafața de teren de 23.622 mp situată în extravilan conform PUG aprobat.

Planul Urbanistic Zonal cu Regulamentul Local aferent acestuia va fi aprobat conform legislației în vigoare la data semnării contractului de concesiune.

În cazul în care la data semnării contractului de concesiune suprafața de teren de 23.622 mp, este introdusă în intravilanul orașului Horezu și reglementată urbanistic ca servicii de turism prin întocmirea noului PUG și a Regulamentului de urbanism aferent, această obligație ce cade în sarcina concesionarului nu se mai aplică.

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

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 36 luni de la data obținerii autorizației de construcție.

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

5.Nivelul minim al redevenței:

Prețul de pornire al licitației va fi de 3 euro/mp conform raportului de evaluare nr 3110/09.02.2026, întocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

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



Nivelul minim al investiției va fi de:

- 350.000 euro.
- crearea unui număr minim de 5 de locuri de muncă.
- durata păstrării investiției va fi de minimum 25 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.Termenle 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	Numai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea

	atribuirea contractului de concesiune	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: **1832/18.05.2026.**

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 ședință,

Puchin Liviu-Constantin



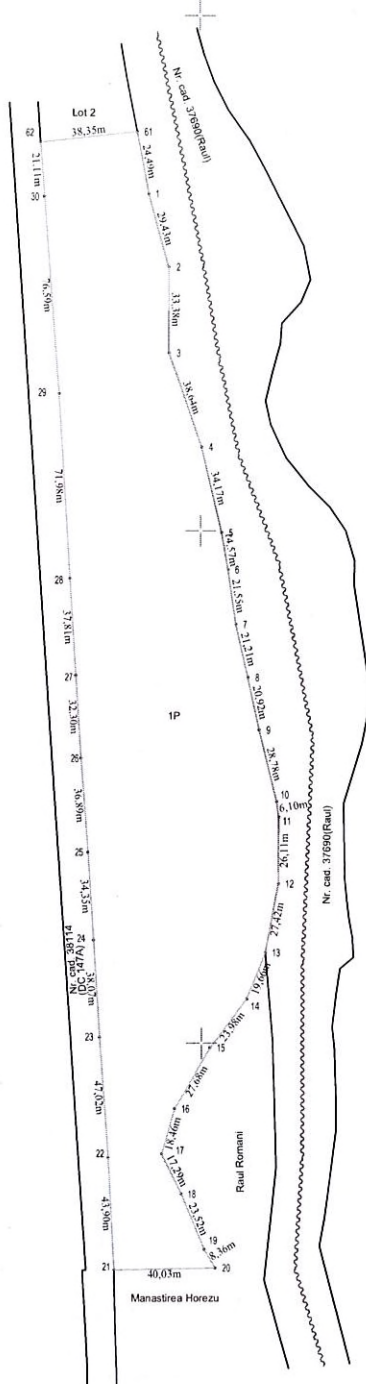
Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general oraș
Monica Boaghe

Întocmit,
Ins. Obadă Ciortan Ionuț

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:2000

Număr cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [m.p.]	Adresa imobilului
39707	23662	Str. Romanii de Sus, Nr.2A extravilan
Număr Carte Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (U.A.T.)
		Horezu



42500



42500



42500



42500

42500

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [m.p.]	Mențiuni
1	P	23662	Teren extravilan
Total		23662	Limite neimprejmuite.

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului= 23662 mp

Suprafața din act=

Executant BADI CIPRIAN - CONSTANTIN AUTORIZAȚIE SERIA: RO-VLF, NR. 0095 ELIBERATĂ DE A.N.C.P.I. CATEGORIA B Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data: 19.12.2025 Ciprian-Constantin Badi	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă Data: 1718/2026 Ștampila BCPI Semnat digital de Berbec Bogdan-Vasile
--	--

Digitally signed by Ciprian-Constantin Badi
Date: 2025.12.19 13:55:01 +02'00'

