



HOTĂRÂREA NR. 93

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan/extravilan în suprafață de 153.693 mp proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situat în Orașul Horezu, strada Olari nr.185, punctul "Plăiețu-Olari"

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.11795/22.05.2026 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea și oportunitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 153.693 mp;

-Raportul de specialitate nr.11854/22.05.2026 întocmit de compartimentul de resort;

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

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr.998/09.02.2026 înregistrat la Primăria orașului 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.11859/22.05.2026;

-Avizele nr.917/918 din 06.03.2026 și nr.1831/1833 din 18.05.2026 ale Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

-Văzând că terenul în suprafață de 153.693 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 14 voturi pentru, 1 vot împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței de 153.693 mp proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situată în Orașul Horezu, Str.strada Olari nr.185, punctul "Plăiețu-Olari", 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.998/09.02.2026/3110/09.02.2026, 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 intravilan/extravilan în suprafață totală de 153.693 mp proprietatea privată a UAT orașul Horezu, identificat cu numărul cadastral: 39697, 36718, 36715 și 39693 fiind situat în Orașul Horezu, Str. strada Olari nr.185, 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 concesionării.

(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.93/28.05.2026			
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	

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



RAPORT DE EVALUARE

TERENURI

Situat în

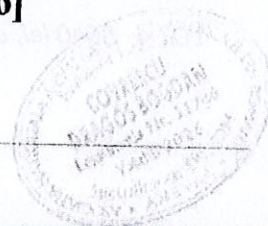
Orasul Horezu , str Olari, pct Plaiet ,jud Valcea

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. 998/9.02.2026

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta imobilul **TERENURI** proprietatea **ORASULUI HOREZU** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesiunii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de plata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **TERENURI** in suprafata de :

- LOT 1 cu suprafata 18.801 mp , , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,
- LOT 2 cu suprafata 8.336 mp , , situat in **intravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,
- LOT 3 cu suprafata 117.333 mp , , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,
- LOT 4 cu suprafata 9.223 mp , , situat in **intravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, 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: 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 plata estimata pentru imobilul evaluat **TERENURI** aflat in proprietatea **ORASULUI HOREZU** in urma aplicarii abordarii prin plata prezentat in acest raport, este:

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 1 = 287.300 LEI (56.400 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 2 = 127.300 LEI (25.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 3 = 1.792.500 LEI (352.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 4 = 141.000 LEI (27.700 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 :

LOT 1 11.492 lei, echivalent a 2.256 EURO/an sau 958 lei/luna echivalent a 188 EURO/luna

LOT 2 5.080 lei, echivalent a 1.000 EURO/an sau 423 lei/luna echivalent a 83 EURO/luna

LOT 3 71680 lei, echivalent a 14080 EUR/an sau 5973 lei/luna echivalent a 1173 EUR/luna

LOT 4 5640 lei, echivalent a 1108 EURO/an sau 470 lei/luna echivalent a 92 EURO/luna



Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat după cum urmează:

(1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute; (4) Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografiile ale proprietății la data evaluării, extrase de CF

Raportul conține 13 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11786 – valabilă 2026



RAPORT DE EVALUARE

nr. 998/9.02.2026

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".

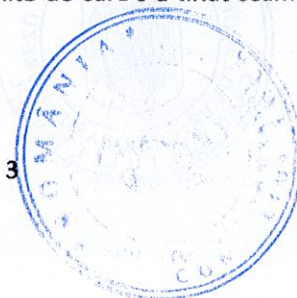
Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul 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 celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:



- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre 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 referitoare 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.
-

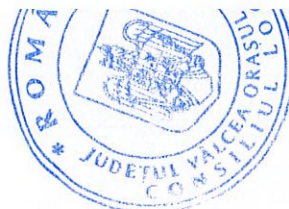
3.3 Ipoteze si conditii speciale

- 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 in concordanta cu reglementarile 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 **TERENURI**

- LOT 1 cu suprafata 18.801 mp , , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,
- LOT 2 cu suprafata 8.336 mp , , situat in **intravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,
- LOT 3 cu suprafata 117.333 mp , , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,
- LOT 4 cu suprafata 9.223 mp , , situat in **intravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,

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 9.02.2026, in vederea **concesionarii**.

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 plata**, 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 Proprietatii Imobiliare), in data de 8.02.2026

Proprietatile imobiliare inspectate se afla ,in Intravilanul si extravilanul orasului Horezu ,str Olari ,pct Plaiet .

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 suprafata terenului;

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

Sursele de informatii au fost:

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

-LOT 1 cu suprafata 18.801 mp , , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,

-LOT 2 cu suprafata 8.336 mp , , situat in **intravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,

-LOT 3 cu suprafata 117.333 mp , , situat in **extravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,

-LOT 4 cu suprafata 9.223 mp , , situat in **intravilanul** orasul Horezu str Olari pct Plaiet, jud Valcea,

4.1.2 Situatia 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. TERENURILE evaluate sunt situat in **intravilanul si extravilanul** orasului Horezu , in islazul Plaiet

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



4.2. Abordari in evaluare

4.2.1. Determinarea valorii de plata a terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin abordarea prin piață care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări 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 metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma ofertelor cu terenuri efectuate în zonă.

Această metodă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de ofertare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

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

Elemente de comparație	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
Condiții de finanțare	la piață	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		7.6	11.4	4.8
Condiții de vânzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%



JUDETUL VALCEA

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

Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		8	11	5
Conditii de piata	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
categorile	extravilan	intravilan	intravilan	Intravilan+extravilan
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 comparative au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor din orasul Horezu

Trebule precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile 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, cu un pret de **3 EURO/mp**

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 1 = 287.300 LEI (56.400 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 2 = 127.300 LEI (25.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 3 = 1.792.500 LEI (352.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 4 = 141.000 LEI (27.700 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 obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata pentru teren, este :

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 1 = 287.300 LEI (56.400 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 2 = 127.300 LEI (25.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 3 = 1.792.500 LEI (352.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 4 = 141.000 LEI (27.700 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 LOT 1 = 287.300 LEI (56.400 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 2 = 127.300 LEI (25.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 3 = 1.792.500 LEI (352.000 EURO)

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA LOT 4 = 141.000 LEI (27.700 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 :

LOT 1 11.492 lei, echivalent a 2.256 EURO/an sau 958 lei/luna echivalent a 188 EURO/luna

LOT 2 5.080 lei, echivalent a 1.000 EURO/an sau 423 lei/luna echivalent a 83 EURO/luna

LOT 3 71680 lei, echivalent a 14080 EUR/an sau 5973 lei/luna echivalent a 1173 EUR/luna

LOT 4 5640 lei, echivalent a 1108 EURO/an sau 470 lei/luna echivalent a 92 EURO/luna

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:

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

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

- Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:
- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii februarie 2026;

S.C. COVRESCU S.R.L. RM. VALCEA STR. MARASESTI, NR. 1, BLOC 13, SC. C, AP. 9,

JUDETUL VALCEA

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

➤ cursul mediu valutar luat in considerare a fost de 5.0923 RON = 1 EURO;

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU DRAGOS BOGDAN LEGITIMATIE 11786 /2026

6. ANEXE

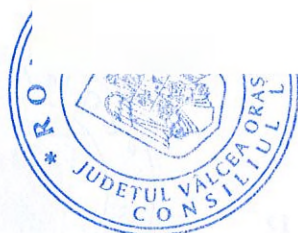
ANEXA NR. 2- Oferte

ANEXA NR 3 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU DRAGOS BOGDAN

LEGITIMATIE 11786 /2026

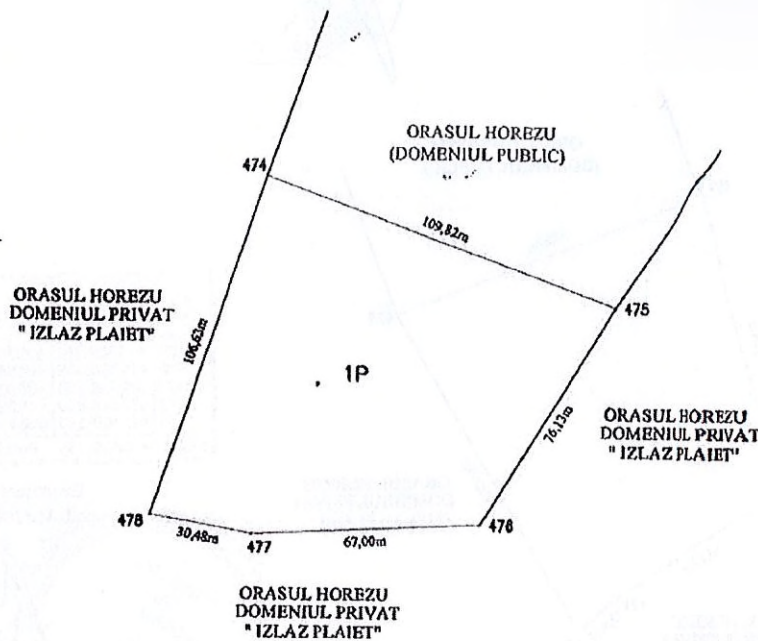


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	9223 m.p.	sat Tanasesti, punctul: "Plaiet", intravilan
PROPRIETAR: ORASUL HOREZU		
Cartea Funciara nr.	UAT	HOREZU

La Ord. nr. 231 din 1.06.2011
PCT. ROMANIA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
474	418438.744	408691.217	109.825
475	419541.831	408653.342	76.132
476	419503.074	408587.814	87.000
477	419438.165	408584.329	30.477
478	418406.163	408589.687	106.630
Stotal = 9293 mp			P=390.082m

Executant,

Ing. RADU ION



Data: 12.12.2010

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoare im-pozitare (lei)	Mentiiuni
1	P	9223		teren intravilan
TOTAL		9223		limite nelmprejmuite

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

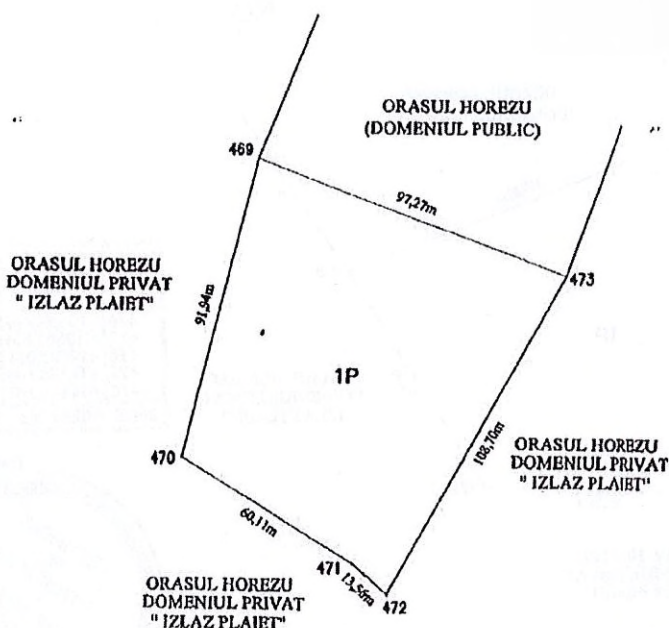
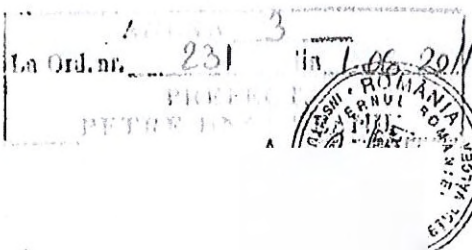
Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentiiuni
TOTAL			



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	8336 m.p.	sat Tanasesti, punctul: "Plaiet", intravilan
PROPRIETAR: ORASUL HOREZU		
Cartea Funciara nr.	UAT	HOREZU



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(1,1+1)
	E [m]	N [m]	
469	419309.461	408750.017	91.945
470	419288.335	408660.532	60.112
471	419339.586	408629.119	13.562
472	419349.630	408620.008	108.699
473	419400.583	408716.018	97.268
Total = 8336 mp			P=371.586m

Executant,
sing. BADI ION



Data: 12.12.2010

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoare impozitare (lei)	Mentiiuni
1	P	8336		teren intravilan
TOTAL		8336		limite neimprejmuite

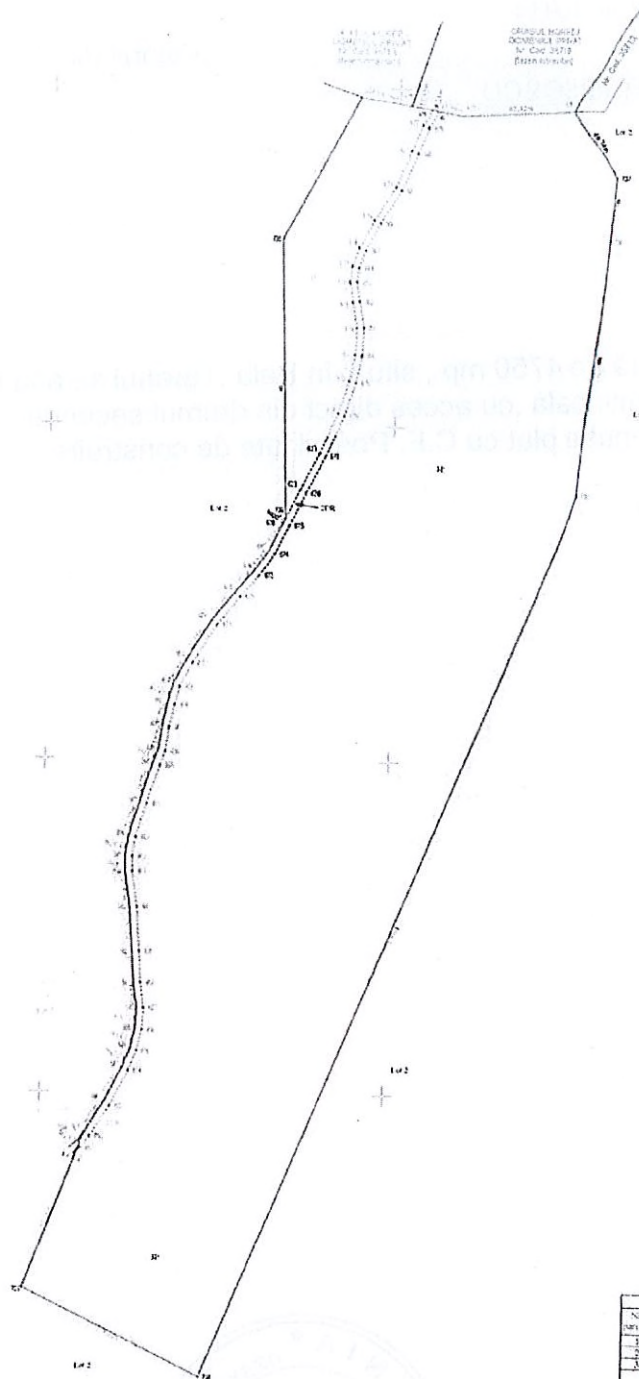
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentiiuni
TOTAL			



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

12.002	
Trandafir	Suprafața estimată a imobilului (m ²)
117.533	Adresa imobilului
	Proiectul "Măștiș-Ciș", extracție
Număr Carte Funciară	Unghiul de înclinare a terenului (G.A. T.)
	5,000



A. Date referitoare la teren			
No. teren	Tipul terenului	Suprafața (m ²)	Destinația
1	P	1025	agricultură
2	P	2045	agricultură
3	P	1025	agricultură
Total		117533	terre agricole

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită (m ²)	Destinația
Total			

Suprafața totală estimată a imobilului: 117.533 m²

Scara: 1:1000

Proiectant: BADI CONSTANTIN
 Data: 12.02.2025
 Semnatura: Ciprian-Constantin Badi
 Data: 12.02.2025
 Data: 12.02.2025



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: 264962210 Vizualizări: 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

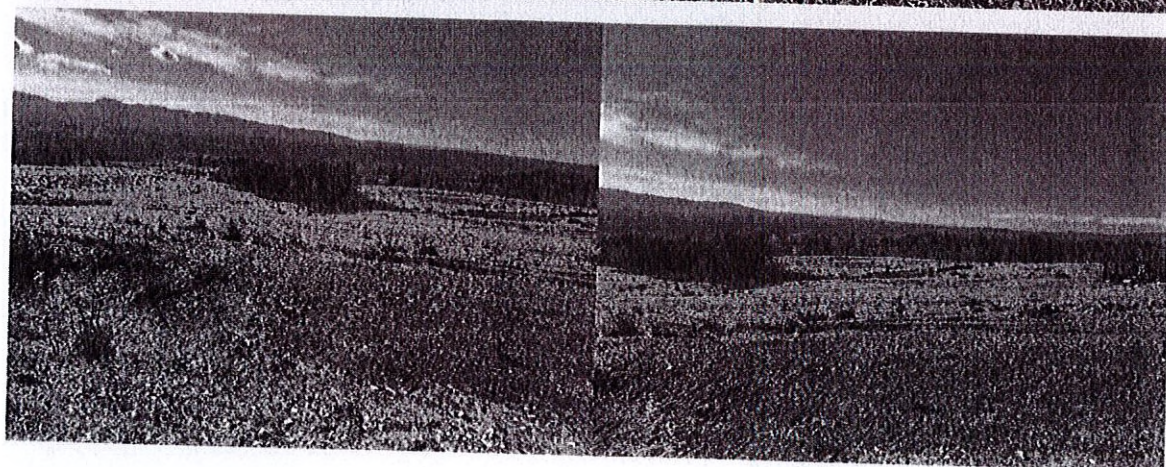
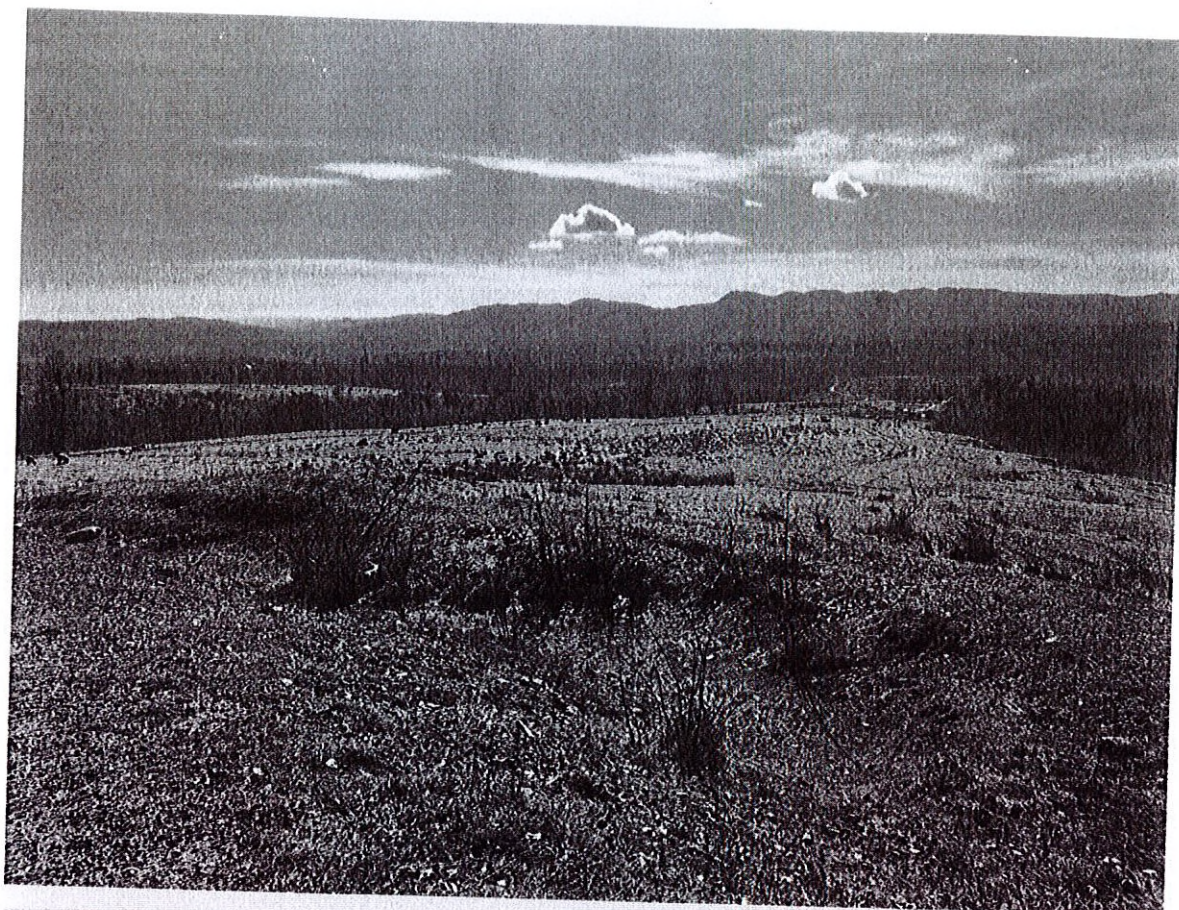
Partener

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 Rânca maxim 1h distanță este o zonă deosebită. WhatsApp / tel la Nr 07*****54

ID: 296492821 Vizualizări: 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.93/28.05.2026

AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT ILIE

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent: U.A.T. Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 153.693 mp, din zona Plăiețu - Olari, strada Olari, nr.185 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:

PLANURI DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILELOR- SC 1:1000; 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.27648/26.11.2025, formulate de SC TRIUMPF SYSTEMS SRL, cu sediul în Municipiul București, Sector 2, Strada Șoseaua Pantelimon, nr. 6-8, cu intrare prin Strada. Ion Heliade Radulescu, nr. 26 et.1, cam.8 având CUI:RO 27733577 , înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2022005191400, reprezentată legal prin doamna Ghiță-Alecu Carmen, în calitate de administrator privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 152.218 mp, în situat în intravilanul și extravilanul Orașului Horezu punctul Plăieț, fiind-ui necesară pentru realizarea unei investiții de tipul „**Construire parc de distracții**”, 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 propuse pentru concesionare sunt amplasate (situate) în orașul Horezu, zona Plăiețu - Olari, str. Olari, nr. 185, în suprafață totală de 153.693 mp respectiv :

- terenul situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 36718, înscris în Cartea Funciară nr.36718 a localității Horezu, în suprafață de 9.223 m.p.
- terenul situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 36715, înscris în Cartea Funciară nr. 36715 a localității Horezu, în suprafață de 8.336 m.p.
- terenul situat în intravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39697, înscris în Cartea Funciară nr. 39697 a localității Horezu, în suprafață de 18.801 m.p.
- terenul situat în extravilanul Orașului Horezu, Jud. Vâlcea, identificat cu nr. cadastral 39693, înscris în Cartea Funciară nr. 39693 a localității Horezu, în suprafață de 117.333 m.p.

- Regimul juridic al terenurilor: bunurile ce urmează a fi concesionate aparțin 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 și drum.

- 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 Olari.

- Conform P.U.G. al orașului Horezu, în cadrul reglementărilor urbanistice-zonificare, terenul în suprafață de 36.360 mp se află în Zona de servicii de turism iar diferența de 117.333 mp se află în extravilanul orașului Horezu, ulterior urmând a fi introdusă în intravilan și reglementată de concesionar.

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Scopul concesiunii bunurilor îl reprezintă îmbunătățirea valorificării terenurilor 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 153.693 mp, se are în vedere construirea unui parc de distracții modern.

Obiectivul de investiții are ca scop amenajarea unui parc de agrement (distracții), ce va include atracții mecanice, (bob, carusel), zone tematice, locuri de joacă, spații de relaxare, terase, zone de cazare în regim hotelier, zone de agrement, restaurante, servicii conexe și o zonă dedicată evenimentelor sezoniere.

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

Introducerea în intravilanul orașului Horezu a suprafeței de teren de 117.333 mp, situată în extravilanul orașului Horezu conform PUG și stabilirea unor reglementări urbanistice de tipul servicii de turism, cade în sarcina concesionarului. În cazul în care la data semnării contractului de concesiune suprafața de teren de 117.333 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Social:

Din punct de vedere social, atragerea unui investitor in zona Plăieț — Olari prezintă numeroase avantaje, cum ar fi îmbunătățirea infrastructurii locale prin extinderea rețelei stradale, înnoirea și îmbunătățirea instalațiilor de alimentare cu energie electrică, crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construcții a obiectivelor, cât și după finalizarea investițiilor prin crearea



de noi locuri de muncă permanente; diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta si protecția sociala.

4.4 Mediu

Prin activitatea propusa a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul sau solul. Concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și 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 PUG/PUZ și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform Legii.

4.5 Elemente tehnice

Imobilele-teren în suprafață totală de 153.693 mp sunt identificate printr-un număr de 4 (patru), numere cadastrale și 4 (patru) cărți funciare ale orașului Horezu după cum urmează:

- numerele cadastrale: 36715; 39697; 39693; 36718, înscrise în cărțile funciare ale orașului Horezu: 36715; 39697 36718 se află în intravilan, iar imobilul – teren cu numărul cadastral 39693 înscris în cartea funciară a orașului Horezu 39693, se află în extravilan.

În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Horezu, aprobat conform prevederilor legale imobilele identificate cu numerele cadastrale: 36716, 36718, 39697 sunt incluse în UTR nr. 03 – Restul orașului Horezu – zona mixtă care cuprinde locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, service de interes local, service hoteliere și de turism, sedii societăți și firme mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agreement, parcuri și spații verzi, zone de agreement și sport, mici unități agricole, lăcașuri de cult.

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

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

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE:

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

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

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

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



UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI:

- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată.
- Se admit restaurante, baruri, cafenele de orice tip care comercializează și băuturi alcoolice numai în condițiile legii și dacă amplasamentul respectă distanța legală față de instituțiile publice, lăcașuri de cult, instituții de învățământ și locuințe etc;
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acesta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unei acoperiș cu pantă de 30-45-60 grade; suprafața nivelului mansardei va fi maxim 60% din aria unui nivel curent.

UTILIZARI FUNCTIONALE INTERZISE:

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- Activități productive și manufacturiere care pot genera poluarea mediului și poluarea fonică prin: risc tehnologic, utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse, prin programul de activitate prelungit după orele 22.00 sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu);
- Disponerea pe fațadele clădirilor protejate a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor clădirilor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Depozite en-gros;
- Depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozite de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Lucrări terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și private și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Conform P.U.G. al orașului Horezu în cadrul reglementărilor urbanistice-zonificare terenul în suprafață de 36.360 mp se află în zona Servicii de turism.

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 pentru suprafața de teren aflată în extravilan. 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 117.333 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 (PUG, 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

În măsura în care aceasta va fi necesară, conform prevederilor legale, pentru scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor de teren ce fac obiectul concesiunii, concedentul va proceda în prealabil la dezlipirea suprafețelor care urmează a fi scoase din circuitul agricol, din terenul ce face obiectul concesiunii și la înscrierea lor în Cartea Funciara sub numele cadastrale separate. Toate aceste măsuri trebuie luate în cel mai scurt timp posibil de către concedent pentru a nu interfera cu programul de investiții al concesionarului-adjudecatar.

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 concesionării.

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 Dragoș Bogdan - 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:

- 5.000.000 euro.
- crearea unui număr minim de 10 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 concesionării aparține domeniului public 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 Legii.

Subconcesionarea 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	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării



	de atribuire	
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: **917/918 din 06.03.2026 și nr.1831/1833 din 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

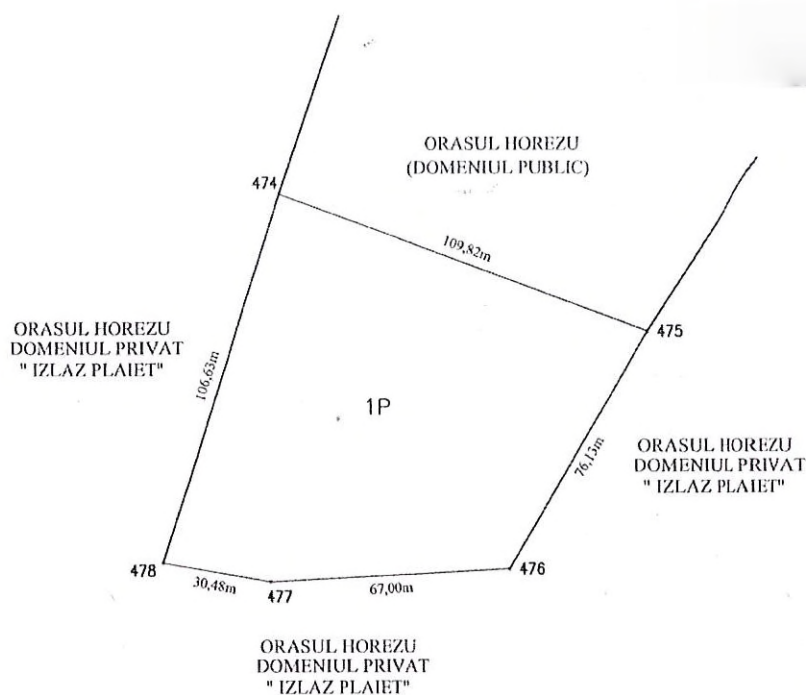
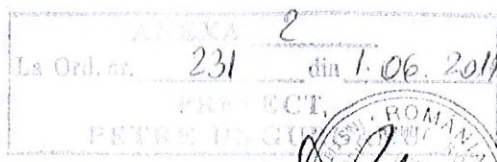
Monica Boaghe

Întocmit,

Ins. Obadă Ciortan Ionuț

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	9223 m.p.	sat Tanasesti, punctul: "Plaiet", intravilan	
PROPRIETAR: ORASUL HOREZU			
Cartea Funciara nr.		UAT	HOREZU



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
474	419438.744	408691.217	109.825
475	419541.831	408653.342	76.132
476	419503.074	408587.814	67.000
477	419436.165	408584.329	30.477
478	419406.163	408589.687	106.630
Total	=9293 mp	P=390.062m	

Executant,

sing. BADIION



Data: 12.12.2010

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoare im-pozitare (lei)	Mentiuni
1	P	9223		teren intravilan
TOTAL		9223		limite neimprelmuite

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

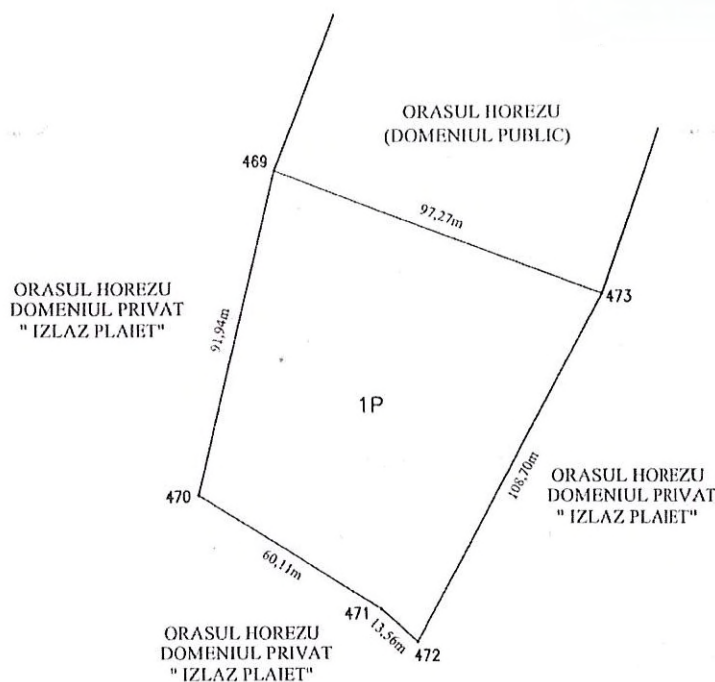
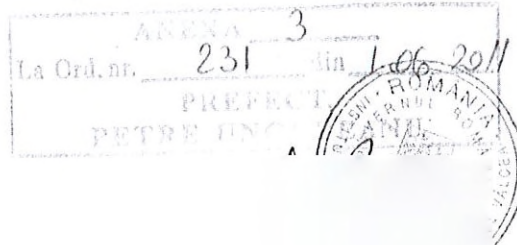
Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentiuni
TOTAL			



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	8336 m.p.	sat Tanasesti, punctul: "Plaiet", intravilan
PROPRIETAR: ORASUL HOREZU		
Cartea Funciara nr.	UAT	HOREZU



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
469	419309.461	408750.017	91.945
470	419288.335	408660.532	60.112
471	419339.586	408629.119	13.562
472	419349.630	408620.006	108.699
473	419400.593	408716.018	97.268
Stotal = 8336 mp			P=371.586m

Executant,
sing. BADI ION



Data: 12.12.2010

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

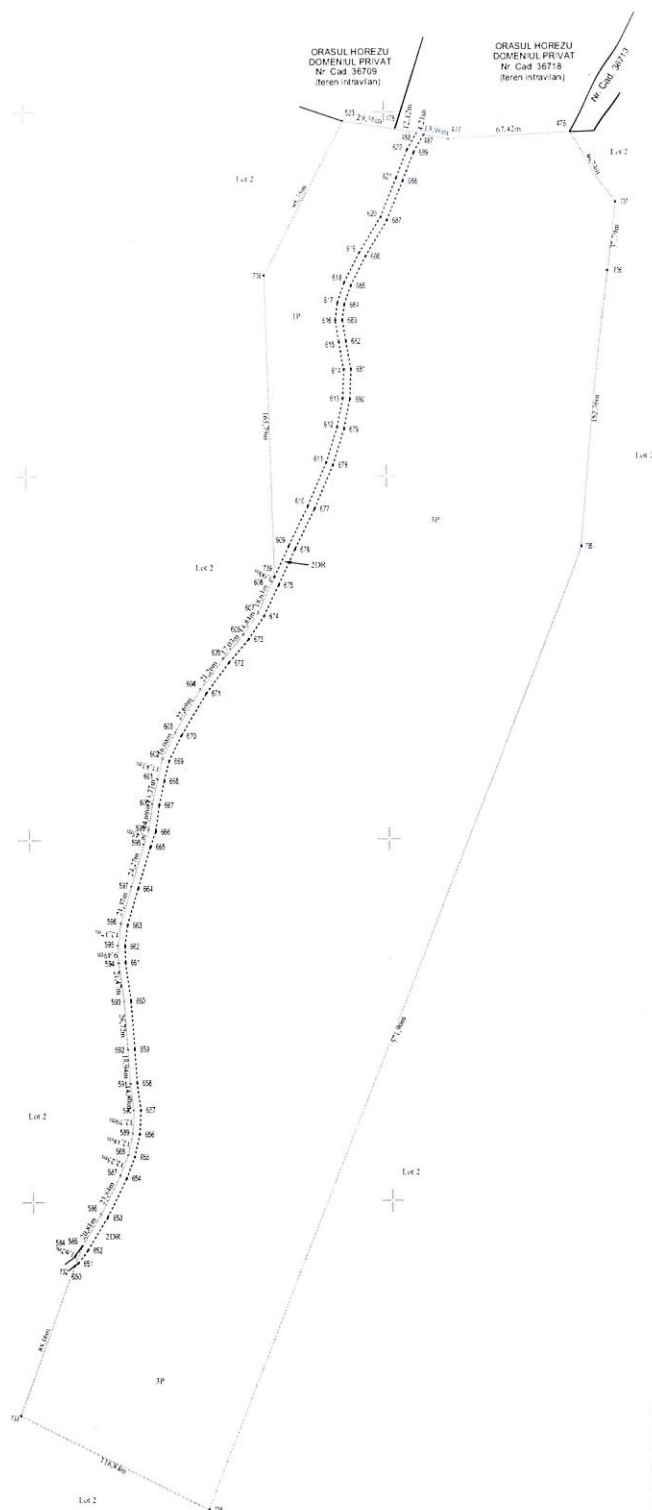
nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoare impozitare (lei)	Mentiuni
1	P	8336		teren intravilan
TOTAL		8336		limite neimprejmuite

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentiuni
TOTAL			



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI		
scara 1:2000		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului [m p.]	Adresa imobilului
	117333	Punctul "Plăieșu-Olan" extravilan
Număr Carte Funciară		Unitate Administrativă Teritorială (U.A.T.)
		Sinești



A. Date referitoare la teren			
Nr. par. clă	Categorie de folosință	Suprafața [m p.]	Mențiuni
1	P	8826	extravilan
2	DR	2646	extravilan
3	P	10586	extravilan
Total		117333	Limele neapreciate

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol [m p.]	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului - 117333 m.p.
Suprafata din act -

Executant BADI CIPRIAN - CONSTANTIN ATESTARE DE LA PUNCTUL DE CATEGORIA B Conform executiei in teren si a planului de constructii atasat Documente cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 19.11.2025 Ciprian-Constantin Badi		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și emiterea înscrisului cadastral Semnatura și parafă Data: Stampila BCP Digitally signed by Ciprian-Constantin Badi Date: 2025.12.04 12:27:09 +0200
---	--	---