CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI HOREZU
ORAŞUL HOREZU - STAŢIUNE 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

PROIECT NR. 192/11.11.2026

H O T Ă R Â R E A NR.

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie a terenului intravilan în suprafaţă de 21639 mp proprietatea privată a UAT oraş Horezu, situat in Orașul Horezu, strada T.Vladimirescu nr.178, punctul "Treapt"

Consiliul Local al oraşului Horezu, întrunit în şedinţa publică extraordinară din data de 13.11.2026 la care participă un număr de ..... consilieri din 15 consilieri aflaţi în funcţie;

Văzând că prin votul unanim doamna consilier local Zăvoianu Andreea Iulia a fost aleasă preşedinte de şedinţă;

Luând în dezbatere: Referatul nr.26557 din 10.11.2026 al primarului oraşului Horezu din care reiese necesitatea şi oportunitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie a suprafeţei de 21639 mp;

-Raportul de specialitate nr.26674/11.11.2026 întocmit de compartimentul de resort;

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

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr.1231/13.10.2026 înregistrat la Primăria oraşului Horezu sub nr. 24192/14.10.2026;

Tinând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al oraşului Horezu, judeţul Vâlcea nr.26675/11.11.2026;

-Avizul nr.4342 PS/10.11.2026 al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale înregistrat la Primăria Horezu cu nr.26659/11.11.2026;

-Văzând că terenul în suprafaţă de 21639 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 şi 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 şi 4, art.309 alin.5 şi 362 alin.1 şi alin.3 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare; art.13, alin.2 din Legea nr.50/1991R, cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;

În temeiul art.139 alin.3 lit.g) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de ..... voturi pentru, ... vot împotrivă, adoptă următoarea:

H O T Ă R Â R E:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeţei de 21639 mp proprietatea privată a UAT oraş Horezu, situată in Orașul Horezu, Str.T.Vladimirescu nr.178, punctul "Treapt", identificată conform planului de amplasament şi delimitare imobil anexat, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.2-Se însuşeşte Raportul de evaluare al terenului nr.1231/13.10.2026//24192/14.10.2026, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Covrescu Dragoş Bogdan, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3-Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie a terenului intravilan în suprafaţă de 21639 mp proprietatea privată a UAT oraşul Horezu, identificat cu numărul cadastral: 40157 situat in Orașul Horezu, Str.T.Vladimirescu nr.178, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4-(1).Se împuterniceşte cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Direcţia administrativă care va continua procedura în vederea concesionării.

(2).Responsabilitatea privind exactitatea datelor, veridicitatea înscrisurilor, calitatea şi conţinutul documentaţiei aferente hotărârii în corelare cu reglementările legilor în vigoare, aparţine specialistului cu drept de semnătură în calitate de elaborator al materialelor.

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

Art.6-Prezenta hotărâre se va afişa pe site-ul instituţiei www.orasul-horezu.ro şi se va comunica prin grija Secretarului general al oraşului Horezu: Instituţiei Prefectului-Judeţul Vâlcea în vederea verificării de legalitate şi la Primarul oraşului Horezu în vederea punerii în aplicare.

Iniţiator,
Primar
Sărdărescu Nicolae

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general oraş
Boaghe Monica

Întocmit,
Cons.sup.Orleanu Cristina-Elena

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

Anexa nr. 1 la HCL

Primăria Orașului Horezu
Județul Vâlcea
Registratură Nr. 24192
Ziua 14 Luna 10 An 2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN S = 70.868 p

Situat în

Orasul Horezu , Pct Treapt,jud Valcea

Proprietar : ORASUL HOREZU
Beneficiar : ORASUL HOREZU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[13.10.2026]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
ORAGOS BOGDAN
Legitimația Nr. 41786
Valabil 2026
Specializarea: EPI, ERM

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

SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 1231/13.10.2026

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

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesionarii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **TEREN** in suprafata de **70.868 ,** situat in ***intravilanul*** orasul Horezu pct Treapt jud Valcea,nr cadastral 39107

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: 13.10.2026
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 13.10.2026
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 5.3414

OPINIA EVALUATORULUI

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

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 6.435.000 LEI (1.205.000 EURO)

Pretul terenului evaluat este de 91 lei/mp , echivalent a 17 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 25 ani este de 257.400 lei/an, echivalent a ***48.200 EURO/an*** *sau 21.450 lei/luna echivalent a* ***4.016EURO/luna***

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF

Raportul contine 12 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11786 – valabilă 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

RAPORT DE EVALUARE

nr. 1231/13.10.2026

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 că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în 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 în concordanţă cu reglementările 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 că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "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 condiii 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 investigaii 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 planurle 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 putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile inginereti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea nu este afectata de nici un astfel de aspect, care ar face ca proprietatea sa valorize 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 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 valoriilor 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 neconconcordanta 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 concordanţă 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 **70.868 mp** , situat in ***intravilanul*** orasul Horezu pct Treapt jud Valcea, , proprietatea ORASULUI HOREZU, cu sediul in oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin Sardarescu Nicolae -primar

3.5.SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului ORASUL HOREZU,si consemnat in achizitie directa SICAP, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 13.10.2026, **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 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 13.10.2026.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 13.10.2026.

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 = 5.3414 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 inspectate de catre COVRESCU DRAGOS BOGDAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI,EBM (Evaluarea Proprietati Imobiliare), in **data de 12.10.2026**

Proprietatile imobiliare inspectate se afla ,in intravilanul orasului Horezu pct Treapt.

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

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **ORASULUI HOREZU** , dreptul de proprietate conform INVENTAR

.3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafeta terenului;

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

Sursele de informatii au fost:

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

3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generala a proprietatii

4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării are ca obiect , **TEREN** in suprafata de **70.868 mp** , situat in ***intravilanul*** orasul Horezu pct Treapt jud Valcea, nr cadastral 39107

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

-Extras Cf

-schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

I. TERENL in suprafata de **70.868 mp** , situat in ***intravilanul*** orasul Horezu pct Treapt jud Valcea,

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 piaţă *– oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte*

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

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 piaţă a unei proprietati imobiliare este in relatie directă cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.
Caracteristicile, datele de comparaţie şi 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		140,000	123,000	50,000
Suprafata- mp	70,868.00	10,796.00	10,725.00	4,200.00
Pret oferta EURO /mp		13	12	12
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		**12**	**11**	**11**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		**12.0**	**11.0**	**11.0**
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		12.0	11.0	11.0

Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		12	11	11
Conditii de piata	Oct-26	Oct-26	Oct-26	Oct-26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		**12**	**11**	**11**
Localizare	Horezu pct Treapt	Horezu str N Balcescu	Horezu exterior	Horezu exterior
Ajustare		20%	25%	30%
Valoarea ajustare		3	3	4
Acces	str asfalt	str asfalt	str asfalt	str asfalt
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Deschidere	70	31	18	16
procentul laturilor	0.00	0.09	0.03	0.06
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 €/m²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m²		0	0	0
Corectie €/m²		0	0	0
Suprafata	70,868	10,796	10,725	4,200
Ajustare		10%	10%	15%
Valoarea ajustare		1	1	2
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	**da**	**da**
Ajustare neta		***4***	4	6
		33%	36%	55%
ajustare bruta		***3.00***	4.00	6.00
		25.00%	36.36%	54.55%

Pret ajustat		17	16	18
	Euro			
Valoare adoptata	**17**	**91**		
Valoare teren	**1,204,756**	**6,435,083**		
rotunjit la	**1,205,000**	**6,435,000**		
Curs Euro	5.3414			
		17	16	18

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

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

Pentru cuantificrea corectiilor s-a procedat astfel:

- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 1 ,cu un pret de **17 EURO/mp**

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 6.435.000 LEI (1.205.000 EURO)

5. RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranţa ca datele disponibile, logica, raţionamentele si metoda aplicata, a condus la rezultate concludente.

Valoarea obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata pentru teren ,este :

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 6.435.000 LEI (1.205.000 EURO)

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

Adecvarea: Valoarea este adecvata pentru acest tip de terenuri

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

Opinia evaluatorului:

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 6.435.000 LEI (1.205.000 EURO)

Pretul terenului evaluat este de 91 lei/mp , echivalent a 17 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 25 ani este de 257.400 lei/an, echivalent a ***48.200 EURO/an*** *sau 21.450 lei/luna echivalent a* ***4.016EURO/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 oferii 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 octombrie 2026;
- cursul mediu valutar luat in considerare a fost de 5.3414 RON = 1 EURO;

6. ANEXE

ANEXA NR. 1- Extras CF
ANEXA NR. 2- Oferte
ANEXA NR 3 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN
LEGITIMATIE 11786 /2026

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 39107
COPIE

Carte Funciară Nr. 39107 Horezu

DOCUMENT CU CARACTER INFORMATIV

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Valcea, UAT Horezu, Loc. Horezu, punctul: Treapt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	39107	70.868	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10908 / 09/02/2024		
Act Notarial nr. 131, din 08/02/2024 emis de MAZILU CLAUDIA ANA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39107 a imobilului cu numarul cadastral 39107 / UAT Horezu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38831 inscris in cartea funciara 38831;	A1
Act Notarial nr. 11, din 12/01/2023 emis de MAZILU CLAUDIA ANA;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 38831 a imobilului cu numarul cadastral 38831 / UAT Horezu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35934 inscris in cartea funciara 35934;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38831/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 2750 din 12/01/2023;	
Act Administrativ nr. 54, din 16/01/2008 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **ORASUL HOREZU**, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38831/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 2750 din 12/01/2023; pozitie transcrisa din CF 35934/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 3391 din 30/01/2012;	
Act Administrativ nr. Autorizatie de construire Nr. 53, din 23/08/2021 emis de Primaria Ors. Horezu;		
B4	~~Se actualizeaza informatiile cadastrale asupra imobilului de sub A1 reprezentand actualizare categorii de folosinta imobil~~	~~A1~~
	~~*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38831/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 2750 din 12/01/2023; pozitie transcrisa din CF 35934/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 91063 din 09/11/2022;*~~	
Act Administrativ nr. 116661, din 22/12/2023 emis de OCPI VALCEA;		
B5	~~In baza referatului intocmit de serviciul cadastru se noteaza propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A1 in trei corpuri de proprietate, cu numerele cadastrale 39105, 39106 si 39107.~~	~~A1~~
	~~*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38831/Horezu, inscrisa prin incheierea nr. 117171 din 28/12/2023;*~~	
12194 / 14/02/2024		
Act Administrativ nr. Adresa nr.3426, din 14/02/2024 emis de ORASUL HOREZU;		
B6	Se noteaza respingerea cererii ce are ca obiect radierea.	A1
12558 / 15/02/2024		
Act Administrativ nr. Adresa nr. 3514, din 14/02/2024 emis de ORASUL HOREZU;		
B7	Se radiaza notarea efectuata sub B4 cu incheierea nr. 10908 din 09.02.2024	A1
36753 / 29/04/2024		
Act Administrativ nr. Memoriu tehnic, din 14/05/2024 emis de PFA Badi Ciprian-Constantin, Documentatie cadastrala avizata tehnic de Serviciul cadastru;		
B8	Se actualizeaza informatiile cadastrale : actualizare categorii de folosinta- evidentiere parcela 2 in suprafata de 46035 mp ce face parte din imobilul de sub A1, afectata de dreptul de concesiune,	A1

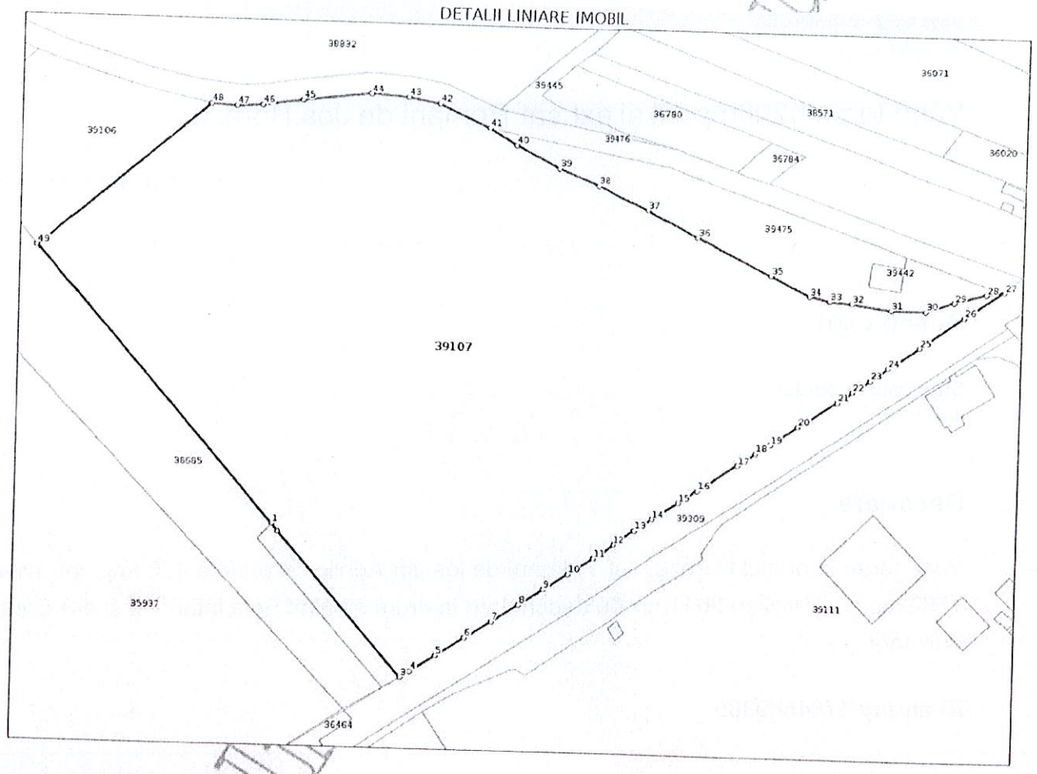
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
39107	70.868	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţă (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	11.033	-	-	-	
2	pasune	DA	46.035	-	-	-	Concesiune
3	pasune	DA	263	-	-	-	
4	pasune	DA	13.537	-	-	-	Concesiune

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	5.039
4	5	15.363
7	8	15.962
10	11	15.052

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	96.49
5	6	17.206
8	9	14.81
11	12	12.933

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	5.591
6	7	16.103
9	10	14.757
12	13	13.615

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

OLX.ro

Mihaela

Vezi toate anunțurile

0756779890

Vând teren 4200mp int și ext.sat Romani de Jos.Horezu

50 000 EUR 11,9 EUR/m²

Valcea, Horezu Vezi pe hartă

Valabil din 07.10.2026 12:37

Specificații

Suprafata terenului
4200 m²

Descriere

Vând teren în orașul Horezu, sat. Romani de jos ,str,Arinilor.suprafata 4200mp ,intravilan 1589 mp,și extravilan 2611mp.Cu deschidere la drum asfaltat.Este intabulat si are Carte Funciară.

ID anunț: 1764589385

OLX.ro

Ionut Trupina

Anunt adaugat de pe OLX.ro

0731 630 940

9.10.2026

Teren intravilan Horezu, Valcea - 12 euro mp

12 €

Horezu, Valcea

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 10725 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: 10.725 mp

Tip vânzător: agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?

Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

NuDa

Descriere

Teren intravilan in Horezu, suprafata 10.725 mp, cu acces din strada N Balcescu si din strada Romani. Pret 12 euro mp (negociabil).

ID: 8765723

STORIA.ro

aandreescu191

Anunt adaugat de pe OLX.ro

0733 254 643

8.10.2026

Teren intravilan de vanzare Horezu Valcea

13 €

0 €/m²

Horezu, Valcea

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 10796 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: 10.796 mp

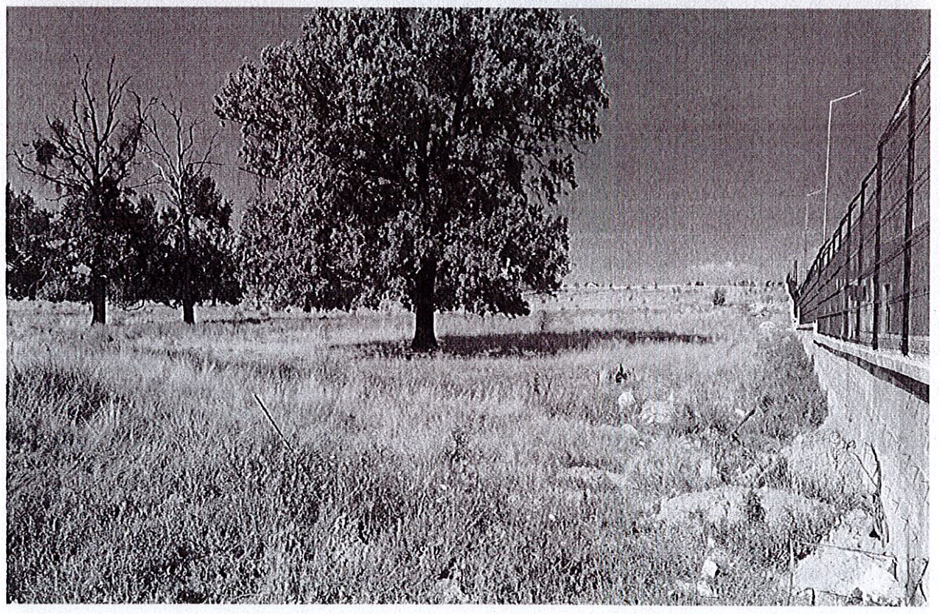
Tip vânzător: agenție

Descriere

De vanzare teren intravila in orasul Horezu, strada Nicolae Balcescu, suprafata 10.796 mp.

ID: 10035086





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...../13.11.2026

AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT ILIE

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent: U.A.T. Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 21.639 mp, din zona Treapt, strada Tudor Vladimirescu, nr.178, ce aparţine proprietăţii private a oraşului Horezu, judeţul Vâlcea

CUPRINS:

A. PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT;

CUPRINS;

DATE PRIVIND CONCEDENTUL;

DESCRIEREA ȘI INDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT ;

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

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE;

B.PIESE DESENATE:

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI - SC 1:2000;

1.Date privind concedentul

Denumire :

Orașul Horezu

Sediul:

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

Statutul juridic:

Unitatea Administrativ-Teritorială – persoană juridică de drept public

Ca urmare a cererii nr.23837 din 09.10.2026, formulată de SC NIALVI IMPEX SRL, cu sediul în Comuna Sirineasa, județul Vâlcea, CUI:RO16404129 reprezentată legal prin Săraru Alin Nicușor privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 20.000 mp, în scopul realizării unei investiții în domeniul comerțului, spații multifuncționale de vânzare (materiale amenajări interioare, materiale amenajări exterioare, produse de grădinărit), spațiu de producție și vânzare confecții metalice, servicii de alimentație publică (și altele), s-a procedat la întocmitrea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat:

-Terenul în suprafață de 21.639 mp propus pentru concesionare este amplasat (situat) în orașul Horezu, în punctul "Treapt", str. Tudor Vladimirescu nr.178 făcând parte din suprafața totală de teren de 46.298 mp;

- Regimul juridic al terenului:

- bunul ce urmează a fi concesionat aparține domeniului privat al orașului Horezu, județul Vâlcea, având număr de carte funciară 40157 și număr cadastral 40157;

- Regimul economic:

- categoria de folosința a terenului este: pășune, imobilul aflându-se în intravilan conform PUG aprobat;

- imobilul-teren nu dispune de utilitățile publice si anume: rețea de apa, rețea electrică, rețea de canalizare, existând în schimb accesul la drumul național DN 67;

- conform P.U.G. al orașului Horezu, în cadrul reglementărilor urbanistice-zonificare, terenul în suprafață de 21.639 mp, se află în Zona de spații comerciale și prestării servicii.

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

- În zona supusă concesionării se are în vedere construirea unor spații comerciale, spații multifuncționale de vânzare de prezentare produse și materiale pentru amenajării interioare și exterioare utilizate în industria construcțiilor, spații de producție și vânzare produse și confecții metalice, servicii de alimentație publică și alte spații similare.

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

- Dezvoltarea economico-socială a orașului, prin valorificarea potențialului zonei Treapt.

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 cărora, Consiliul local exercită atribuții privind administrare domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

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

- prevederile art.319 alin.(1) din Legea nr.169/2026, privind Codul amenajării teritoriului urbanismului și construcțiilor, potrivit cărora: *„Terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate în scopul realizării de construcții, numai dacă lucrările propuse a se realiza pe teren respectă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate."*

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

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

4.3. Social:

- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construcții a obiectivelor, cât și după finalizarea investițiilor prin crearea de noi locuri de muncă permanente;

4.4 Mediu

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

Prin activitatea propusa a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul sau solul.

- concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.
- concesionarul va proceda la reciclare selectivă.

4.5 Elemente tehnice

Terenul în suprafață de 21639 mp, are în prezent categoria de folosință pășune fiind situat în intravilanul orașului Horezu, înscris în Cartea funciară a orașului Horezu sub numărul 40157 și identificat prin numărul cadastral 40157. Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice imobilul este inclus in Unitatea Teritorială de Referință nr.02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde locuințe și funcțiuni complementare, locuințe colective, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii turistice de cazare, pensiuni turistice și camping, sedii societăți și firme mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, construcții, servicii și echipamente tehnico-edilitare.

- Investițiile se vor realiza în conformitate cu certificatul de urbanism.
- Regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform PUG și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform Legii.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE:

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale cădirilor 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 inteprinderi, proiectare, cercetare, expertizare; consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;sedi ale unor organizații politice, profesionale, etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntu; activități manufacturiere nepoluante; pensiuni, agenții de turism; cofetării, cafenele; sport și recreere în spații libere și acoperite;

parcaje la sol; spații libere pietonale; spații plantate- scoaruri locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care include spații pentru profesiuni 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; împrejmuiri.
- 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 sismică

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, cafenelede orice tip care comercializează și băuturi alcoolice numai în condițiile legii și dacă amplasamentul respectă distanța legală față de instututiilr 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 incommode prin traficul generat (vehicule de transport greu);
- Dispunerea pe fațadele clădirilor protejate a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor clădirilor , desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Depozite en-gros;
- Depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozite de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- Lucrări terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publici și private și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Investițiile și lucrările se vor executa **numai după obținerea autorizației de** construire în condițiile Legii 169/2026, privind Codul amenajării teritoriului urbanismului și construcțiilor.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate astfel încât să fie asigurată circulația în zonă.

Termenul limită pentru începerea executării lucrărilor de investiții va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Termenul maxim de realizare a lucrărilor de investiții va fi de 36 luni da la data obținerii autorizației de construcție.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l evacua pe concesionar şi 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 17 euro/mp conform raportului de evaluare nr. 24192/14.10.2026 întocmit de evaluator Covrescu Dragoș Bogdan-evaluator A.N.E.V.A.R.

Nivelul minim al investiției va fi de:

- 200.000 euro și minim 5 locuri de muncă.

Prețul concesiunii (redevența) se va plăti în termen de maxim 90 de zile de la semnarea contractului de concesiune în procent de 100%, 80% și 40 %. În cazul în care nu se va achita suma integrală diferența de până la 100% se va plăti în 10 ani de la semnarea contractului de concesiune.

Pentru anul 2026 redevența va fi stabilită în baza declarației/angajamentului dată de concesionar în urma licitației.

6.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Având în vedere că terenul supus concesionării aparține domeniului privat al orașului Horezu, concesionarea acestuia se realizează prin licitație publică în conformitate cu dispozițiile OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ - Capitolul III - Secțiunea 3 art. 302-331.

7.Durata estimată a concesiunii

Durata concesiuni este de 49 ani conform Legii.

Subconcesionarea este interzisă.

8.Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

Nr. Crt.	ACŢIUNE	TERMEN
1.	Publicarea anunţului privind organizarea licitaţiei	Cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
2.	Depunerea ofertelor	20 de zile calendaristice de la publicarea anunţului
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.	Desfăşurarea licitaţiei 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	Nu mai 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 Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare: nr.4342/10.11.2026.

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 autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode: **nu este cazul.**

Întocmit,
Insp.Obadă-Ciortan Ionuț

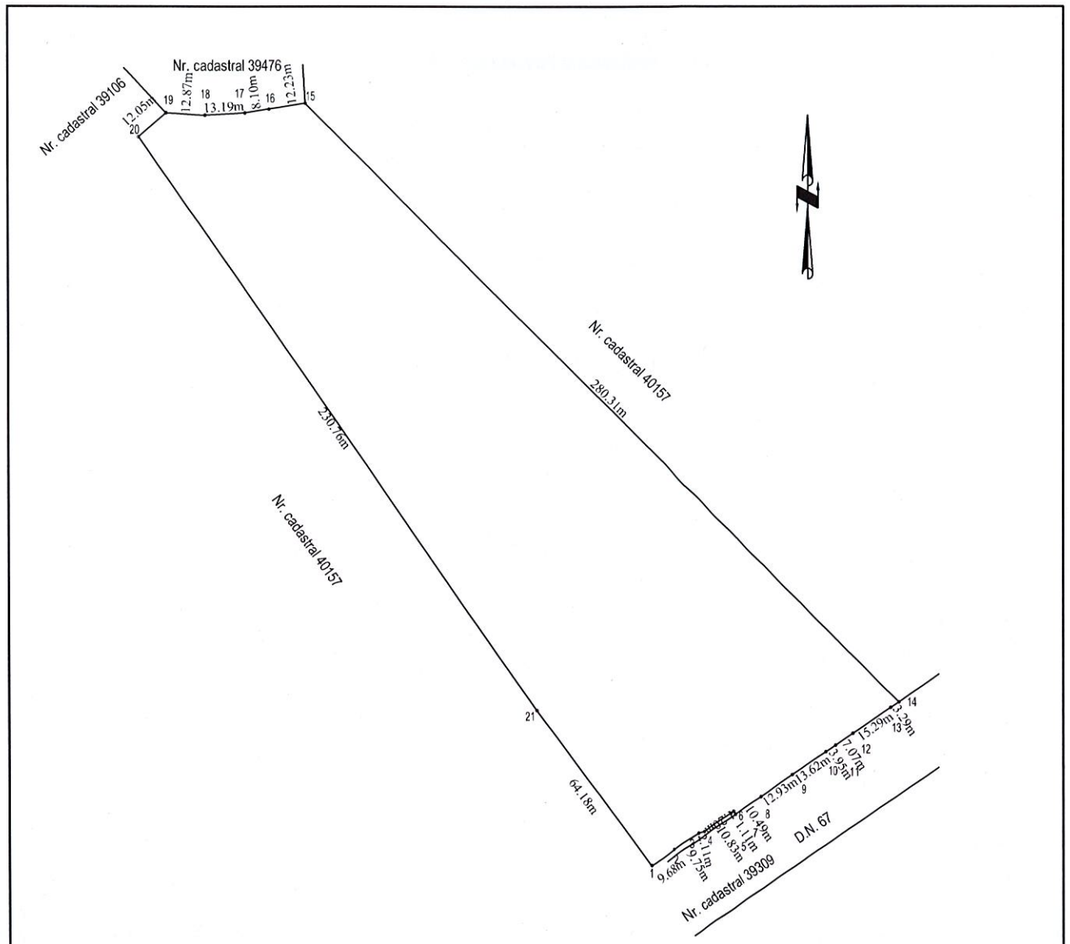
Anexa nr. 3

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:2000

Număr cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [m.p.]	Adresa imobilului
40157	21639	Loc. Horezu, str. Tudor Vladimirescu, nr. 178, punctul "Treapt", intravilan

Număr Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (U.A.T.)
40157	Horezu



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [m.p.]	Mențiuni
1	P	21639	intravilan
Total		21639	Limita neimprejmuita

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului=21639 m.p.

Suprafața din act=

Executant	**Inspector**
BADI CIPRIAN - CONSTANTIN AUTORIZAȚIE: SERIA RO-VL-F, 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: 02.11.2026	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: Ștampila BCPI

PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU
ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ
Str. 1 Decembrie, nr. 7-9, Jud. Vâlcea - 245800, CIF: 2541479
E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro
Tel: 0250/860190

Nr.26557 din 10.11.2026

REFERAT DE APROBARE

Urmarea solicitării nr.23837/09.10.2026, formulată de NIALVI IMPEX SRL, cu sediul în localitatea Șirineasa, județul Vâlcea CUI:RO16404129 privitoare la concesionarea unui teren situat in zona periurbană a Orașul Horezu, în suprafață de 20.000 mp aflat în proprietatea privată a UAT orașul Horezu, județul Vâlcea, s-a procedat la întocmirea de către arhitectul șef și compartimentul managementul proiectelor, programe, dezvoltare a studiului de oportunitate, pentru concesionarea imobilului teren in suprafață de 21.639 mp situat in zona Treapt str.Tudor Vladimirescu nr.178, identificat prin nr.cad.40157 și nr. cf 40157.

În baza Studiului de oportunitate s-a stabilit concesionarea pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului-teren în suprafață de 21.639 mp, în vederea construirii unor spații comerciale, spații multifuncționale de vânzare, de prezentare produse și materiale pentru amenajării interioare și exterioare, spații de producție și vânzare produse și confecții metalice, servicii de alimentație publică și alte spații similare.

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

Lucrările ce se vor executa pe terenul concesionat se vor încadra în prevederile si condiţiile din certificatul de urbanism a autorizaţiei de construire eliberate de Primăria oraşului Horezu si avizele obţinute in acest scop pentru realizarea obiectivului. Investitia se va realiza cu respectarea conditiilor privind conservarea, protectia si imbunatatirea calitatii mediului, precum si in ceea ce priveste protejarea sănatatii umane.

Durata de realizare a investiţiei va fi de maxim 12 luni de la obţinerea autorizaţiei de construcţie, iar termenul de începere a lucrărilor va fi de maxim 36 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Conform Codului administrativ concesionarul nu are drept de subconcesionare a terenului ce face obiectul concesiunii. Totodată acesta nu are drept de a închiria sau de a transmite sub orice formă terenul ce face obiectul concesiunii sau orice drept asupra acestuia unor terțe persoane.

Conform raportului de evaluare întocmit de Covrescu Dragoș Bogdan - evaluator ANEVAR nr 24192/14.10.2026, cuantumul minim al redevenței lunare va fi de **17 euro/mp**. Întârzierile la plata redevenței concesiunii se vor sancționa cu majorari de 1% /lună. Întârzierile la plata redevenței anuale ce depașesc **3 luni** va duce la **rezilierea concesiunii de drept.** Totodată concesionarul are obligatia, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o sumă egală în procent de 90% din redevența datorată concedentului pentru primul an de activitate a contractului. Garantia se va restitui in termen de 10 zile de la incetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

La încetarea, din orice cauză – cauze prezentate pe larg în caietul de sarcini - a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi restituite concedentului.

Față de cele arătate supun dezbaterii și aprobării proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a terenului in suprafata de 21.639 mp, proprietatea privată a UAT ORAȘUL HOREZU, situat in Orașul Horezu, zona Treapt, str. Tudor Vladimirescu nr.178.

Primar,
Sărdărescu Nicolae

PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU
ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ
Str. 1 Decembrie, nr. 7-9, Jud. Vâlcea - 245800, CIF: 2541479
E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro
Tel: 0250/860190

Nr. 26674/11.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a terenului în suprafață de 21.639 mp, situat în punctul Treapt, str.Tudor Vladimirescu nr.178, ce aparţine proprietăţii private a oraşului Horezu, în vederea construiri unor spații comerciale, spații multifuncționale de vânzare, de prezentare produse și materiale pentru amenajării interioare și exterioare utilizate în industria construcțiilor, spații de producție și vânzare produse și confecții metalice, servicii de alimentație publică și alte spații similare.

Această inițiativă are ca scop dezvoltarea orașului și alinierea lui la nevoile societății moderne. Prin concesiune se urmărește: crearea de noi locuri de munca; diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta si protecţia sociala; valoarea concesiunii terenului - venit la bugetul local.

Terenul în suprafață de 21.639 mp, are în prezent categoria de folosință pășune, terenul fiind intravilan, înscris în Cartea funciară a orașului Horezu cu numărul 40157 și având număr cadastral 40157. Acesta este inclus in UTR nr. 02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde locuințe și funcțiuni complementare, locuințe colective, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii turistice de cazare, pensiuni turistice și camping, sedii socetăți și firme mici activității productive și manufacturiere, mici depozite, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, construcții, servicii și echipamente tehnico-edilitare.

Investiţiile ce se vor realiza vor fi în conformitate cu prevederile P.U.G. - ului si certificatului de urbanism.

Pentru concesionarea imobilului-teren descris mai sus a fost eliberat avizul nr. 4342 PS/10.11.2026 de A.N.R.P.S.

Având în vedere și prevederile legale: Capitolul III - Secțiunea 3 art.302-331 din Codul administrativ, prevederile art.319 alin.(1) din Legea nr.169/2026, privind Codul amenajări teritoriului, urbanismului și construcțiilor, prevederile Codului civil, **avizăm favorabil** proiectul de hotărâre prin care se aprobă studiul de oportunitate, pentru concesionarea prin licitaţie publică a terenului în suprafață de 21.639 mp, situat în zona Treapt, str.Tudor Vladimirescu nr.178, ce aparţine proprietăţii private a oraşului Horezu.

ÎNTOCMIT,
Arhitect Șef Drăgănescu Robert Ilie

Compartiment managementul proiectelor, programe, dezvoltare
Insp. Obadă Ciortan Ionuț

PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU
ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ
Str. 1 Decembrie, nr. 7-9, Jud. Vâlcea - 245800, CIF: 2541479
E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro
Tel: 0250/860190

Nr. 26675/11.11.2026

RAPORT
Privind avizarea legalității proiectului de hotărâre

Proiectul de hotărâre privind: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie a terenului intravilan în suprafață de 21639 mp proprietatea privată a UAT oraș Horezu, situat in Orașul Horezu, strada T.Vladimirescu nr.178, punctul "Treapt"

Competența: Potrivit art. 129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.6 lit.a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

:Este de competența consiliului local

Procedura: Proiectul de hotărâre este însoțit de:
-Referat de aprobare
-Raport de specialitate
-Studiu oportunitate
-Raport evaluare teren
-Plan de amplasament
-Aviz

Dreptul material: Art.108 lit.b), Capitolul III - Secțiunea 3, art. 302-331 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.13, alin.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii; prevederile Codului Civil

Cvorumul: art.139 C.A. - Pentru adoptarea hotărârii este necesar votul majorității absolute - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcţie ai organului colegial

Proiectul de hotărâre este legal și primește avizul de legalitate al secretarului general al orașului

Secretar general al orașului Horezu
Nume și Prenume
Boaghe Monica

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ŞI PROBLEME SPECIALE
DIRECŢIA GENERALĂ PROBLEME SPECIALE

Nesecret
Exemplar nr. 1

Nr. 4342 PS/ 10.11.2026

Primăria Orașului Horezu
Județul Vâlcea
Registratură Nr. 26659
Zi 11 Lună 11 An 2026

PRIMARULUI ORAŞULUI HOREZU, JUDEŢUL VÂLCEA
Domnului Nicolae SĂRDĂRESCU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 25057 din 26.10.2026 referitoare la obţinerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare pentru bunul proprietate privată ***„Teren în suprafaţă totală de 46.298 mp.”***, *situat în oraşul Horezu, judeţul Vâlcea*, identificat la poziţia nr. 306 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 170/20.10.2026 cu privire la aprobarea modificării şi completării Anexei nr. 1 la HCL Horezu nr. 13/2024 privind aprobarea inventarului bunurilor - terenuri - care alcătuiesc domeniul privat al oraşului Horezu şi înscris în Cartea funciară nr. 40157 a oraşului Horezu, având numărul cadastral 40157, al imobilului situat în oraşul Horezu, judeţul Vâlcea,

în urma analizei documentaţiei transmise şi a verificării datelor existente, Administraţia Naţională a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale emite prezentul

A V I Z

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) şi art. 362 alin. (1) şi alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii **nu se încadrează** în infrastructura sistemului naţional de apărare.

PREŞEDINTELE ADMINISTRAŢIEI NAŢIONALE
A REZERVELOR DE STAT ŞI PROBLEME SPECIALE

B-dul Libertăţii 12A, sector 5, Bucureşti
Tel: 021 311 53 77 /Fax: 021 311 42 10
www.anrsps.gov.ro; e-mail: anrsps@anrsps.gov.ro