



PROIECT NR.94/22.05.2026

## HOTĂRÂREA NR.

**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 ..... 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 dezbateri: 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 .... voturi pentru, ..... voturi 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, 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 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](http://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.

**Inițiator,  
Primar  
Sărdărescu Nicolae**

**Vizat pentru legalitate,  
Secretar general oraș  
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



# 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 piata 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 integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF  
Raportul contine 13 pagini,

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**COVRESCU DRAGOS BOGDAN**

**SC COVRESCU SRL**  
**Leg . 11786 – valabilă 2026**



*[Handwritten signature]*

## 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 că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii 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 funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil și tehnic ale societății;

#### **CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)**

Prin prezenta, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE RVALUARE BUNURI ANEVAR 2025 compuse din: SEV100 – Cadru general; SEV101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificăm faptul că în derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricând de către comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitări, de verificare a raportului de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, este obligatoriu acordul scris și prealabil al evaluatorului.

### 3. PREMISELE EVALUARII

#### 3.1. IPOTEZE

##### 3.1 Ipoteze și condiții limitative generale

➤ La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în 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 așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de solicitant/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (documentație topografică, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații; schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorilor pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afară de cazul în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

➤

### **3.3 Ipoteze și condiții speciale**

- Evaluatorul a examinat documentația cadastrală prezentată și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport. În ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

### **3.3.STANDARDE DE EVALUARE**

Opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2025 compuse din: SEV100 – Cadru general; SEV101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricând de către comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitări de verificare a raportului de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, este obligatoriu acordul scris și 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 piata**, asa cum este ea definita in SEV:

*„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

### 3.7.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 9.02.2026.

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

### 3.8.MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii, publicat de catre BNR, respectiv **1 EURO = 5.0923 LEI**.

### 3.9.MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in numerar, in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

### **3.10.INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI**

Bunul supus evaluarii a fost identificat si inspectate de catre COVRESCU DRAGOS BOGDAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI,EBM (Evaluarea Proprietati 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 suprafeta terenului;

- Informatii privind plata 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 efectuata prin abordarea prin piata care este cea mai adecvată metodă atunci cand există informatii privind vanzari comparabile.

**Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște**

Ea este o metoda globală care aplică informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare ( site-uri imobiliare ) si se bazează pe valorile unitare rezultate in urma ofertelor cu terenuri efectuate in zonă.

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

Premiza majora a metodel este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este in relatie directă cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta EURO		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
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		7.6	11.4	4.8
<b>Conditii de finantare</b>	la plata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		7.6	11.4	4.8
<b>Conditii de vanzare</b>	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
<b>Conditii de piata</b>	Feb-25	Feb-25	Feb-25	Feb-25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat</b>		<b>8</b>	<b>11</b>	<b>5</b>
<b>Localizare</b>	Horezu exterior	Horezu semicentral	Horezu semicentral	com Slatioara Valcea
Ajustare		-5%	-5%	20%
Valoarea ajustare		0	-1	1
<b>Acces</b>	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
<b>categorile</b>	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan+extravilan
Ajustare		-40.0%	-40.0%	-15.0%
Valoarea ajustare		-3	-5	-1
<b>Deschidere</b>	20	22	18	16
procentul laturilor	0.00	0.10	0.10	0.08
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>Utilitati</b>				
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	nu	nu	nu	nu
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
<b>Suprafata</b>	18,801	4,750	3,161	3,300
Ajustare		-10%	-12%	-11%
Valoarea ajustare		-1	-2	-1
<b>Alte ajustari</b>	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%
<b>Pret ajustat</b>		<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
	Euro			
Valoare adoptata	<b>3</b>	<b>15</b>		
Valoare teren	<b>56,403</b>	<b>287,220</b>		
rotunjit la	<b>56,400</b>	<b>287,300</b>		
Curs Euro	5.0923			

4

5

3

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

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar 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 si metoda aplicata, 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**

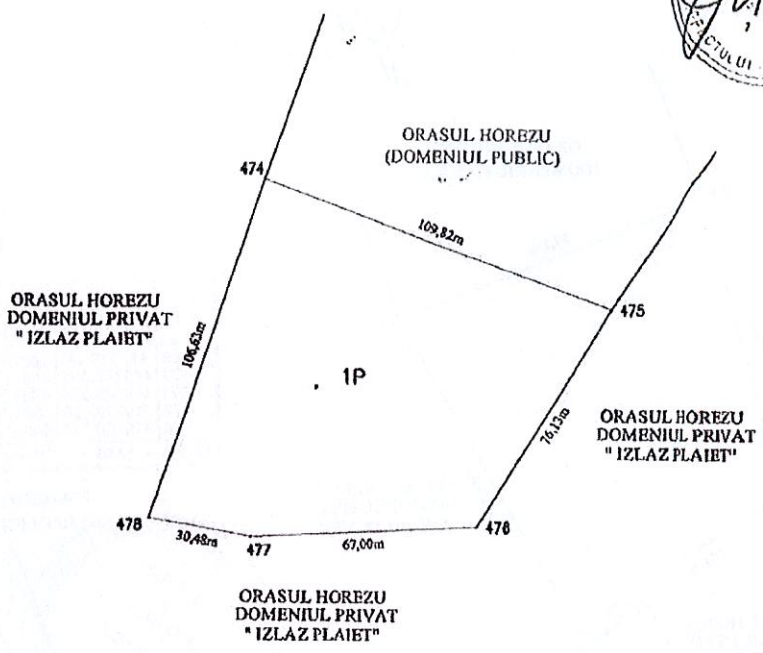


# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

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

La Ord. nr. 231 din 1.06.2011  
 PCT, JUDEȚUL Vâlcea



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	E [m]	N [m]	
474	418438.744	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	418408.163	408589.687	108.630
Stotal = 9293 mp			P=390.062m



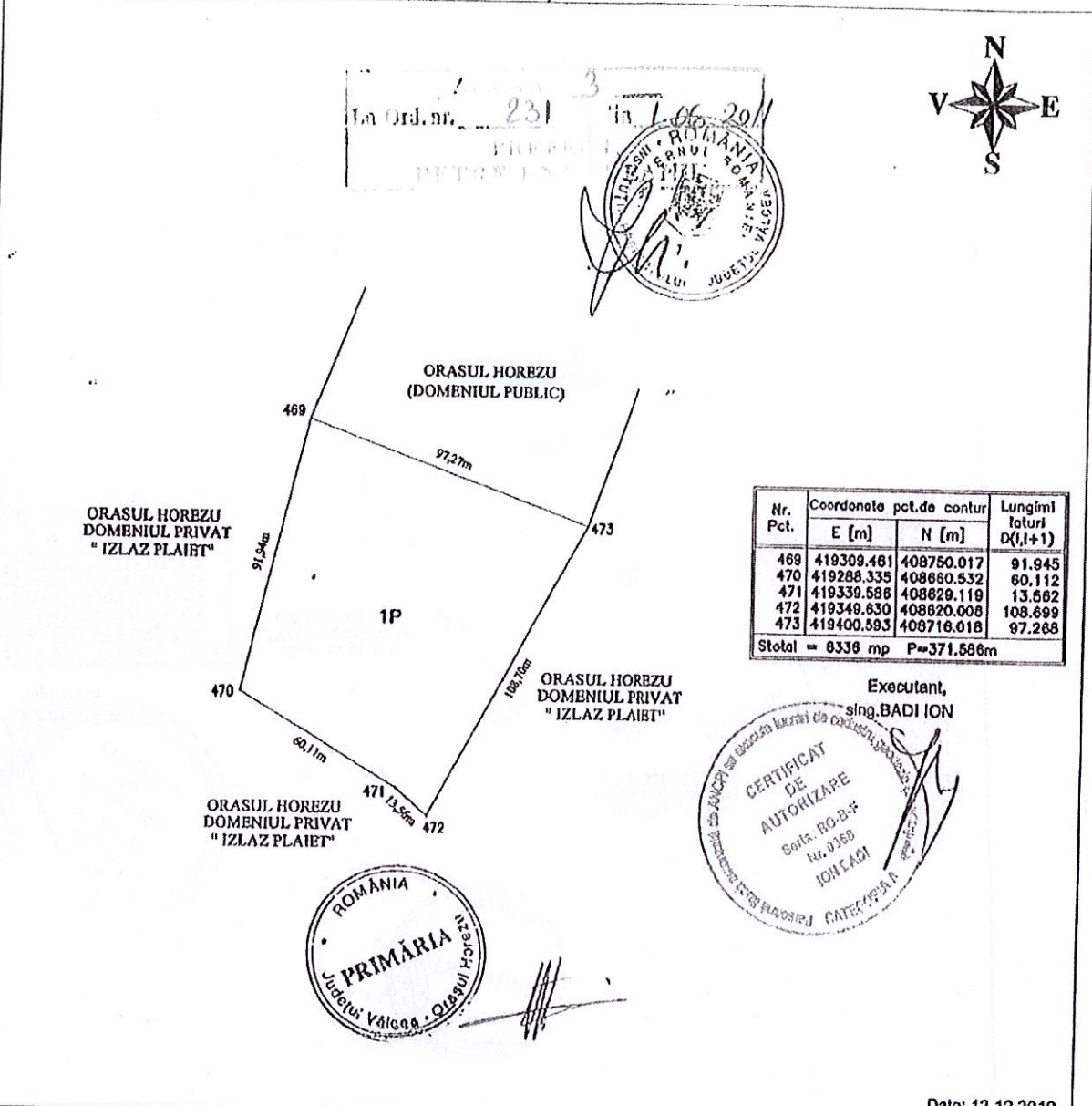
Date: 12.12.2010

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoarea impozitarii (lei)
1	P	9223	
			Mentiiuni teren intravilan
<b>TOTAL</b>			9223
			limite nelmprejmuite
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentiiuni
<b>TOTAL</b>			

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

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



La Ord. nr. 231 din 1.06.2011  
PRIMĂRIA JUDEȚUL VĂLCEA

Executant,  
sing. BADI ION

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Seria: RO-B-F  
Nr. 0189  
ION CACI

ROMANIA  
PRIMĂRIA  
JUDEȚUL VĂLCEA

Data: 12.12.2010

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoarea impozitare (lei)	Mentuni
1	P	8336		teren intravilan
<b>TOTAL</b>		8336		limite neimprijmuite
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentuni	
<b>TOTAL</b>				



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 m<sup>2</sup>

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](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 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

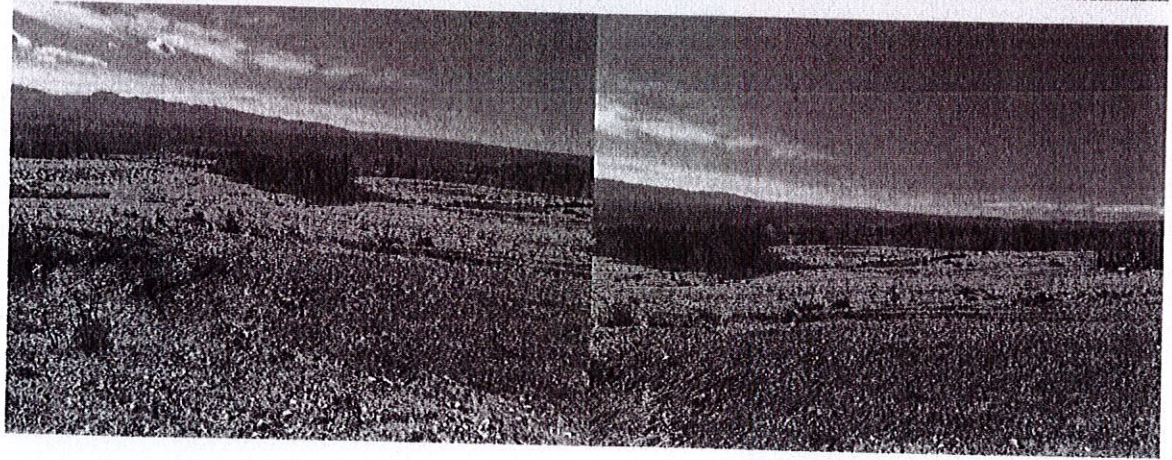
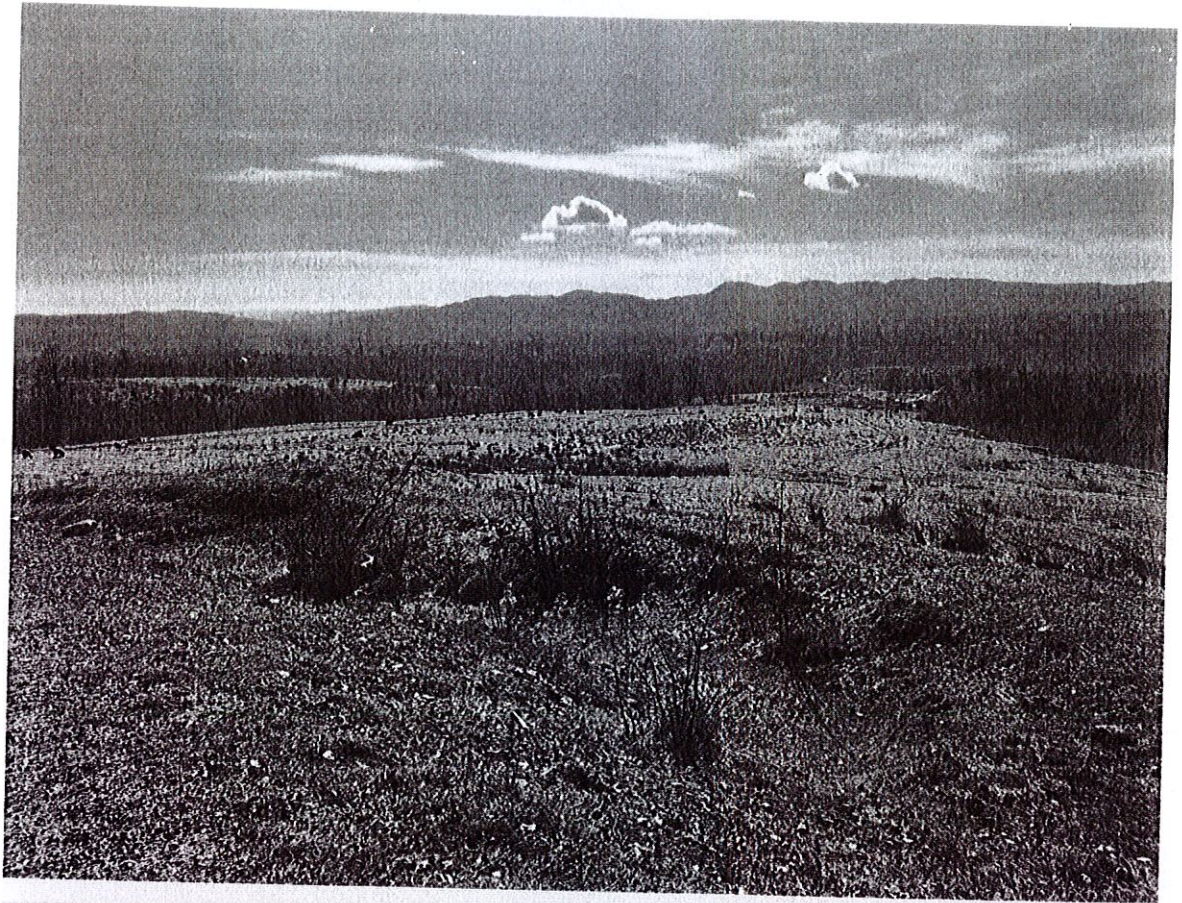
**Asigurare pentru casa ta**

Partener

## **DESCRIERE**

Teren de vânzare mixt intravilan 1100m<sup>2</sup> și extravilan de circa 2300 m<sup>2</sup> 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

E-mail: [primaria@orasul-horezu.ro](mailto:primaria@orasul-horezu.ro) Web: [www.orasul-horezu.ro](http://www.orasul-horezu.ro)

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481



Anexa nr. ... la H.C.L. nr. .... / .....

**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 Minicipiul 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 folosința a terenurilor este: pășune și drum.

- Terenul nu dispune de utilitățile publice si 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 justifica aprobarea concesiunii:**

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

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

- dispozițiile art.362 alin.1 din OUG 57/2019, potrivit cărora: *bunurile proprietatea 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 cărora: *„terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției”*.

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

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

- se creează o bază impozabilă 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 și taxe asimilate.

#### **4.3 Social:**

Din punct de vedere social, atragerea unui investitor în 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 și protecția socială.

#### **4.4 Mediu**

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

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune. Prin activitatea propusă concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

Regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform 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, servicii de interes local, servicii hoteliere și de turism, sedii societăți și firme mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agrement, parcuri și spații verzi, zone de agrement 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 funcțiilor 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, servicii 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 amănuntul; 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 profesii liberale; locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) locuințe colective 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, cafenelele 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 refolosibile;
- 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.Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:**

Nr. Crt.	ACȚIUNE	TERMEN
1.	Publicarea anunțului privind organizarea licitației	Cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
2.	Depunerea ofertelor	20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului
3.	Solicitare documentație de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
4.	Solicitare de clarificări la documentația	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.**

Întocmit,  
Ins. Obadă Ciortan Ionuț

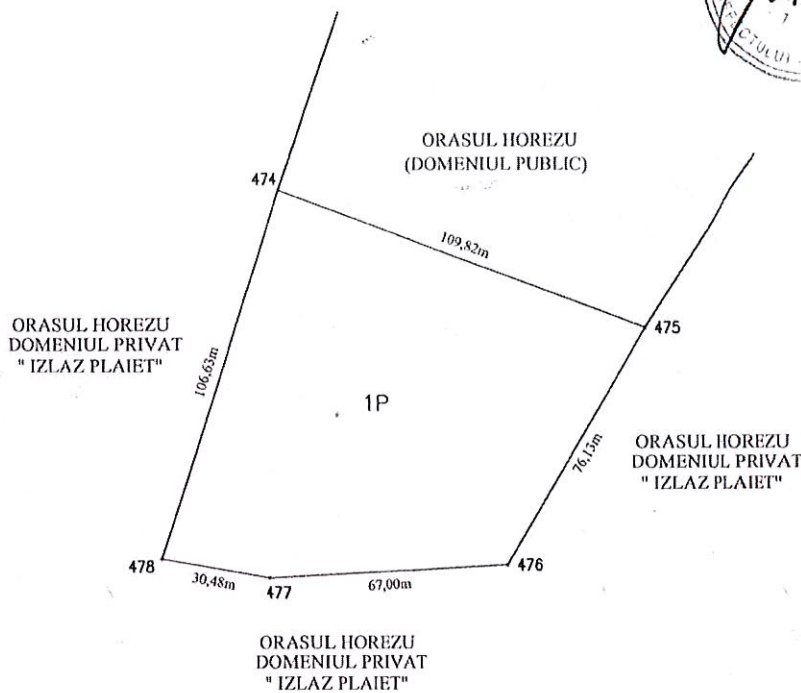


# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

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

ANEXA 2  
La Ord. nr. 231 din 1.06.2011  
PROFECT,  
PETRE USQU



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+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
Stotal =9293 mp			P=390.062m



Data: 12.12.2010

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoare impozitare (lei)	Mentii
1	P	9223		teren intravilan
<b>TOTAL</b>		9223		limite neimprejuate
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentii	
<b>TOTAL</b>				

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000


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

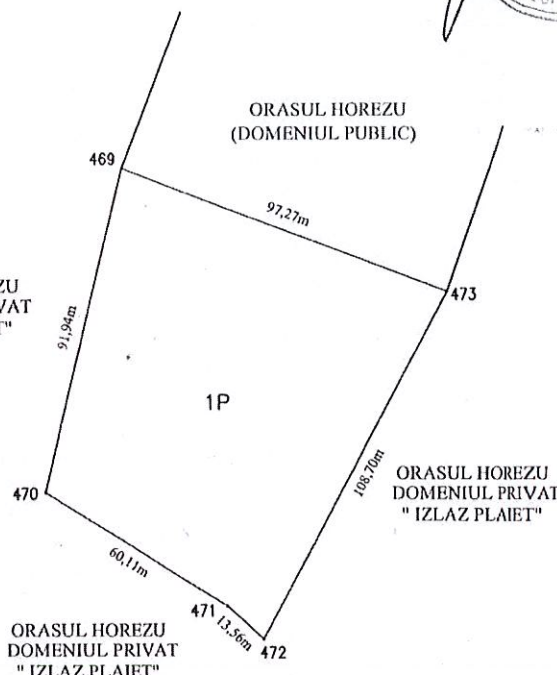
ANEXA 3

La Ord. nr. 231 din 1.06.2011

PREFECT


PETRE UNCIU






Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi 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



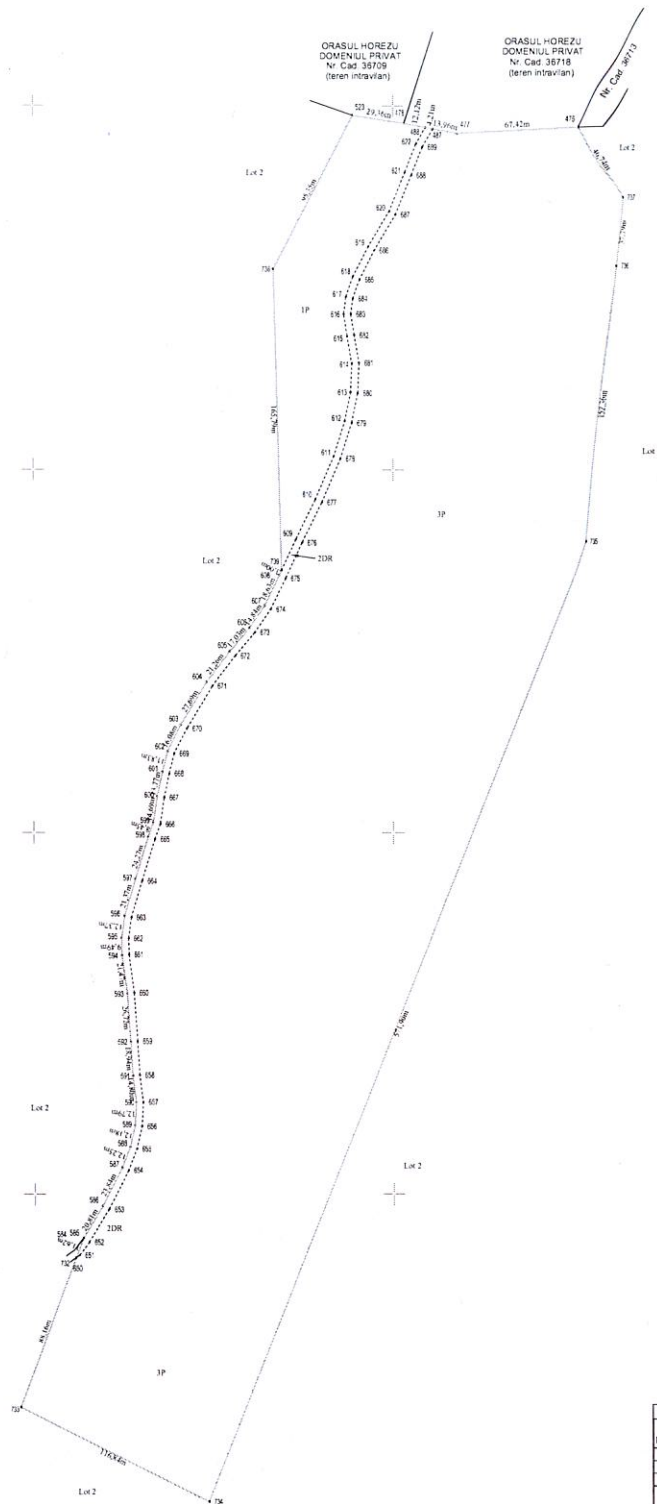


Data: 12.12.2010

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 nelmprejmuite
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentiuni	
TOTAL				

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:2000		
Număr cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului [m.p.]	Adresa imobilului
	117333	Punctul "Piaieţu-Glan", extravilan
Număr Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (U.A.T.)	
	Sineşti	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa [m.p.]	Menţiuni
1	P	8826	extravilan
2	IDR	2646	extravilan
3	P	105861	extravilan
Total		117333	Limite neimpozitate

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol [m.p.]	Menţiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului - 117333 m.p.  
Suprafaţa din act =

<p><b>Executanţi</b> BADI CIPRIAN - CONSTANTIN AJUZIZATE SIGA RO-AL-FIR, BORS ELIBERATĂ DE ANCP, CATEGORIA B Conform execuţiei m. lucrărilor la teren, corectitudinea tuturor documentaţiei cadastrale şi corespundenţa acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnătura şi stampila Data: 19.11.2025</p> <p><b>Ciprian-Constantin Badi</b></p>	<p><b>Inspectori</b> Conform introducerii în buca de date integrate şi atribuirii numărului cadastral Semnătura şi parafă Data:</p> <p>Stampila BCPI</p>
--	--

Digitally signed by Ciprian-Constantin Badi  
Date: 2025.12.04 12:27:09 +0200



Nr. 11795/22.05.2026

## REFERAT DE APROBARE

Urmarea solicitării nr.27648/26.11.2025, formulată 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 concesiunea unui teren situat în intravilanul și extravilanul Orașului Horezu punctul Plăieș, în suprafață de 153.693 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 concesiunea imobilului teren în suprafață de 153.693 mp situat în zona Plăieșu-Olari str.Olari, nr.185, identificat prin nr.cad.39697, 36718, 36715 și 39693 nr.cf 39697, 36715, 36718 și 39693.

În baza Studiului de oportunitate, s-a stabilit concesiunea pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului-teren în suprafață totală de 153.693 mp, în vederea construirii unui parc de distracții modern.

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

Pentru concesiunea imobilului-teren descris mai sus a fost eliberat avizul nr.917/918 din 06.03.2026 și nr.1831/1833 din 18.05.2026, emis de A.N.R.P.S.

Lucrările ce se vor executa pe terenul concesionat se vor încadra în prevederile și condițiile din certificatul de urbanism a autorizației de construire eliberate de Primăria orașului Horezu și avizele obținute în acest scop pentru realizarea obiectivului. Investiția se va realiza cu respectarea condițiilor privind conservarea, protecția și îmbunătățirea calității mediului, precum și în ceea ce privește protejarea sănătății umane.

Durata de realizare a investiției va fi de maxim 12 luni de la obținerea autorizației de construcție, iar termenul de începere a lucrărilor va fi de maxim 36 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Conform Codului administrativ concesionarul nu are drept de subconcesiune 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 3110/09.02.2026, cuantumul minim al redevenței lunare este de **3 euro/mp**. Întârzierile la plata redevenței concesiunii se vor sancționa cu majorări de 1% /lună. Întârzierile la plata redevenței anuale ce depășesc **3 luni** va duce la **rezilierea concesiunii de drept**. Totodată concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să deponă cu titlu de garanție o sumă egală în procent de 90% din redevența datorată concedentului pentru primul an de activitate a contractului. Garanția se va restitui în termen de 10 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

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

Față de cele arătate supun dezbaterii și aprobării proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate pentru concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafața totală de 153.693 mp, proprietatea privată a UAT ORAȘUL HOREZU, situat în Orașul Horezu, zona Plăieșu-Olari, str. Olari nr.185.

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](mailto:primaria@orasul-horezu.ro) Web: [www.orasul-horezu.ro](http://www.orasul-horezu.ro)

Tel: 0250/860190



Nr. 11854/22.05.2026

## RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață totală de 153.693 mp, situat în punctul Plăiețu-Olari, str. Olari, nr. 185, ce aparțin proprietății private a orașului Horezu, în vederea construirii unor spații de depozitare materiale de construcții și spații de cazare.

Această inițiativă are ca scop dezvoltarea orașului și alinierea lui la nevoile societății moderne. Prin concesiune se urmărește: crearea de noi locuri de muncă; diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistența și protecția socială; valoarea concesiunii terenului - venit la bugetul local.

Terenul în suprafață de 153.693 mp are în prezent categoria de folosință pășune, teren identificat prin numerele cadastrale 39697, 36718 și 36715 intravilan înscrise în Cartea funciară a orașului Horezu cu numerele 39697, 36718 și 36715 iar terenul cu număr cadastral 39639 înscris în cartea funciară a orașului Horezu numărul 39693 este în extravilan conform PUG aprobat.

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

Pentru concesiunea imobilului-teren descris mai sus a fost eliberate avizele nr. 917/918 din 06.03.2026 și nr.1831/1833 din 18.05.2026, emise de A.N.R.P.S.

Având în vedere și prevederile legale: Capitolul III - Secțiunea 3 art. 302-331 din Codul administrativ, prevederile art.13, alin.2 din Legea nr.50/1991R, prevederile Codului civil, **avizăm favorabil** proiectul de hotărâre prin care se aprobă studiul de oportunitate, pentru concesiunea prin licitație publică a terenurilor în suprafață totală de 153.693 mp, situat în zona Plăiețu-Olari, str.Olari, nr.185, ce aparțin proprietății private a orașului Horezu.

ÎNTOCMIT,

Arhitect Șef Drăgănescu Robert Ilie

Compartiment managementul proiectelor, programe, dezvoltare.

Ins. Obadă Ciortan Ionuț