

# **STUDIU DE PIAȚĂ**

# **JUDEȚUL HARGHITA**

## **-ANUL 2018-**

## INTRODUCERE

Majoritatea persoanelor efectuează pe parcursul vieții foarte puține tranzacții imobiliare, iar acestea, pe lângă faptul că reprezintă cele mai importante tranzacții financiare în care sunt implicate, au și un grad ridicat de complexitate din punct de vedere legal, financiar și fiscal.

Această constatare este valabilă în toate țările cu sisteme economice bazate pe economia de piață, indiferent de gradul lor de dezvoltare. Cele trei elemente cheie care sunt comune tranzacțiilor imobiliare în aceste state sunt: întâlnirea cererii cu oferta, transferul dreptului de proprietate și finanțarea ipotecară.

De-a lungul timpului, fiecare dintre aceste elemente a fost în atenția autorităților guvernamentale.

Conform Codului fiscal, la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit, calculat până în 2016 și în baza expertizelor privind valoarea orientativă, valoarea de circulație a bunurilor imobile întocmite de Camerele notarilor publici.

Începând cu 1 ianuarie 2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (Noul Cod Fiscal 2016), titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, Camerele notarilor publici întocmesc și actualizează cel puțin odată pe an studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.

Conform punctului 33 al. (4) lit. b. din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal "Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal.

Acestea trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității.

Studiile de piață sunt comunicate de către Camerele Notarilor Publici, după fiecare actualizare, Direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul Agenției

Naționale de Administrare Fiscală, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.”

Economia de piață obligă să respectăm legile. Din păcate, nu ne dă și toate instrumentele necesare pentru a-i face față. Unul din aceste “instrumente” este informația, esențială în orice acțiune. În domeniul tranzacției de proprietăți imobiliare lipsește din spațiul public românesc răspunsul la o întrebare simplă: Cu cât s-au mai vândut asemenea proprietăți până acum? În acest domeniu, sursele de informații sunt foarte sărace, aproape inexistente pentru marele public.

Datele și informațiile prezentate în raport au fost solicitate instituțiilor publice, notarilor publici, persoanelor implicate direct în tranzacții sau au fost obținute din surse disponibile public. Datorită lipsei de transparență a pieței, inexistența unui indice imobiliar oficial, precum și absenței multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pieței imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul raportului sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.

Prezentul Studiu de piață prezintă sinteza informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare: construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora și terenurile de orice fel fără construcții, din localitățile județului Harghita din anul 2017.

Localitățile sunt clasificate, prezentate în cadrul studiului și în funcție de circumscripția notarială la care se află :

- Circumscripția notarială Miercurea Ciuc
- Circumscripția notarială Odorheiu Secuiesc
- Circumscripția notarială Gheorgheni
- Circumscripția notarială Toplița

În cadrul fiecărei circumscripții notariale studiul a fost structurat pe mai multe secțiuni și anume:

- Apartamente situate în clădirile de locuit colective (blocuri de locuințe)
- Clădiri de locuit individuale și anexele acestora
- Clădiri-construcții nerezidențiale: clădiri comerciale și administrative (clădiri de birouri); construcții industriale, de prestări servicii , de depozitare și construcții agricole.
- Terenuri situate în intravilanul localităților
- Terenuri situate în extravilanul localităților

Lucrarea este structurată pe trei capitole:

- Capitolul 1. Sunt prezentate date generale: identificarea și descrierea obiectului studiului; procedura de lucru; modul de prezentare a valorilor minime pe fiecare secțiune în parte; definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării, pe fiecare secțiune și modul de utilizare a tabelelor cu valorile minime;
- Capitolul 2. Este prezentată analiza pieței imobiliare pe anul 2017
- Capitolul 3. Sunt prezentate tabelele cu valorile minime, pe circumscripții notariale, pe fiecare secțiune în parte și hotărârile consiliilor locale privind împărțirea străzilor din localități pe zone de interes urban

În anexe sunt prezentate:

- Spețe întâlnite în cursul anului 2017
- Glosar de termeni și spicuiuri din reglementări legale privind obiectul studiului
- Informații de piață identificate, care au stat la baza întocmirii studiului, prezentate sintetic, tabelar

Studiul de față își propune să atingă obiectivele enumerate mai sus și să contribuie la stimularea transparenței pe piața imobiliară din România.

Suntem conștienți că această lucrare este perfectibilă. Se poate ca studiul nostru să nu aibă rigoarea specifică cifrelor, eșantioanelor, erorilor de măsură, scalelor, etc., însă am încercat să realizăm un studiu care să corespundă nevoilor notarilor publici, utilizatori ai lucrării. Se dorește ca prezentul studiu să reprezinte o modalitate practică imediată pentru a facilita activitatea notarilor publici.

Studiul de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2018 în urma aprobării acestuia de către CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ.

## CAPITOLUL 1. PREZENTAREA DATELOR

Obiectul lucrării îl constituie construcțiile de orice fel cu terenuri aferente și terenurile de orice fel fără construcții din localitățile județului Harghita.

Studiul de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2018 în urma aprobării acestuia de către CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ.

Studiul de piață prezintă sinteza informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare (construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora și terenurile de orice fel fără construcții din localitățile județului Harghita) din anul 2017.

Prezentul studiu a fost întocmit în vederea utilizării la aplicarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (Noul Cod Fiscal 2016), publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015, titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Tipul valorilor prezentate în cadrul studiului este, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (Noul Cod Fiscal 2016), publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015, titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 111., valoarea minimă consemnată pe piața imobiliară specifică în anul 2017.

Conform punctului 33 al. (4) lit. b. din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal “Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității. Studiile de piață sunt comunicate de către Camerele Notarilor Publici, după fiecare actualizare, direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.”

Având în vedere diversitatea și complexitatea obiectului studiului (construcții și terenuri de orice fel, situate în toate localitățile județului Harghita) valorile minime prezentate au caracter general.

Valoarea este prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru tranzacționare. Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu. Deci valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

Într-un proces de analiză individuală a imobilelor se iau în considerare o serie de aspecte, criterii, care conduc la estimarea celei mai probabile și credibile valori dintre care menționăm:

- amplasare în localitate cu rata șomajului ridicat sau în curs de depopulare,
- localități cu caracter monoproducție, în zonă cu poluare deosebită, în zone izolate;
- amplasare în zone inundabile, zone infestate sau zone cu alunecări de teren;
- amplasare în zonă comercială, cu activități economice;
- gradul de amenajare urbanistică a localității sau zonei;
- infrastructură, specific comercial, social, cultural;
- existență sau lipsă acces auto;
- regim de înălțime,
- dispunere,
- nivelul la care se află imobilul analizat;
- gradul de confort, mod de împărțire;
- gradul de finisaj: materiale folosite la finisaj: vizual – aspect, izolație (termică, fonică), sistem de încălzire;
- lipsa instalațiilor funcționale (energie electrică, apă, canalizare);
- evoluția sau involuția din privința prețurilor a unei zone, factori politici, aspecte de ordin juridic, etc.,

ceea ce nu este posibil și nici nu se propune a se realiza în cadrul prezentului studiu.

Deși am prevăzut ca valorile prezentate în cadrul studiului să satisfacă majoritatea situațiilor, există posibilitatea să existe cazuri în care valoarea reală a tranzacției să fie inferioară celei prezentate în lucrare .

Din analiza efectuată nu am considerat:

- terenurile infestate, terenuri inundate sau inundabile, terenuri cu declivitate foarte mare, terenuri cu restricții legale în orice utilizare
- clădirile neutilizabile din motive tehnice

În concluzie se poate spune că între valorile propuse printr-o apreciere generală pe zonă, tip de construcție și prețul unui imobil specific, bine definit este o plajă de valori mare, permisă și impusă de condițiile date prin temă.

Folosirea valorilor cuprinse în studiu ca referință în alte scopuri sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă deoarece abaterile pot fi semnificative.

Valorile prezentate în studiu, care vor reprezenta baza de lucru în anul 2018, sunt valori minime predominante, consemnate pe piață. Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență redusă de apariție pe piață, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietăți având particularități speciale, neputând astfel de a fi luate ca referință pentru alte proprietăți.

Pentru toate proprietățile cu sau fără caracter special, care nu se regăsesc descrise în acest studiu de piață cu rol de ghid, anume acele tipuri de proprietăți care nu au fost tranzacționate cu regularitate pe parcursul anului 2017, sau se află într-o stare fizică avansată de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise în studiu, este necesară întocmirea unui raport de evaluare, personalizat pe caracteristicile proprietății în cauză, de către o persoană autorizată în evaluare. Totodată și fără a contrazice cele de mai sus, trebuiesc întocmite rapoarte de evaluare personalizate și pentru toate proprietățile care necesită costuri de renovare și reabilitare pentru a le aduce la starea de „proprietăți utilizabile” în situația în care ele nu sunt utilizabile la momentul propunerii pentru tranzacționare, precum și pentru acele proprietăți imobiliare nefinalizate, aflate în stadiu de construcție.

După cum s-a arătat obiectul lucrării îl constituie construcțiile de orice fel cu terenuri aferente și terenurile de orice fel fără construcții din localitățile județului Harghita.

Conform punctului 33 al. (1) lit. b., c. și d. din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prin construcții de orice fel se înțelege:

- (i) construcții cu destinația de locuință;
  - (ii) construcții cu destinația de spații comerciale;
  - (iii) construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcări;
  - (iv) orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesară autorizația de construcție în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic — numărul cadastral — sau care constituie un singur corp funciar;

d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, teren arabil, pășune, fâneață, teren forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

Unitățile administrative teritoriale ale județului Harghita și localitățile componente sunt:

**Municipiul MIERCUREA CIUC**

- Miercurea Ciuc
- Ciba
- Harghita-Băi
- Jigodin-Băi

**Municipiul ODORHEIU SECUIESC**

- Odorheiu Secuiesc

**Municipiul GHEORGHENI**

- Gheorgheni
- Covacipeter
- Lacu Roșu
- Vargatac
- Visafolio

**Municipiul TOPLIȚA**

- Toplița
- Călimănel
- Luncani
- Măgheruș
- Moglănești
- Secu
- Văgani
- Vale
- Zencani

**Oraș BĂILE TUȘNAD**

- Băile Tușnad
- Carpitus

**Oraș BĂLAN**

- Bălan



**Oraș BORSEC**

- Borsec

**Oraș CRISTURU SECUIESC**

- Cristuru Secuiesc
- Filiaș
- Betești

**Oraș VLĂHIȚA**

- Vlăhița
- Băile Homorod
- Minele Lueta

**Comuna ATID**

- Atid
- Crișeni
- Cușmed
- Inlăceni
- Șiclod

**Comuna AVRĂMEȘTI**

- Avrămești
- Andreeni
- Cechești
- Firtănuș
- Goagiu
- Laz-Firtănuș
- Laz-Șoimuș
- Medișoru Mic

**Comuna BILBOR**

- Bilbor
- Răchitiș

**Comuna BRĂDEȘTI**

- Brădești
- Târnovița

**Comuna CĂPĂLNIȚA**

- Căpălnița

**Comuna CÂRȚA**

- Cârța
- Ineu

**Comuna CICEU**

- Ciaracio
- Ciceu

**Comuna CIUCSÂNGEORGIU**

- Ciucsângeorgiu
- Armășeni
- Armășenii Noi
- Bancu
- Ciobăniș
- Cotormani
- Eghersec
- Ghiurche
- Potiond

**Comuna CIUMANI**

- Ciumani

**Comuna CORBU**

- Corbu
- Capu Corbului

**Comuna CORUND**

- Corund
- Atia
- Calonda
- Fântâna Brazilor
- Valea lui Pavel

**Comuna COZMENI**

- Cozmeni
- Lăzărești

**Comuna DĂNEȘTI**

- Dănești

**Comuna DÂRJIU**

- Dârjiu
- Mujna

**Comuna DEALU**

- Dealu
- Fâncel
- Sâncrai

- Tămașu
- Tibod
- Ulcani
- Valea Rotundă

#### **Comuna DITRĂU**

- Ditrău
- Jolotca
- Țengheler

#### **Comuna FELICIENI**

- Felicieni
- Alexandrița
- Arvățeni
- Cireșeni
- Forțeni
- Hoghia
- Oțeni
- Polonița
- Tăureni
- Teleac
- Văleni

#### **Comuna FRUMOASA**

- Frumoasa
- Bârzava
- Făgețel
- Nicolești

#### **Comuna GĂLĂUȚAȘ**

- Gălăuțăș
- Dealu Armanului
- Gălăuțăș-Pârâu
- Nuțeni
- Plopiș
- Preluca
- Toleşeni
- Zăpodea

#### **Comuna JOSENI**

- Joseni

- Borzont
- Bucin

**Comuna LĂZAREA**

- Lăzarea
- Ghiduț

**Comuna LELICENI**

- Fitod
- Hosasău
- Leliceni
- Misentea

**Comuna LUETA**

- Lueta
- Băile Chirui

**Comuna LUNCA DE JOS**

- Lunca de Jos
- Barațcoș
- Poiana Fagului
- Puntea Lupului
- Valea Boroș
- Valea Capelei
- Valea Întunecoasă
- Valea lui Antaloc
- Valea Rece

**Comuna LUNCA DE SUS**

- Lunca de Sus
- Comiat
- Izvorul Troțușului
- Păltiniș-Ciuc
- Valea Gârbea
- Valea Ugra

**Comuna LUPENI**

- Lupeni
- Bisericani
- Bulgăreni
- Firtușu
- Morăreni

- Păltiniș
- Păuleni
- Săncel
- Satu Mic

**Comuna MĂDĂRAȘ**

- Mădăraș

**Comuna MĂRTINIȘ**

- Mărtiniș
- Aldea
- Bădeni
- Călugăreni
- Chinușu
- Comănești
- Ghipeș
- Locodeni
- Orașeni
- Petreni
- Rareș
- Sânpaul

**Comuna MEREȘTI**

- Merești

**Comuna MIHĂILENI**

- Mihăileni
- Livezi
- Nădejdea
- Văcărești

**Comuna MUGENI**

- Mugeni
- Aluniș
- Beta
- Dejuțiu
- Dobeni
- Lutița
- Mățișeni
- Tăietura

**Comuna OCLAND**

- Ocland
- Crăciunel
- Satu Nou

**Comuna PĂULENI-CIUC**

- Păuleni-Ciuc
- Delnița
- Șoimeni

**Comuna PLĂIEȘII DE JOS**

- Plăieșii de Jos
- Casinu Nou
- Iacobeni
- Imper
- Plăieșii de Sus

**Comuna PORUMBENI**

- Porumbenii Mari
- Porumbenii Mici

**Comuna PRAID**

- Praid
- Becaș
- Bucin
- Ocna de Jos
- Ocna de Sus
- Sasvereș

**Comuna RACU**

- Racu
- Satu Nou

**Comuna REMETEA**

- Remetea
- Făgetel
- Martonca
- Sineu

**Comuna SATU MARE**

- Satu Mare

**Comuna SĂCEL**

- Săcel

- Șoimușu Mare
- Șoimușu Mic
- Uilac
- Vidacut

**Comuna SÂNCRĂIENI**

- Sâncrăieni

**Comuna SÂNDOMINIC**

- Sândominic

**Comuna SÂNMARTIN**

- Sânmartin
- Ciucani
- Valea Uzului

**Comuna SÂNSIMION**

- Sânsimion
- Cetățuia

**Comuna SÂNTIMBRU**

- Sântimbru
- Sântimbru-Băi

**Comuna SĂRMAȘ**

- Sărmaș
- Fundoaia
- Hodoșa
- Platonești
- Runc

**Comuna SECUIENI**

- Secuieni
- Bodogaia
- Eliseni

**Comuna SICULENI**

- Siculeni

**Comuna ȘIMONEȘTI**

- Șimonești
- Bentid
- Cădaci Mare
- Cădaci Mic
- Cehețel

- Chedia Mare
- Chedia Mica
- Cobătești
- Medișoru Mare
- Mihăileni
- Nicoleni
- Rugănești
- Tărcești
- Turdeni

**Comuna SUBCETATE**

- Subcetate
- Călnaci
- Duda
- Filpea

**Comuna SUSENI**

- Suseni
- Chileni
- Liban
- Senetea
- Valea Strâmbă

**Comuna TOMEȘTI**

- Tomești

**Comuna TULGHEȘ**

- Tulgheș
- Hagota
- Pintic
- Recea

**Comuna TUȘNAD**

- Tușnad
- Tușnadu Nou
- Vrabia

**Comuna ULIEȘ**

- Ulieș
- Daia
- Iașu
- Ighiu



- Nicolești
- Obrănești
- Petecu
- Vasileni

#### **Comuna VĂRȘAG**

- Vărșag

#### **Comuna VOȘLĂBENI**

- Voșlăbeni
- Izvoru Mureșului

#### **Comuna ZETEA**

- Zetea
- Desag
- Izvoare
- Poiana Târnavei
- Șicasău
- Sub Cetate

Localitățile sunt clasificate, prezentate în cadrul studiului funcție de circumscripția notarială la care sunt arondate :

- Circumscripția notarială Miercurea Ciuc
- Circumscripția notarială Odorheiu Secuiesc
- Circumscripția notarială Gheorgheni
- Circumscripția notarială Toplița

În cazul municipiilor și orașelor valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2017 sunt prezentate funcție de amplasamentul bunurilor imobile pe zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități.

În cadrul fiecărei circumscripții notariale, lucrarea a fost structurată pe mai multe secțiuni și anume:

- Apartamente situate în clădirile de locuit colective (blocuri de locuințe)
- Clădiri de locuit individuale și anexele acestora
- Clădiri-construcții nerezidențiale: clădiri comerciale și administrative (clădiri de birouri); construcții industriale, de prestări servicii, de depozitare și construcții agricole.
- Terenuri situate în intravilanul localităților
- Terenuri situate în extravilanul localităților

## APARTAMENTE SITUATE ÎN CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE

Prin **apartament** se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară

Valorile minime pentru apartamente situate în clădiri de locuit colective (blocuri de locuințe), consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei/un metru pătrat suprafață utilă (lei/mpSu)**, funcție de :

- localitate (municipii, orașe și comune)
- zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități
- dimensiune, pe trei categorii :
  - cu suprafață  $\leq 40$  mp ;
  - cu suprafață  $> 40$  și  $\leq 70$  mp
  - cu suprafață  $>70$  mp
- vechime, pe două categorii :
  - edificate înainte de anul 1990 (inclusiv) și
  - edificate după anul 1990

În cadrul acestei secțiuni sunt prevăzute valori minime pentru apartamente tip cămine de nefamiliști - fără bucătărie și/sau grup sanitar la fiecare apartament.

Valoarea minimă pentru apartamente situate în clădiri de locuit colective (blocuri de locuințe) se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața utilă.

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru apartamente funcționale, locuibile, finalizate, finisate și cu utilități funcționale.

Starea tehnică avută în vedere la valorile prezentate în tabele este "bună", adică situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale (conform Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii", Indicativ P-135 – 1999).

De regulă valorile minime pentru apartamente situate în clădiri de locuit colective (blocuri de locuințe) prezentate includ: cota parte de teren aferent, cotele părți din spațiile comune: uscătorii, spălătorii, terase, poduri, pivnițe, boxe, casa scărilor și alte asemenea.

Se întâlnesc și situații excepționale în care unele părți - anexe ale apartamentelor: garajele amplasate la parter de blocuri sau garaje construcții independente și/sau spălătorii, uscătorii, pivnițe, boxe, terase, poduri, etc., sunt tranzacționate separat.

În cadrul acestei secțiuni, într-un tabel separat, este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru părțile, anexele apartamentelor, menționate anterior, în situațiile excepționale când sunt tranzacționate separat.

Încadrarea în această categorie se face în baza înscrisurilor legale doveditoare.

În consecință, în situația în care aceste spații - părți - anexe ale apartamentelor sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe ale apartamentelor" ..

Anul edificării și suprafețele utile ale apartamentelor se preiau din înscrisuri doveditoare (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, documentație cadastrală, extras de carte funciară, certificate de atestare fiscală emisă de autoritatea locală, etc).

În situația în care suprafața utilă a apartamentului nu este înscrisă în actele doveditoare, valoarea apartamentului se va determina prin asimilare, echivalare (ținând cont de suprafața minimă prevăzută de reglementări legale, funcție de număr camere) astfel:

Număr camere/ apartament	Suprafața utilă echivalentă (mp)
1	30
2	50
3	65
4	80

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării

Prin **bloc de locuințe – clădire – condominiu** se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți au altă destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză. Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota – parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

Prin **apartament** se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.

Prin **proprietate comună** se înțeleg toate părțile dintr-o clădire aflată în proprietate, care nu sunt apartamente și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii

din acea clădire. Proprietatea comună este indivizibilă și este deținută de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate.

Proprietatea comună include toate părțile proprietății care sunt în folosință comună ca : terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele. Proprietatea comună include instalații ale clădirii aflate în folosință comună cu care a fost dotată clădirea la data construcției sau cu care a fost dotată mai târziu de către proprietari, ca de exemplu, canale pluviale, paratrăsnete, antene, instalații de telefonie, instalații electrice, conducte de apă, sisteme de încălzire și conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comună până la punctele de distribuție din apartamentele individuale.

În accepțiunea prezentei lucrări clădirile de locuit colective (blocuri de locuințe) tip “**cămine de nefamiliști**” sunt caracterizate prin: suprafață utilă mică (sub 20 mp); nivel de confort redus: un singur grup sanitar pe etaj/nivel (comun pentru mai multe apartamente); o singură bucătărie pe etaj/nivel sau o bucătărie, sală de mese amplasată la parterul blocului de locuințe (comun pentru mai multe apartamente).

## CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE ȘI ANEXELE ACESTORA

Prin clădire de locuit individuală (proprietate imobiliară) se înțelege un ansamblu format din teren, clădire (locuință), anexe gospodărești, după caz, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejmuire și vecinătăți.

În cazul tranzacțiilor proprietăților imobiliare părțile contractante stabilesc de regulă o valoare globală pentru ansamblul format din: teren, clădire – locuință și anexele acesteia, fără o departajare a valorii pe fiecare element din cadrul proprietății imobiliare.

În cadrul prezentului studiu sunt prevăzute valori minime separat pentru teren, separat pentru construcții (clădirile de locuit individuale și anexele acestora).

Valoarea totală a proprietăților imobiliare se determină prin însumarea valorii clădirilor de locuit individuale și anexele acestora, prevăzute în prezenta secțiune, cu cea a terenului aferent, prevăzute în secțiunea referitoare la terenuri.

În cadrul acestei secțiuni sunt prevăzute valori minime pentru clădirile de locuit individuale și anexele acestora .

Valorile minime pentru clădirile de locuit individuale și anexele acestora, consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd)**, funcție de :

- localitate (municipii, orașe și comune)
- zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități
- vechime, pe două categorii :
  - edificate înainte de anul 1990 (inclusiv) și
  - edificate după anul 1990

Valoarea minimă pentru clădirile de locuit individuale și anexele acestora se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața utilă desfășurată a clădirii de locuit individuale.

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri de locuit individuale funcționale, locuibile, finalizate, finisate și cu utilități funcționale.

Starea tehnică avută în vedere la valorile prezentate în tabele este "bună", adică situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale (conform Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii", Indicativ P-135 – 1999).

De regulă și în mod obișnuit valorile minime pentru clădirile de locuit individuale prezentate în cadrul acestei secțiuni includ și "Anexele gospodărești" : garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, având în vedere proporția, contribuția valorică nesemnificativă a anexelor gospodărești față de clădirea de bază, dar și informațiile de piață existente.

Astfel, în condiții normale și în mod obișnuit înțelegem că valoarea minimă de referință a clădirilor de locuit individuale și anexele acestora se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelul "Clădiri de locuit individuale" strict cu suprafața construită desfășurată a casei, valoarea anexelor fiind inclusă în cea a casei.

Se întâlnesc situații excepționale în care *părți – anexe din clădire*, cum ar fi: terase, poduri, pivnițe, etc. sunt tranzacționate separat. În situația în care aceste spații sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Clădiri individuale de locuit".

Se întâlnesc situații excepționale în care anexele gospodărești, de exemplu, garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea sunt tranzacționate separat.

În cadrul acestei secțiuni, într-un tabel separat, sunt prezentate valori pentru anexele gospodărești, în situațiile excepționale când sunt tranzacționate separat.

Încadrarea în această categorie se face în baza înscrisurilor doveditoare.

În consecință, în situația în care anexele gospodărești sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe gospodărești".

Prevederile referitoare la părți-anexe din clădire și/sau anexe gospodărești se aplică și clădirilor de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane).

După cum a fost prezentat mai înainte, în cazul clădirilor de locuit individuale și anexele acestora valorile minime s-au exprimat separat pentru construcții și separat pentru teren.

Valoarea terenului aferent clădirilor de locuit individuale și anexelor acestora nu este inclusă în valoarea prezentată în cadrul acestei secțiuni.

Valoarea unitară a terenului se preia din tabelele referitoare la valorile terenurilor, funcție de regimul acestora (intravilan și/sau extravilan) și categoria de folosință (în cazul terenurilor extravilane), conform înscrisurilor din actele de proprietate.

Valoarea terenului aferent clădirilor de locuit individuale și anexele acestora se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală înscrisă în cartea funciară (înscrisuri legale de proprietate).

Valoarea totală a proprietăților imobiliare tip clădiri de locuit individuale și anexele acestora se determină prin însumarea valorii clădirilor cu cea a terenului aferent.

În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

- Proprietățile imobiliare amplasate în satele arondate orașului sau satelor reședință de comună (în tabele sunt prevăzute valori minime doar pentru orașe și satele reședință de comună, pentru celelalte sate componente, nu)
- Apartamentele în clădire individuală de locuit, clădiri de locuit în “curte comună” și “tip duplex” (în această situație corecția se aplică inclusiv la terenul aferent)
- Clădirile de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane). În cazul acestora corecția nu se aplică la terenul aferent.

Se întâlnesc situații în care clădirile de locuit individuale sunt amplasate în extravilanul localităților. În această situație clădirile se încadrează în valorile aferente **zonei D** (în cazul localităților urbane) a localității sau aferente localității rurale în cauză.

Anul edificării și suprafețele construite desfășurate ale clădirilor de locuit individuale se preiau din înscrisuri doveditoare (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, documentație cadastrală, extras de carte funciară, certificate de atestare fiscală emisă de autoritatea locală, etc).

În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața utilă, suprafața construită desfășurată se determină înmulțind suprafața utilă totală cu un coeficient de transformare de **1,4** (conform art. 457., al. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal)

În situația în care nici suprafața utilă desfășurată nu este înscrisă în actele doveditoare, valoarea clădirilor de locuit individuale se va determina prin asimilare, echivalare (ținând cont de suprafața minimă prevăzută de reglementări legale, funcție de număr camere) astfel:

Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
1	58
2	81
3	102
4	135
5	166

Conform reglementărilor legale din domeniul construcțiilor (Legea 350/2001 – amenajarea teritoriului și urbanism – modificări, Publicată în M. Of. 503/2011, Legea 162/2011, completează Anexa 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.; Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind autorizarea executării

lucrărilor de construcții, etc.):

Suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) este suprafața construită la nivelul solului, **cu excepția** teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.

**Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:** suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării

Prin **clădire de locuit individuală** (proprietate imobiliară) se înțelege un ansamblu format din teren, clădire (locuință), anexe gospodărești, după caz, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejmuire și vecinătăți.

Clădirile de locuit individuale sunt, în general, case compuse dintr-o locuință ce este înconjurată din toate părțile de parcela proprie de teren și care pot avea pe toate laturile uși și ferestre.

Prin **clădire de locuit în curte comună**, apartament în clădire individuală de locuit se înțelege un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**anexe gospodărești**" se înțeleg: garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea.

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**părți - anexe din clădire**" se înțeleg : terase, poduri, pivnițe, etc.

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**clădire de locuit cu utilizare sezonieră - casă de vacanță, cabană**" se înțelege locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.



## CLĂDIRI-CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE

### Clădiri comerciale, administrative (clădiri de birouri); construcții industriale, de prestări servicii , de depozitare și construcții agricole.

În înțelesul art. 453 lit. e) din Codul fiscal, în categoria clădirilor nerezidențiale sunt incluse acele clădiri care sunt folosite pentru activități administrative, de agrement, comerciale, de cult, de cultură, de educație, financiar-bancare, industriale, de sănătate, sociale, sportive, turistice, precum și activități similare, indiferent de utilizare și/sau denumire, fără ca aceasta să intre în categoria clădirilor rezidențiale. Structurile de primire turistice sunt considerate clădiri nerezidențiale.

Valorile minime pentru clădirile, construcțiile nerezidențiale, consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd)**, funcție de :

- localitate (municipii, orașe și comune)
- zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități
- destinație, pe trei categorii :
  - clădiri comerciale, administrative (clădiri de birouri)
  - construcții industriale, de prestări servicii , de depozitare
  - construcții agricole
- vechime, pe două categorii :
  - edificate înainte de anul 1990 (inclusiv) și
  - edificate după anul 1990

Valoarea minimă pentru clădirile nerezidențiale se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața construită desfășurată a clădirii nerezidențiale.

Valorile prezentate se referă la proprietăți nerezidențiale funcționale, utilizabile, finalizate, cu finisaje adecvate exploatării, cu utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate.

Starea tehnică avută în vedere la valorile prezentate în tabele este "bună", adică situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale (conform Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii", Indicativ P135 – 1999.

În cazul clădirilor, construcțiilor nerezidențiale valorile minime s-au exprimat separat pentru construcții și separat pentru teren.

Valoarea terenului aferent clădirilor, construcțiilor nerezidențiale nu este inclusă în valoarea acestora și nu este prezentată în cadrul acestei secțiuni.

Valoarea unitară a terenului se preia din tabelele referitoare la valorile terenurilor, funcție de regimul acestora (intravilan și/sau extravilan) și categoria de folosință (în cazul terenurilor extravilane), conform înscrisurilor din actele de proprietate.

Valoarea terenului aferent clădirilor, construcțiilor nerezidențiale se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală înscrisă în cartea funciară (înscrisuri legale de proprietate).

În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

- Proprietățile imobiliare amplasate în satele arondate orașului sau satelor reședință de comună (în tabele sunt prevăzute valori minime doar pentru orașe și satele reședință de comună, pentru celelalte sate componente, nu)
- Construcții ușoare

Încadrarea imobilelor în categoria clădirilor, construcțiilor nerezidențiale se face în baza înscrisurilor legale doveditoare.

Se întâlnesc situații în care construcțiile nerezidențiale sunt amplasate în extravilanul localităților. În această situație construcțiile se încadrează în valorile aferente **zonei D** (în cazul localităților urbane) a localității sau aferente localității rurale în cauză.

Suprafețele construite desfășurate se preiau din înscrisuri legale doveditoare.

În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată doar suprafața utilă, suprafața construită desfășurată se determină înmulțind suprafața utilă totală cu un coeficient de transformare de **1,4** (conform art. 457., al. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal).

Conform reglementărilor legale din domeniul construcțiilor (Legea 350/2001 – amenajarea teritoriului și urbanism – modificări, Publicată în M. Of. 503/2011, Legea 162/2011, completează Anexa 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.; Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, etc.):

Suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) este suprafața construită la nivelul solului, **cu excepția** teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor

orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.

**Nu se iau în calcul suprafețe construite desfășurate:** suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării

Se întâlnesc o mare varietate de denumiri pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe).

Astfel se utilizează:

- pentru spații comerciale: spațiu comercial, magazin, sală de vânzare, restaurant, bufet, pensiune, hotel, bar, sală de jocuri, cantină, etc.
- pentru spații administrative: birouri, clădire birouri, corp administrativ, clădire administrativă, grup social, cabinet, etc.
- pentru spații industriale, spații de prestări servicii, spații de depozitare: hală industrială, clădire de producție, atelier, hală, magazie, clădire depozitare, depozit, spațiu logistic, service, etc..
- pentru spații agricole: grajd, lăptărie, moară, magazie cereale, padoc, fânar, etc.

Încadrarea imobilelor în categoria clădirilor, construcțiilor nerezidențiale și pe destinațiile construcțiilor se face în baza înscrisurilor legale doveditoare.

Se întâlnesc multe cazuri în care construcțiile sunt utilizate și exploatate cu destinații total diferite față de cele prevăzute în extrasele de carte funciară. Reglementarea situațiilor menționate mai sus însă depășește sfera prezentei lucrări.

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**construcții ușoare**" se înțeleg construcții realizate din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) În această categorie se includ: construcții menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, inclusiv platforme betonate; spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole; copertine, rampe, saivane, fânare, adăposturi, șoproane, cotețe de păsări, cotețe de porci; chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame și alte asemenea.

## TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în intravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/mp)**, funcție de :

- localitate (municipii, orașe și comune)
- zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități

Valoarea minimă a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală a terenului înscrisă în cartea funciară (înscrisuri de proprietate).

În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

- Proprietățile imobiliare amplasate în satele arondate orașului sau satelor reședință de comună (în tabele sunt prevăzute valori minime doar pentru orașe și satele reședință de comună, pentru celelalte sate componente, nu)
- Drumuri, căi de acces
- Terenuri aferente balastierelor, stațiilor de distribuție carburanți ; luciu de apă și alte terenuri cu destinație specială (conform legii)
- Terenuri neproductive

Încadrarea terenurilor în situațiile de mai sus se face în baza înscrisurilor doveditoare.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**teren neproductiv**" se înțelege terenul care nu poate fi exploatat (terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație, care nu pot fi edificate, cultivate), dovedit prin înscrisuri (titlu proprietate, carte funciară, studii specialitate, documentații cadastrale, etc.).

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**teren intravilan, extravilan**": teren situat în intravilanul sau extravilanul localităților, conform definiției date de Legea fondului funciar și Codul Silvic.

Intravilanul localității este teritoriul care constituie o localitate determinat prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent

sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

▪ **Terenuri cu ape și stuf (canale, bălți)**

În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință.

Se înregistrează la această categorie:

- a) Ape curgătoare (HR): cursurile de apă, pâraurile, gârlele și alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri etc.);
- b) Ape stătătoare (HB) – în această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestişuri și păpurişuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;

▪ **Terenuri degradate și neproductive (N)**

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație.

Din această categorie fac parte:

- a) Nisipuri zburătoare;
- b) Stâncării, bolovănişuri, pietrişuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrişuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- c) Rape, ravene, torenți;
- d) Sărături cu crustă – terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- e) Mocirle și smârcuri;
- f) Gropile de împrumut și cariere;
- g) Halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

## TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în extravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/mp)**, funcție de :

- localitate (municipii, orașe și comune)
- categoria de folosință, pe patru categorii :
  - arabil
  - pășuni – fânațe
  - livadă – vie
  - pădure - vegetație forestieră

Valoarea terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală a terenului extravilan înscrisă în cartea funciară (înscrisuri de proprietate).

În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

- Proprietățile imobiliare amplasate în satele arondate orașului sau satelor reședință de comună (în tabele sunt prevăzute valori minime doar pentru orașe și satele reședință de comună, pentru celelalte sate componente, nu)
- Cimitir
- Drumuri, căi de acces
- Terenuri aferente balastierelor, stațiilor de distribuție carburanți ; luciu de apă și alte terenuri cu destinație specială (conform legii)
- Terenuri neproductive
- Drepturi de proprietate composesorale

Încadrarea terenurilor în situațiile de mai sus se face în baza înscrisurilor doveditoare.

Valoarea terenurilor extravilane având categoria de folosință livezi, vii se referă doar la teren, fără plantație (pomicolă sau viticolă).

În cazul terenurilor extravilane întâlnim situații specifice, excepționale, în care terenul extravilan (de regulă terenuri arabile) este construit sau există probabilitatea mare de a fi transformat în teren constructibil.

Este vorba în cele mai multe cazuri de terenuri amplasate la limita intravilanului, în jurul localităților urbane, în apropiere de șosele cu trafic intens.

Desigur în aceste cazuri excepționale (și cu restricții) cererea pe piață este mai mare, valoarea acestora este apropiată de cea a terenurilor intravilane pentru construcții.

Chiar dacă acestea reprezintă excepții, dacă ne referim la întinderea, dimensiunile, suprafețele totale ale terenurilor extravilane, însă în cazul în care ne referim la incidența tranzacționării lor constatăm că această categorie are o cotă de piață mai mare.

În consecință, având în vedere tema impusă de client, terenurile arabile situate în extravilanul localităților urbane și cele limitrofe acestora, prezentate în tabele, au valorile cele mai mari, comparativ cu valorile prezentate pentru celelalte categorii de folosință.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**teren neproductiv**" se înțelege terenul care nu poate fi exploatat (terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație, care nu pot fi edificate, cultivate), dovedit prin înscrisuri (titlu proprietate, carte funciară, studii specialitate, documentații cadastrale, etc.).

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**teren intravilan, extravilan**": teren situat în intravilanul sau extravilanul localităților, conform definiției date de Legea fondului funciar și Codul Silvic.

Extravilanul localității este teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile legii.

## **Categoriile de terenuri:**

### **Teren agricol**

- Arabil (A)

În categoria de folosință arabil se includ : arabil propriu-zis, pajiști cultivate, grădini de legume, orezării, sere, solarii și răsadnițe, căpșunării, alte culturi perene.

Se înregistrează ca terenuri arabile :

- a) Terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoiști, sparctiere, lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de plante leguminoase și graminee perene), care se ară o dată la cel mult 6 ani;
- b) Terenurile rămase temporar neînsămânțate datorită inundațiilor, colmatărilor, degradărilor sau altor cauze;
- c) Terenurile cu sere și răsadnițe sistematizate, cu mențiunea "sere" sau "răsadnițe".

▪ Plantații pomicole și viticole (V)

În această categorie se încadrează terenurile plantate cu viță de vie:

a) Vii altoite și indigene :

- viile altoite au la baza lor un portaltoi;
- viile indigene sunt nealtoite, dezvoltându-se pe rădăcini proprii.

Împreună mai sunt denumite și vii nobile.

- b) Viile hibride – sunt cele care poartă și denumirea de producători direcți;
- c) Hamei – deoarece au o agrotehnică asemănătoare cu a viței de vie, plantațiile de hamei se includ în această categorie de folosință;
- d) Pepiniere viticole – terenuri pentru producerea materialului săditor viticol : plantațiile portaltoi și pepinierele propriu-zise sau școlile de vițe.

▪ Livezi (L)

În această categorie se încadrează :

- a) Livezi clasice – terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradiționale, și anume : livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, livezi în sistem agropomicol, livezi pure, etc.;
- b) Livezi intensive și superintensive;
- c) Plantații de arbuști fructiferi – terenuri plantate cu zmeură, agrișe, coacăze, etc.;
- d) Pepiniere pomicole – terenurile destinate pentru producerea materialului săditor pomicol;
- e) Plantații de duzi.

▪ Pășuni (P)

În cadrul acestei categorii de folosință se înregistrează:

- a) Pășuni curate – pășunile acoperite numai cu vegetație ierboasă;
- b) Pășuni cu pomi – pășunile plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau alunecărilor de teren, precum și pășunile care provin din livezi părăginite. La încadrarea acestora se va ține seama de faptul că producția principală este masa verde care se pășunează, iar fructele pomilor reprezintă un produs secundar;
- c) Pășuni împădurite – pășunile care în afară de vegetație ierboasă sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență;
- d) Pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri.



- **Fânețe (F)**

La categoria fânețe se încadrează: fânețe curate, fânețe cu pomi, fânețe împădurite, fânețe cu tufărișuri și mărăcinișuri.

- **Păduri și alte terenuri forestiere**

În această categorie se încadrează:

- a) Păduri – terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha;
- b) Terenuri destinate împăduririi – terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și poieni prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice;
- c) Terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică – terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, culturi de răchită, arbuști ornamentali și fructiferi, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosință temporară personalului silvic;
- d) Perdele de protecție – benzi ordonate din plantații silvice și uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protecție, ca : perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru combaterea eroziunii, etc.;
- e) Tufărișuri și mărăcinișuri – terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, cătinișuri, ienupărișuri, salcâmi, mărăcinișuri, etc.;

- **Căi de comunicații**

- **Terenuri cu ape și stuf (canale, bălți)**

În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință.

Se înregistrează la această categorie:

- c) Ape curgătoare (HR): cursurile de apă, pâraurile, gârlele și alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri etc.);
- d) Ape stătătoare (HB) – în această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestii și păpurișuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;

- **Terenuri degradate și neproductive (N)**

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație.

Din această categorie fac parte:

- h) Nisipuri zburătoare;
- i) Stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- j) Rape, ravene, torenți;
- k) Sărături cu crustă – terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- l) Mocirle și smârcuri;
- m) Gropile de împrumut și cariere;
- n) Halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

Caracteristicile fizice și economice ale terenurilor agricole sunt diferite, ca grad de importanță, de cele ale mediilor neagricole sau urbane.

Solurile din mediul urban trebuie să poată suporta amenajările și construcțiile care sunt amplasate pe aceste terenuri. În cazul proprietăților agricole, terenul este principalul agent de producție, variind în capacitatea sa de a produce o anumită cantitate dintr-o anumită clasă de mărfuri.

În mediile urbane, utilizarea economică a proprietății și/sau avantajele pe care le oferă pot rămâne neschimbate timp de mai mulți ani și pot fi chiar garantate prin contracte. În timp ce pentru unele proprietăți agricole aceeași utilizare se poate prelungi pe o durată mai mare (de exemplu pădurile), pentru altele, beneficiile economice pot fluctua de la un an la altul, în funcție de mărfurile pe care proprietatea le poate produce.

Fluxul de venit asociat cu proprietatea agricolă va fluctua de la un an la altul, în funcție de tipul de agricultură utilizat, de mărfurile produse și de natura ciclică a piețelor de mărfuri

În majoritatea cazurilor terenurile extravilane sunt exploatate au și destinație de terenuri agricole: arabile, livezi, vii, pășuni, fânețe, terenuri forestiere. Valoarea acestora trebuie apreciată funcție de avantajele pe care le oferă.

Ierarhizând terenurile agricole funcție de principalele categorii de folosință apreciem că :

- Terenurile forestiere – pădurile sunt cele mai valoroase
- Terenurile arabile, livezile, viile, pășunile, fânețele au valori foarte apropiate, aproape identice

## MODUL DE LUCRU, DE UTILIZARE A STUDIULUI

Pentru a determina valoarea proprietății este necesar a se cunoaște următoarele date:

Date obținute din contractul de vânzare-cumpărare:

- adresa imobilului;
- tipul imobilului;
- anul construirii;
- suprafața.

Cu aceste date se determină valoarea proprietății:

- Având adresa la care este situat imobilul, se determină zona în care se încadrează, prin consultarea tabelelor de arondare a strazilor. În cazul în care o anumită stradă nu poate fi identificată în tabelele de arondare a străzilor datorită modificărilor ulterioare apariției acestui studiu, se recomandă încadrarea în zona/subzona corespunzătoare unei străzi apropiate, cu care se învecinează / intersectează și care figurează în tabelele de arondare a străzilor.
- Cunoscând tipul construcției, anul construirii și suprafața (utilă desfășurată sau construită desfășurată, după caz) se determină valoarea minimă.
- Se aplică corecții dacă este cazul, conform tabelelor din partea inferioară a tabelelor ce conține valorile minime.

Mențiuni:

- În anexa “Spețe” sunt prezentate în amănunt modul de determinare a valorilor minime, în câteva situații atipice întâlnite cu ocazia încheierii unor tranzacții.

## CAPITOLUL 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unui preț care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței nu implică și transferul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc. Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv. De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Există trei tipuri de motivații comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor de imobile: dorința de a deține un spațiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală, dorința de a obține profit și dorința de a obține un venit fix în urma închirierii imobilului. Toate cele trei motivații sunt legitime, iar analiza de față nu își propune să conteste sau să influențeze în vreun fel raportul dintre cererea și oferta de pe piața imobiliară, indiferent de caracterul de consum, speculativ sau investițional preponderant.

Liberalizarea sistemelor financiare și intensificarea procesului de globalizare a piețelor de capital din ultimele decenii au condus la îmbunătățirea serviciilor financiare și a sistemelor de alocare a resurselor, dar au crescut și sfera de acțiune a ciclurilor financiare pronunțate. Cel mai des, acestea din urmă reprezintă fluctuații dramatice ale prețurilor activelor având drept consecință amplificarea ciclurilor economice generale, iar, ocazional, acestea ating apogeul prin generarea unor crize bancare și valutare.

De obicei ciclurile financiare sunt generate de un val de optimism susținut de evoluția favorabilă a economiei reale. Acest optimism contribuie la subestimarea riscului, extinderea activității de creditare, creșterea accelerată a prețurilor activelor, investițiile excesive în bunuri de capital și explozia consumului. În final, atunci când așteptările se realiniază cu datele fundamentale, dezechilibrele create în timpul *boom-ului* sunt corectate în mod abrupt, pe măsură ce optimismul exagerat face loc pesimismului exagerat provocând pagube costisitoare sistemului financiar și economiei reale.

Constatările recente indică faptul că piața imobiliară are un rol central în cadrul acestor cicluri datorită faptului că prețurile clădirilor și terenurilor impulsionează disponibilitatea și capacitatea băncilor de a împrumuta bani, în timp ce mai mulți factori determină o deviație de la metodele eficiente de stabilire a prețurilor. Într-un mediu financiar integrat la nivel global, fluxurile mari de capital pot accentua aceste cicluri de creditare. În plus, combinația dintre fluxurile de capital speculativ și relaxarea reglementărilor sectorului financiar poate provoca crize financiare severe, cum este cazul celei din Asia, de la sfârșitul anilor `90.

Conform modelului standard de evaluare a activelor, prețul bunurilor imobiliare depinde în mod decisiv de valoarea de închiriere a acestora. Oferta pe piața imobiliară este relativ inelastică având în vedere decalajele prelungite din domeniul construcțiilor și oferta fixă de terenuri. Datorită acestor factori, creșterea sau scăderea cererii pe piața imobiliară afectează în primul rând prețul, cantitatea de bunuri imobiliare (locuințe) oferite având o variație lentă. Practic, lipsa elasticității ofertei imobiliare crește impactul cererii asupra prețurilor.

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală. Având în vedere faptul că prețul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

Cercetările au arătat faptul că una dintre cele mai importante caracteristici specifice pieței imobiliare este reprezentată de rigiditatea structurală a prețurilor. În acest sens, constatările experților au demonstrat faptul că, în cadrul ciclurilor financiare, evoluțiile ascendente ale prețurilor nu sunt compensate prin evoluții descendente similare ca amploare. De fapt, prețurile activelor imobiliare, și în special cele ale locuințelor, scad destul de rar în termeni nominali, și acest fenomen se petrece, mai ales, în cazul unei deteriorări importante a mediului economic general. Asimetria evoluțiilor prețurilor este explicată parțial de refuzul vânzătorilor de a participa la piață în situațiile de scădere a prețurilor, aceștia având suficient timp de așteptare pentru un nou val de creșteri datorită costurilor relativ reduse de gestionare a activelor imobiliare. Dorința de retragere de pe piață a vânzătorilor este stimulată și de proporția pe care o au bunurile imobiliare în averea totală a unei familii obișnuite.

Acest efect poate fi explicat psihologic și prin modificarea comportamentului participanților la piață în funcție de poziția în care se află. Astfel, o scădere a prețurilor

este percepută ca o pierdere (amplificată de ponderea mare pe care o are proprietatea în totalul averii sale) de către vânzător.

Practic, sentimentul pe care îl are o persoană aflată în poziție de pierdere este mult mai intens decât cel pe care îl are aceeași persoană în poziție câștigătoare echivalentă, acest lucru determinând apariția unui comportament asimetric. Cu alte cuvinte, atitudinea față de risc este, în cele mai multe cazuri, un rezultat al situației în care se află participantul la piață. În principal datorită acestui factor, se pot observa diferențe dramatice de lichiditate pe piața imobiliară între perioadele de creștere a prețurilor și cele de scădere.

În cazul pieței imobiliare putem afirma că dimensiunea geografică, mai precis locația, influențează (indirect, prin preț) în mod decisiv definirea pieței produsului, determinând gradul de substituibilitate al proprietăților într-un mod mult mai complex decât în cazul altor bunuri și/sau servicii.

Numeroase variabile, cum ar fi mobilitatea forței de muncă și gradul de diferențiere al proprietăților, afectează în mod decisiv substituibilitatea, astfel încât nu există, în prezent, autorități sau organisme care să poată oferi soluții pentru conturarea unei imagini complete a modului în care interacționează acești factori pentru a genera echilibrul cerere-ofertă. Practic, gradul de substituibilitate al proprietăților depinde în mod decisiv de preț, care la rândul lui este determinat de un complex de elemente imposibil de agregat. Datorită acestui fapt, granițele pieței identificate mai sus nu pot avea decât un caracter orientativ.

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică.

Pe piața din România nu există un indice imobiliar oficial calculat pe baza valorilor de tranzacționare, existând în schimb mai mulți astfel de indicatori calculați de organisme private pe baza prețurilor afișate. Toate datele disponibile în piață arată o creștere generală a prețului activelor imobiliare în ultima perioadă, fără ca amplitudinea acesteia să poată fi măsurată cu precizie.

Ca o concluzie generală putem afirma că în afara ineficiențelor structurale, inerente majorității piețelor imobiliare din lume, piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice

imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrația excesivă din domeniul construcțiilor.

În analiza pieței se pot utiliza ipotetic două surse de informații, și anume:

- tranzacții efectuate
- publicații de specialitate

Datele și informațiile prezentate în raport au fost solicitate instituțiilor publice, notarilor publici, persoanelor implicate direct în tranzacții sau au fost obținute din surse disponibile public.

Ponderea informațiilor de peste 90% o constituie sursele din ofertele prezentate în reviste de specialitate și pagini web.

Ca o caracteristică generală am remarcat că piața imobiliară este inactivă.

Am identificat informații de piață în localitățile urbane, în speță municipii și localități limitrofe acestora, un număr extrem de restrâns în alte localități.

Informațiile de piață identificate, analizate, funcție de tipul, natura imobilului sunt:

Tipul imobilului	Număr cazuri
Apartament	62
Casă de locuit individuală	43
Imobile nerezidențiale	34
Teren intravilan	61
Teren extravilan	13
<b>Total</b>	<b>213</b>

Având în vedere obiectul prezentei lucrări (construcții și terenuri de orice fel situate în toate localitățile județului) și informațiile de piață disponibile, pentru a îndeplini scopul lucrării, am considerat următorul raționament:

Am analizat și clasificat tranzacțiile și ofertele identificate funcție de natura imobilului, localitatea în care sunt amplasate, zona în cadrul localităților, vechime și preț.

Am făcut un clasament al valorilor, pe tipuri de proprietăți și localități.

Am propus valorile, funcție de criteriile enunțate în secțiunea precedentă.

Am efectuat o ierarhizare a localităților și am analizat similitudinile, atractivitatea lor, pentru ca aceste informații să fie utilizate în cazul localităților în care nu am identificat informații concrete de piață.

Astfel valorile au fost propuse, diferențiate funcție de următoarele criterii:

- Rangul localității (conform Legii nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități)
- Numărul de locuitori, conform Recensământului populației din anul 2012;
- Distanța față de municipii, orașe

- Categoria drumului la care are acces (național, județean, comunal)
- Caracteristicile economice ale localităților (conform Ordonanței de urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a-zone cu resurse turistice; Legii nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural; Statisticilor Institutului Național de Statistică

Vom prezenta în continuare, sub formă tabelară principalele informații de piață identificate, funcție de tipul imobilelor.

- **Apartamente**

Nr. crt.	Localitatea	Minim (lei/mp)	Maxim (lei/mp)	Nr. oferte	Valoare studiu CNP 2017 (lei/mp)	
<b>Apartamente cu su ≤ 40 mp</b>						
1	Baile Tusnad	1.991	2.232	2	800	900
2	Balan	618	724	2	550	800
3	Borsec		2.042	1	800	1.100
4	Cristuru Secuiesc		2.297	1	1.100	1.900
5	Gheorgheni		1.320	1	750	1.200
6	Miercurea Ciuc	3.181	3.346	2	1.150	1.700
7	Odorheiu Secuiesc		4.939	1	1.900	2.800
8	Toplita		1.057	1	1.000	1.300
	<b>Total</b>			<b>11</b>		
<b>Apartamente cu su &gt; 40 mp ≤ 70 mp</b>						
9	Baile Tusnad	1.921	2.389	3	750	850
10	Balan	613	1.313	15	525	750
11	Borsec	2.030	2.522	3	700	1.000
12	Cristuru Secuiesc		2.438	1	1.050	1.800
13	Gheorgheni	1.297	1.479	5	700	1.100
14	Miercurea Ciuc	2.304	3.982	6	1.100	1.600
15	Toplita	1.060	2.121	7	900	1.200
	<b>Total</b>			<b>40</b>		
<b>Apartamente cu su &gt; 70 mp</b>						
16	Baile Tusnad		2.450	1	700	800
17	Balan		1.014	1	500	700
18	Gheorgheni	1.125	1.480	3	650	1.000
19	Miercurea Ciuc	1.829	2.818	3	1.050	1.550
20	Toplita	1.532	1.593	2	800	1.100
21	Tulghes		1.511	1	650	800
	<b>Total</b>			<b>11</b>		



• **Case de locuit individuale**

Nr. crt.	Localitatea	Minim (lei/mp)	Maxim (lei/mp)	Nr. oferte	Valoare studiu CNP (lei/mp)	
1	Băile Tușnad	380	1.783	7	1.000	1.400
2	Borsec	463	1.968	6	900	1.200
3	Corund		2.108	1	1.100	1.350
4	Dealul		994	1	600	750
5	Ditrău		1.216	1	600	750
6	Frumoasa		2.682	1	800	1.050
7	Gălăuțaș		786	1	850	1.050
8	Gheorgheni	1.419	1.823	2	800	1.300
9	Ghiduț			1	600	750
10	Izvoru Mureșului	899	4.252	3	600	750
11	Lăzărești		3.371	1	800	1.050
12	Lunca de Jos		376	1	800	1.050
13	Miercurea Ciuc	1.624	3.342	3	1.200	2.000
14	Mihăileni		842	1	700	900
15	Plăieșii de Jos		1.715	1	700	900
16	Praid	1.378	7.242	2	1.100	1.350
17	Sânsimion			1	700	900
18	Sărmaș		643	1	850	1.050
19	Subcetate			1	650	800
20	Șumuleu Ciuc	3.574	3.983	2	1.200	2.000
21	Toplița	797	2.005	5	1.000	1.300
	<b>Total</b>			<b>43</b>		

• **Proprietăți nerezidențiale**

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Destinație	Preț (eur)	Suprafață teren (mp)	Suprafață construită desfasurată (mp)	An edificare	Preț (lei/mp)	Valoare studiu CNP 2017
1	Baile Tusnad	str. Oltului nr. 102	Hotel Onix	1.249.850	2.325				900
2	Balan	str. Florilor Bl. 46 (C4)	spatiu comercial	5.500		72	1977 1990	351	800
3	Balan		hala industrială	36.900	10.000	444		382	350
4	Balan		restaurant	45.000		200		1.034	800
5	Cristuru Secuiesc		spatii industriale	175.090	3.526	2052,14		366	370
6	Cristuru Secuiesc	str. Harghita nr. 4	spatii atelier	15.780	fara teren				370
7	Gheorgheni		spatiu comercial	1.700.000	~7500	7.793		1.002	1.100
8	Gheorgheni	bd. Fratiei nr. 2	Hotel Mures	1.400.000	3.223	5.638	1978	1.124	1.200

Studiu de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2017 în Județul Harghita

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Destinație	Preț (eur)	Suprafață teren (mp)	Suprafață construită desfășurată (mp)	An edificare	Preț (lei/mp)	Valoare studiu CNP 2017
9	Gheorgheni		birouri	99.900	470	844		530	950
10	Gheorgheni	str. Kossuth Lajos nr. 226	spatii industriale	130.706	11.484	948	1954	452	370
11	Izvorul Muresului		spatiu comercial	3.000.000	20.000	10.627		1.286	700
12	Izvorul Muresului si Voslobeni	str. Principala nr. 50/BN	Hotel Bradul Argintiu	525.127	1.420	2879	1975	835	700
13	Jigodin Bai		birouri, atelier tamplarie	140.000			1976		480
14	Miercurea Ciuc	bd. Fratiei nr. 22	spatiu comercial	78.000		108		3.318	1.200
15	Miercurea Ciuc		depozitare	112.000	3.720	1.100		299	600
16	Miercurea Ciuc		atelier mecanic	45.000	1.229	206		795	600
17	Miercurea Ciuc		birouri	82.000		240		1.570	1.000
18	Miercurea Ciuc	str. Oborului si Vanatorilor	spatiu comercial	78.000		409		875	1.100
19	Miercurea Ciuc		Hotel Flamingo	550.000		3.605		701	900
20	Miercurea Ciuc	cladirea fostului Bulevard	spatiu comercial	50.000		53		4.376	1.200
21	Miercurea Ciuc	p-ta Libertatii, bd. Timisoara nr. 8	birouri	571.200	2.124	2.219	1970	1.135	1.200
22	Miercurea Ciuc	str. Salcam nr. 5	spatii industriale	650.069	27.606				600
23	Miercurea Ciuc	str. Mihai Sadoveanu nr. 17	spatiu comercial si birouri	45.250	0	188		1.106	1.200
24	Miercurea Ciuc	str. Harghita	spatiu comercial	25.000		40		2.872	1.100
25	Miercurea Ciuc	str. Marton Aron	spatiu comercial, cafenea bar	125.000		200		2.872	1.200
26	Miercurea Ciuc	str. Zorilor nr. 44	hala industrială	145.670	3.257				600
27	Ocna de Sus	DN 13A	hala industrială	199.999	2.492	694	2008	1.281	360
28	Odorheiu Secuiesc	str. Szent Imre	spatiu comercial	20.900		33		2.955	1.350
29	Odorheiu Secuiesc	semicentral	sp. depozit birou	135.000	900	700		796	550
30	Odorheiu Secuiesc		chiosc spatiu comercial	250		5		230	
31	Odorheiu Secuiesc		spatiu comercial	180.000		270		3.063	1.200
32	Suseni	nr. 434	atelier tamplarie	18.392	2.809	286		237	250
33	Toplita	str. Baii	spatiu comercial	55.000		335		754	360
34	Toplita	DN15 directia Borsec	spatiu comercial	100.000		1.250		368	650

• **Terenuri situate în intravilanul localităților**

Nr. crt.	Localitatea	Minim (lei/mp)	Maxim (lei/mp)	Nr. oferte	Valoare studiu CNP 2017 (lei/mp)	
1	Baile Homorod		28	1	7	16
2	Baile Tusnad		147	1	22	40
3	Borsec	46	170	5	16	20
4	Cechesti		69	1		2
5	Corbu		11	1		5
6	Cristuru Secuiesc	10	41	3	11	25
7	Delnita		46	1		12
8	Galautas		10	1		5
9	Gheorgheni		54	1	15	30
10	Ivo		78	1		3
11	Izvoare		37	1		9
12	Izvoru Muresului	14	138	5		4
13	Lacu Rosu	20	64	2		15
14	Miercurea Ciuc	32	574	14	25	60
15	com Leliceni		41	1		4
16	Poiana Fagului		23	1		3
17	Praid		115	1		20
18	Sandominic	20	25	2		6
19	Sarmas		3	1		5
20	Subcetate		24	1		4
21	Sumuleu Ciuc		20	1		25
22	Szecseni		30	1		25
23	Toplita	23	62	9	8	30
24	Tulghes	7	10	2		5
25	Voslabeni		9	1		6
26	Zetea		24	1		15
	<b>Total</b>			<b>60</b>		

• **Terenuri situate în extravilanul localităților**

Nr. crt.	Localitatea	folosinta	Minim (lei/mp)	Maxim (lei/mp)	Nr. oferte	Valoare studiu CNP 2017 (lei/mp)
1	Bilbor	faneata		13,78	1	1,00
2	Borsec	faneata	0	22,97	2	1,00
3	Bucin			5,64	1	1,70
4	Gheorgheni	arabil		22,97	1	1,50
5	Gheorgheni	faneata		1,01	1	1,30
6	Gheorgheni	impadurit		13,78	1	2,00

Nr. crt.	Localitatea	folosinta	Minim (lei/mp)	Maxim (lei/mp)	Nr. oferte	Valoare studiu CNP 2017 (lei/mp)
7	Miercurea Ciuc	faneata	28	32,16	3	3,60
8	Odorheiu Secuiesc	arabil		33,18	1	2,00
9	Subcetate	pasune		0,60	1	1,00
10	Toplita	faneata		28,72	1	1,10
	<b>Total</b>				<b>13</b>	

După cum se poate vedea în sinteza informațiilor de piață actuale, prezentate mai sus, piața imobiliară este inactivă, atât oferta, cât și cererea este redusă.

Remarcăm totodată că există diferențe foarte mari între prețurile solicitate pentru același tip de proprietate, cu amplasament, caracteristici similare.

Având în vedere că studiul de piață trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, am încercat să propunem valori care să răspundă acestui obiectiv.

Am comparat valorile întâlnite în oferte, tranzacții cu cele din studiul de piață pentru anul precedent și am constatat că în general nu există diferențe substanțiale (cu mici excepții) între prețurile întâlnite în cursul anului 2017 și cele prevăzute în studiul precedent.

În baza analizei efectuate am aplicat ajustări, modificări în așa fel încât valorile prezentate, propuse pentru prezentul studiu să corespundă obiectivului acestuia.

În capitolul următor vom prezenta tabelele cu valorile minime, pe circumscripții notariale, pe fiecare secțiune în parte și hotărârile consiliilor locale privind împărțirea străzilor din localități pe zone de interes urban.

## **CAPITOLUL 3. TABELE**

### **PRIVIND VALORILE MINIME**

**JUDEȚUL HARGHITA**  
**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC**

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

#### APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

#### APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>1.800</b>	<b>2.300</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>1.600</b>	<b>2.000</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>1.450</b>	<b>1.800</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>1.250</b>	<b>1.600</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>800</b>	<b>1.000</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>850</b>	<b>1.100</b>
BĂLAN	B	<b>750</b>	<b>900</b>
BĂLAN	C	<b>700</b>	<b>900</b>
BĂLAN	D	<b>600</b>	<b>800</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>950</b>	<b>1.200</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>850</b>	<b>1.100</b>
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		<b>700</b>	<b>900</b>
SICULENI		<b>700</b>	<b>900</b>
ALTE COMUNE		<b>600</b>	<b>800</b>

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>1.900</b>	<b>2.400</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>1.700</b>	<b>2.100</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>1.500</b>	<b>1.900</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>1.350</b>	<b>1.700</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>850</b>	<b>1.100</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>900</b>	<b>1.100</b>
BĂLAN	B	<b>800</b>	<b>1.000</b>
BĂLAN	C	<b>700</b>	<b>900</b>
BĂLAN	D	<b>600</b>	<b>800</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>900</b>	<b>1.100</b>
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		<b>750</b>	<b>900</b>
SICULENI		<b>750</b>	<b>900</b>
ALTE COMUNE		<b>650</b>	<b>800</b>



**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>1.950</b>	<b>2.400</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>1.750</b>	<b>2.200</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>1.550</b>	<b>1.900</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>1.350</b>	<b>1.700</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>850</b>	<b>1.100</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>950</b>	<b>1.200</b>
BĂLAN	B	<b>850</b>	<b>1.100</b>
BĂLAN	C	<b>750</b>	<b>900</b>
BĂLAN	D	<b>650</b>	<b>800</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>1.050</b>	<b>1.300</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>950</b>	<b>1.200</b>
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		<b>750</b>	<b>900</b>
SICULENI		<b>750</b>	<b>900</b>
ALTE COMUNE		<b>650</b>	<b>800</b>

APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT	<b>450</b>	<b>600</b>
--	------------	------------

VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:	COTA PARTE DE TEREN AFERENT
	COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR ȘI ALTE ASEMENEA

## APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

**Lei/mpSu**

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>500</b>	<b>700</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>450</b>	<b>600</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>400</b>	<b>550</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>350</b>	<b>450</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>225</b>	<b>300</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>250</b>	<b>350</b>
BĂLAN	B	<b>225</b>	<b>310</b>
BĂLAN	C	<b>200</b>	<b>270</b>
BĂLAN	D	<b>180</b>	<b>220</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>270</b>	<b>360</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>250</b>	<b>300</b>
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		<b>200</b>	<b>260</b>
SICULENI		<b>200</b>	<b>260</b>
ALTE COMUNE		<b>180</b>	<b>220</b>

**SU = SUPRAFAȚĂ UTILĂ** (ESTE SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ, MAI PUȚIN SUPRAFAȚA AFERENTĂ PEREȚILOR)

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE SUPRAFAȚA UTILĂ A APARTAMENTULUI NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA APARTAMENTULUI SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:

Număr camere/ apartament	Suprafața utilă echivalentă(mp)
1	30
2	50
3	65
4	80

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

#### CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>2.100</b>	<b>2.600</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>1.900</b>	<b>2.400</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>1.600</b>	<b>2.000</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
BĂLAN	B	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
BĂLAN	C	<b>900</b>	<b>1.100</b>
BĂLAN	D	<b>700</b>	<b>900</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>1.550</b>	<b>1.900</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>
BĂILE TUȘNAD	C	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
COMUNE			
CÂRȚA		<b>700</b>	<b>900</b>
CICEU		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>700</b>	<b>900</b>
COZMENI		<b>900</b>	<b>1.100</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
DĂNEȘTI		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
FRUMOASA		<b>900</b>	<b>1.100</b>
LELICENI		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
LUNCA DE JOS		<b>900</b>	<b>1.100</b>
LUNCA DE SUS		<b>900</b>	<b>1.100</b>
MĂDĂRAȘ		<b>700</b>	<b>900</b>
MIHĂILENI		<b>800</b>	<b>1.000</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>800</b>	<b>1.000</b>
RACU		<b>800</b>	<b>1.000</b>
SÂNCRĂIENI		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
SÂNDOMINIC		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
SÂNMARTIN		<b>900</b>	<b>1.100</b>
SÂNSIMION		<b>800</b>	<b>1.000</b>
SÂNTIMBRU		<b>700</b>	<b>900</b>
SICULENI		<b>900</b>	<b>1.100</b>
TOMEȘTI		<b>800</b>	<b>1.000</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>

## ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>250</b>	<b>300</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>225</b>	<b>290</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>175</b>	<b>250</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>150</b>	<b>200</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>125</b>	<b>175</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>125</b>	<b>175</b>
BĂLAN	B	<b>110</b>	<b>160</b>
BĂLAN	C	<b>100</b>	<b>140</b>
BĂLAN	D	<b>75</b>	<b>110</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>175</b>	<b>220</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>160</b>	<b>200</b>
BĂILE TUȘNAD	C	<b>125</b>	<b>160</b>
COMUNE			
CÂRȚA		<b>75</b>	<b>100</b>
CICEU		<b>125</b>	<b>160</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>75</b>	<b>100</b>
COZMENI		<b>100</b>	<b>130</b>
DĂNEȘTI		<b>125</b>	<b>160</b>
FRUMOASA		<b>100</b>	<b>130</b>
LELICENI		<b>125</b>	<b>160</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
LUNCA DE JOS		<b>100</b>	<b>130</b>
LUNCA DE SUS		<b>100</b>	<b>130</b>
MĂDĂRAȘ		<b>75</b>	<b>100</b>
MIHĂILENI		<b>90</b>	<b>110</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>90</b>	<b>110</b>
RACU		<b>90</b>	<b>110</b>
SÂNCRĂIENI		<b>125</b>	<b>160</b>
SÂNDOMINIC		<b>125</b>	<b>160</b>
SÂNMARTIN		<b>100</b>	<b>130</b>
SÂNSIMION		<b>90</b>	<b>110</b>
SÂNTIMBRU		<b>75</b>	<b>100</b>
SICULENI		<b>100</b>	<b>130</b>
TOMEȘTI		<b>90</b>	<b>110</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>125</b>	<b>160</b>

**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE ESTE MENȚIONATĂ SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4 (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)**

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE NICI SUPRAFAȚA UTILĂ DESFĂȘURATĂ NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:	Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
	1	58
	2	81
	3	102
	4	135
	5	166
SATE COMPONENTE = <b>60%</b> DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE		
"PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC.		
VALOAREA UNITARĂ A PĂRȚILOR DIN CLĂDIRE, ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	VALORILE UNITARE (PE METRU PĂTRAT) ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI.		
"ANEXE GOSPODĂREȘTI" = GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, PISCINE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA.		
VALOAREA ANEXELOR GOSPODĂREȘTI ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE ÎN CARE ANEXELE GOSPODĂREȘTI SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT SE APLICĂ VALORILE DIN TABELUL "ANEXE GOSPODĂREȘTI".	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT NU INCLUDE TERENUL AFERENT.		
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).		
VALOAREA TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.		
APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ = <b>75%</b> DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT		

"CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ" = UN IMOBIL CUPRINZÂND: CASA DE LOCUIT, TERENUL AFERENT, PRECUM ȘI ANEXELE GOSPODĂREȘTI COMPLEMENTARE CASEI DE LOCUIT, CARE ÎMPREUNĂ FORMEAZĂ O PROPRIETATE IMOBILIARĂ TIP CLĂDIRI DE LOCUIT, PROPRIETATEA MAI MULTEOR PERSOANE

CLĂDIRI DE LOCUIT TIP DUPLEX = **90%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT

PENTRU **CLĂDIRILE DE LOCUIT** AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN "**ZONA D**" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

CLĂDIRI DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ (CASE DE VACANȚĂ, CABANE) = **50%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CLĂDIRII DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.



## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

#### CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE (DE BIROURI)

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>2.200</b>	<b>2.800</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>2.000</b>	<b>2.500</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>1.700</b>	<b>2.100</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>1.200</b>	<b>1.500</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>1.200</b>	<b>1.500</b>
BĂLAN	B	<b>1.050</b>	<b>1.300</b>
BĂLAN	C	<b>950</b>	<b>1.200</b>
BĂLAN	D	<b>750</b>	<b>900</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>1.600</b>	<b>2.000</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>1.500</b>	<b>1.900</b>
BĂILE TUȘNAD	C	<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
COMUNE			
CÂRȚA		<b>750</b>	<b>900</b>
CICEU		<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>750</b>	<b>900</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
COZMENI		<b>950</b>	<b>1.200</b>
DĂNEȘTI		<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
FRUMOASA		<b>950</b>	<b>1.200</b>
LELICENI		<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
LUNCA DE JOS		<b>950</b>	<b>1.200</b>
LUNCA DE SUS		<b>950</b>	<b>1.200</b>
MĂDĂRAȘ		<b>750</b>	<b>900</b>
MIHĂILENI		<b>850</b>	<b>1.100</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>850</b>	<b>1.100</b>
RACU		<b>850</b>	<b>1.100</b>
SÂNCRĂIENI		<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
SÂNDOMINIC		<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
SÂNMARTIN		<b>950</b>	<b>1.200</b>
SÂNSIMION		<b>850</b>	<b>1.100</b>
SÂNTIMBRU		<b>750</b>	<b>900</b>
SICULENI		<b>950</b>	<b>1.200</b>
TOMEȘTI		<b>850</b>	<b>1.100</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>1.150</b>	<b>1.400</b>

## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>700</b>	<b>1.050</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>600</b>	<b>900</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>550</b>	<b>830</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>450</b>	<b>680</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>400</b>	<b>600</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>400</b>	<b>600</b>
BĂLAN	B	<b>350</b>	<b>530</b>
BĂLAN	C	<b>320</b>	<b>480</b>
BĂLAN	D	<b>250</b>	<b>380</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>400</b>	<b>600</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>350</b>	<b>530</b>
BĂILE TUȘNAD	C	<b>320</b>	<b>480</b>
COMUNE			
CÂRȚA		<b>230</b>	<b>350</b>
CICEU		<b>340</b>	<b>510</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>230</b>	<b>350</b>
COZMENI		<b>300</b>	<b>450</b>
DĂNEȘTI		<b>340</b>	<b>510</b>
FRUMOASA		<b>300</b>	<b>450</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
LELICENI		<b>340</b>	<b>510</b>
LUNCA DE JOS		<b>300</b>	<b>450</b>
LUNCA DE SUS		<b>300</b>	<b>450</b>
MĂDĂRAȘ		<b>230</b>	<b>350</b>
MIHĂILENI		<b>270</b>	<b>410</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>270</b>	<b>410</b>
RACU		<b>270</b>	<b>410</b>
SÂNCRĂIENI		<b>340</b>	<b>510</b>
SÂNDOMINIC		<b>340</b>	<b>510</b>
SÂNMARTIN		<b>300</b>	<b>450</b>
SÂNSIMION		<b>270</b>	<b>410</b>
SÂNTIMBRU		<b>230</b>	<b>350</b>
SICULENI		<b>300</b>	<b>450</b>
TOMEȘTI		<b>270</b>	<b>410</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>340</b>	<b>510</b>

## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	<b>250</b>	<b>400</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>250</b>	<b>400</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>250</b>	<b>400</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>200</b>	<b>300</b>
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		<b>180</b>	<b>250</b>
ORAȘE			
BĂLAN	A	<b>250</b>	<b>350</b>
BĂLAN	B	<b>250</b>	<b>350</b>
BĂLAN	C	<b>200</b>	<b>300</b>
BĂLAN	D	<b>150</b>	<b>200</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>250</b>	<b>350</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>200</b>	<b>300</b>
BĂILE TUȘNAD	C	<b>150</b>	<b>200</b>
COMUNE			
CÂRȚA		<b>150</b>	<b>200</b>
CICEU		<b>170</b>	<b>240</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>150</b>	<b>200</b>
COZMENI		<b>160</b>	<b>230</b>
DĂNEȘTI		<b>170</b>	<b>240</b>
FRUMOASA		<b>160</b>	<b>230</b>
LELICENI		<b>170</b>	<b>240</b>
LUNCA DE JOS		<b>160</b>	<b>230</b>
LUNCA DE SUS		<b>160</b>	<b>230</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MĂDĂRAȘ		<b>150</b>	<b>200</b>
MIHĂILENI		<b>150</b>	<b>200</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>150</b>	<b>200</b>
RACU		<b>150</b>	<b>200</b>
SÂNCRĂIENI		<b>170</b>	<b>240</b>
SÂNDOMINIC		<b>170</b>	<b>240</b>
SÂNMARTIN		<b>160</b>	<b>230</b>
SÂNSIMION		<b>150</b>	<b>200</b>
SÂNTIMBRU		<b>150</b>	<b>200</b>
SICULENI		<b>160</b>	<b>230</b>
TOMEȘTI		<b>150</b>	<b>200</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>170</b>	<b>240</b>

**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE ESTE MENȚIONATĂ DOAR SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4 (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)**

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUD TERENUL AFERENT.

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

PENTRU CONSTRUCȚIILE NEREZIDENȚIALE AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN “**ZONA D**” DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR UȘOARE ESTE DE **10%** DIN VALORILE DIN TABEL PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE .

CONSTRUCȚII UȘOARE = COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI  
CONSTRUCȚII MENITE SĂ ADĂPOSTEASCĂ MAȘINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAȚII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI; CHIOȘCURI, TONETE, CABINE, LOCURI DE EXPUNERE SITUATE PE CĂILE ȘI ÎN SPAȚIILE PUBLICE, CORPURI ȘI PANOURI DE AFIȘAJ, FIRME ȘI RECLAME, RAMPE METALICE, TARCURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTELE ASEMENEA

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

#### TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC	A	<b>69,00</b>
MIERCUREA CIUC	B	<b>58,00</b>
MIERCUREA CIUC	C	<b>40,00</b>
MIERCUREA CIUC	D	<b>29,00</b>
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		<b>23,00</b>
ORAȘE		
BĂLAN	A	<b>13,00</b>
BĂLAN	B	<b>11,00</b>
BĂLAN	C	<b>7,00</b>
BĂLAN	D	<b>6,00</b>
BĂILE TUȘNAD	A	<b>46,00</b>
BĂILE TUȘNAD	B	<b>36,00</b>
BĂILE TUȘNAD	C	<b>26,00</b>
COMUNE		
CÂRȚA		<b>4,00</b>
CICEU		<b>9,00</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>4,00</b>
COZMENI		<b>7,00</b>
DĂNEȘTI		<b>9,00</b>



LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
FRUMOASA		<b>7,00</b>
LELICENI		<b>9,00</b>
LUNCA DE JOS		<b>7,00</b>
LUNCA DE SUS		<b>7,00</b>
MĂDĂRAȘ		<b>4,00</b>
MIHĂILENI		<b>5,00</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>5,00</b>
RACU		<b>5,00</b>
SÂNCRĂIENI		<b>9,00</b>
SÂNDOMINIC		<b>9,00</b>
SÂNMARTIN		<b>7,00</b>
SÂNSIMION		<b>5,00</b>
SÂNTIMBRU		<b>4,00</b>
SICULENI		<b>7,00</b>
TOMEȘTI		<b>5,00</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>9,00</b>

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCIOARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

#### TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC		<b>4,00</b>
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		<b>3,00</b>
ORAȘE		
BĂLAN		<b>1,80</b>
BĂILE TUȘNAD		<b>2,50</b>
COMUNE		
CÂRȚA		<b>1,00</b>
CICEU		<b>1,80</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>1,00</b>
COZMENI		<b>1,60</b>
DĂNEȘTI		<b>1,80</b>
FRUMOASA		<b>1,60</b>
LELICENI		<b>1,80</b>
LUNCA DE JOS		<b>1,60</b>
LUNCA DE SUS		<b>1,60</b>
MĂDĂRAȘ		<b>1,00</b>
MIHĂILENI		<b>1,40</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>1,40</b>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
RACU		<b>1,40</b>
SÂNCRĂIENI		<b>1,80</b>
SÂNDOMINIC		<b>1,80</b>
SÂNMARTIN		<b>1,60</b>
SÂNSIMION		<b>1,40</b>
SÂNTIMBRU		<b>1,00</b>
SICULENI		<b>1,60</b>
TOMEȘTI		<b>1,40</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>1,80</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI - FÂNAȚE**

**Lei/mp**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC		<b>3,60</b>
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		<b>2,70</b>
ORAȘE		
BĂLAN		<b>1,60</b>
BĂILE TUȘNAD		<b>2,25</b>
COMUNE		
CÂRȚA		<b>0,90</b>
CICEU		<b>1,60</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>0,90</b>
COZMENI		<b>1,40</b>
DĂNEȘTI		<b>1,60</b>
FRUMOASA		<b>1,40</b>
LELICENI		<b>1,60</b>
LUNCA DE JOS		<b>1,40</b>
LUNCA DE SUS		<b>1,40</b>
MĂDĂRAȘ		<b>0,90</b>
MIHĂILENI		<b>1,30</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>1,30</b>
RACU		<b>1,30</b>
SÂNCRĂIENI		<b>1,60</b>
SÂNDOMIC		<b>1,60</b>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SÂNMARTIN		<b>1,40</b>
SÂNSIMION		<b>1,30</b>
SÂNTIMBRU		<b>0,90</b>
SICULENI		<b>1,40</b>
TOMEȘTI		<b>1,30</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>1,60</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVADĂ - VIE**

**Lei/mp**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC		<b>4,50</b>
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		<b>3,30</b>
ORAȘE		
BĂLAN		<b>2,00</b>
BĂILE TUȘNAD		<b>2,80</b>
COMUNE		
CÂRȚA		<b>1,10</b>
CICEU		<b>2,00</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>1,10</b>
COZMENI		<b>1,80</b>
DĂNEȘTI		<b>2,00</b>
FRUMOASA		<b>1,80</b>
LELICENI		<b>2,00</b>
LUNCA DE JOS		<b>1,80</b>
LUNCA DE SUS		<b>1,80</b>
MĂDĂRAȘ		<b>1,10</b>
MIHĂILENI		<b>1,50</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>1,50</b>
RACU		<b>1,50</b>
SÂNCRĂIENI		<b>2,00</b>
SÂNDOMINIC		<b>2,00</b>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SÂNMARTIN		<b>1,80</b>
SÂNSIMION		<b>1,50</b>
SÂNTIMBRU		<b>1,10</b>
SICULENI		<b>1,80</b>
TOMEȘTI		<b>1,50</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>2,00</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURE - VEGETAȚIE FORESTIERĂ**

**Lei/mp**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC		<b>2,00</b>
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		<b>2,00</b>
ORAȘE		
BĂLAN		<b>1,80</b>
BĂILE TUȘNAD		<b>2,00</b>
COMUNE		
CÂRȚA		<b>1,80</b>
CICEU		<b>1,80</b>
CIUCSÂNGEORGIU		<b>1,80</b>
COZMENI		<b>1,80</b>
DĂNEȘTI		<b>1,80</b>
FRUMOASA		<b>1,80</b>
LELICENI		<b>1,80</b>
LUNCA DE JOS		<b>1,80</b>
LUNCA DE SUS		<b>1,80</b>
MĂDĂRAȘ		<b>1,80</b>
MIHĂILENI		<b>1,80</b>
PLĂIEȘII DE JOS		<b>1,80</b>
RACU		<b>1,80</b>
SÂNCRĂIENI		<b>1,80</b>
SÂNDOMINIC		<b>1,80</b>



LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SÂNMARTIN		<b>1,80</b>
SÂNSIMION		<b>1,80</b>
SÂNTIMBRU		<b>1,80</b>
SICULENI		<b>1,80</b>
TOMEȘTI		<b>1,80</b>
TUȘNAD - COMUNA		<b>1,80</b>

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOARE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOARE LUCIU DE APĂ = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCİARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)

VALOARE DREPTURI DE PROPRIETATE COMPOSESORALE = **40%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVEZI, VII SE REFERĂ DOAR LA TEREN, FĂRĂ PLANTAȚIE (POMICOLĂ SAU VITICOLĂ)

## **JUDEȚUL HARGHITA**

### **CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC**

## **HOTĂRÂRI ALE CONSILIILOR LOCALE PRIVIND ÎNCADRAREA STRĂZILOR DIN LOCALITĂȚI, ÎN ZONE DE INTERES URBAN**

- **MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC**
- **ORAȘUL BĂLAN**
- **ORAȘUL BĂILE TUȘNAD**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL  
MIERCUREA-CIUC

**HOTĂRÂREA nr. 329/ 2016**

**privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc**

Consiliul Local Municipal Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința ordinară din 28.10.2016;  
Având în vedere Raportul de specialitate nr. 18545/25.10.2016 al Serviciului agricol, cadastru control urban, executare silită și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Miercurea-Ciuc privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul municipiului pe baza punctajului acordat;

Trimis spre avizare comisiilor:

- pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertății cetățenilor;
- de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat;

Luând în considerare prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Legea 227/2015, privind Codul fiscal, cu toate completările și modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, modificată și completată;

Ținând cont de faptul că, proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc, conform art. 6, alin (1) și (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, așa cum reiese din procesul verbal de afișare nr. 1 din data de 25 februarie 2016;

În temeiul prevederilor art.36, alin. (2), lit.b,c,d, alin. (4) lit.c, alin. (5) lit.a și b, alin. (6), lit.a, pct. 19, respectiv art. 45, alin. (2) lit.c) și art. 123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1** (1) Se aprobă punctajul și criteriile de încadrare ale terenurilor intravilane din Municipiul Miercurea-Ciuc, conform tabelului următor:

Nr. crt.	Criterii generale de punctaj	DA	NU
1	Teren limitrof cu o stradă pe care există rețea de apă potabilă	1 punct	0 puncte
2	Teren limitrof cu o stradă pe care există rețea de canalizare menajeră	1 punct	0 puncte
3	Teren limitrof cu o stradă pe care există rețea de canalizare pluvială	1 punct	0 puncte
4	Teren limitrof cu o stradă pe care există rețea de gaze naturale	1 punct	0 puncte
5	Teren limitrof cu o stradă pe care există rețea de electricitate	1 punct	0 puncte
6	Teren limitrof cu o stradă modernizată (asfaltat, betonat)	1 punct	0 puncte
7	Teren situat în zona centrală	1 punct	0 puncte
8	Terenuri cu destinație de locuit, situate în zonă cu acces îngruinat	-1 punct	0 puncte
9	Teren limitrof cu o stradă cu trafic greu sau circulație rutieră intensă	-1 punct	0 puncte
10	Teren situat în zonă defavorizată social	-1 punct	0 puncte

1

Se certifică că prezenta copie este conformă cu originalul  
SECRETAR,

(2) Prin zona centrală se înțelege zona situată între străzile Nagyrét/Lunca Mare – Szék – Hunyadi János/Iancu de Hunedoara – Pacsirta/Ciocârliei – Fenyő/Bradului – Puskaoros/Arsenalului – Hóvirág/Ghioceiului – Brassói/Brașovului așa cum este prezentată în **anexa nr.1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prin zona cu acces îngreunat se înțelege zona delimitată de străzile Salcâm/Akác - Zorilor/Hajnal - Obor/Baromtér, zonă ce include și străzile Fabricii/Gyár, Vânătorilor/Vadász, Băilor/Fürdő, Pescarilor/Halász, și Primăverii/Tavaszi.

(4) Terenurile limitrofe străzilor enumerate în alineatele (2) și (3) sunt considerate a fi situate în zona centrală, respectiv zona cu acces îngreunat, după caz, indiferent de latura pe care se situează imobilul.

(5) Străzile cu trafic greu și circulație rutieră intensă sunt următoarele:

- a) str. Brașovului/Brassói út,
- b) str. Rét utca,
- c) str. Forrás utca,
- d) str. Uzina electrică/Villanytelep utca
- e) str. Toplița Ciuc/Taploca utca,
- f) str. Zöld Péter utca.

(6) Se consideră zonă defavorizată social potrivit prezentului regulament str. Primăverii/Tavaszi utca și strada Șumuleu/Somlyó pe porțiunea de la numărul 1 până la numerele 70, respectiv 81.

**Art. 2** (1) Încadrarea terenurilor pe zone se face pe baza punctajului cumulat obținut în conformitate cu prevederile art.1 după cum urmează:

- a) 7 puncte – zona A,
- b) 5-6 puncte – zona B,
- c) 3-4 puncte – zona C,
- d) cel mult două puncte – zona D,

**Art.3** (1) Pe baza punctajului acordat conform art.1, se aprobă încadrarea pe zone a terenurilor din intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc așa cum este prevăzut în **anexa nr.2** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prin excepție de la prevederile alin.(1), în cazul lucrărilor edilitare constând în realizarea sau extinderea rețelelor de apă, canalizare menajeră sau pluvială, gaz natural, energie electrică, construire de drumuri, efectuate pe baza autorizațiilor de construire aferente, la stabilirea impozitului anual efectiv al terenului, punctajul aferent acestei noi infrastructuri stabilit conform art.1 alin (1), nu se ia în considerare pe o perioadă de 5 ani începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

**Art.4** (1) Prin excepție de la prevederile art.3 pe baza încadrării zonale stabilite de Planul de Urbanism General al municipiului Miercurea-Ciuc și a Regulamentului Local de Urbanism prin HCL nr. 200/2012, terenurile din anumite zone și subzone funcționale specifice se încadrează pe zone conform tabelului următor:

Codul zonei conform PUG	Denumirea zonei sau subzonei funcționale	Încadrare în zona:
Lv, Ulv	- Case de vacanță, Zone case de vacanță	B
Vs	- Zonă verde cu rol de complex sportiv	D
At	- Zonă de agroturism în intravilan	D
IsP	- Zonă de instituții și servicii publice	C
G	- Zonă de gospodărire comunală	D
S	- Zonă cu destinație specială	C
Tr	- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente	D
Tf	- Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente	D

**Art.5** Se aprobă ca toate terenurilor din **extravilanul** Municipiului Miercurea-Ciuc, să se încadreze în zona **A**.

**Art.6** (1) Schimbarea încadrării dintr-o zonă în alta a terenurilor se face anual, odată cu adoptarea hotărârii privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, ținând cont de modificările de punctaj ce rezidă din lucrările noi de infrastructură. Aceste lucrări trebuie să fie realizate pe bază de autorizație de construcție și trebuie să fie confirmate de compartimentul de specialitate de resort din aparatul de specialitate al primarului.

(2) Pentru străzile în care rețelele edilitare au fost realizate doar în parte, terenurile situate pe porțiunea neamenajată vor fi reîncadrate în conformitate cu realitatea existentă în teren. Realizarea doar în parte a fiecărei rețele edilitare, cu indicarea exactă a punctului terminus al acesteia va fi confirmată de operatorul fiecărui serviciu public în parte.

**Art.7** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.8** Începând cu data de 1 ianuarie 2017, se abrogă HCL 141/2001 privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul municipiului pe baza punctajului acordat, în vederea stabilirii impozitului pe terenurile ocupate de clădiri și alte construcții și a redevenței de concesiune, HCL 58/2003 privind menținerea Hotărârii nr.141/2001, cu toate completările și modificările ulterioare, HCL nr.97/2010 respectiv 276/2013 privind completarea și modificarea HCL Miercurea-Ciuc nr.141/200 și HCL nr.120/2002 privind încadrarea pe zone a terenurilor din extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc în vederea stabilirii impozitului pe terenurile agricole și forestier.

**Art.9** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Dl. Ráduly Róbert Kálmán, Serviciul de urbanism și amenajarea teritoriului, Serviciul impozite, taxe și alte venituri, Serviciul de gospodărie, management energetic, transport local și administrarea drumurilor, Serviciul agricol, cadastru control urban, executare silită și comercial, respectiv Biroul de evidență a patrimoniului, concesiuni și închirieri din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

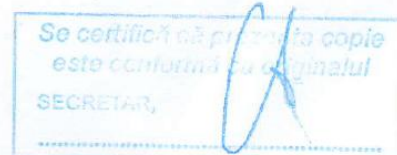
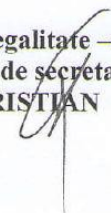
**Art.10** Prezenta hotărâre **se comunică:**

- a) Instituției Prefectului Județului Harghita;
- b) Primarului Municipiului Miercurea-Ciuc Ráduly Róbert Kálmán;
- c) Serviciului de gospodărie, management energetic, transport local și administrarea drumurilor
- d) Serviciului de urbanism și amenajare a teritoriului;
- e) Serviciului impozite, taxe și alte venituri;
- f) Serviciului agricol, cadastru control urban, executare silită și comercial
- g) Biroului de evidență a patrimoniului, concesiuni și închirieri

Președintele ședinței  
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTAN



Contrasemnează pentru legalitate –consilier  
juridic cu atribuții de secretar  
HIPACH CHRISTIAN



ANEXA 1  
la Hotărârea nr. 329/2016

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL  
MIERCUREA-CIUC

Zona centrală

**ZONA CENTRALĂ**

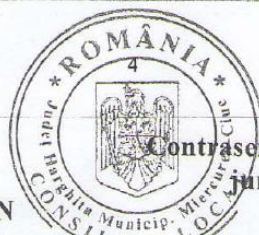
Zonă delimitată, inclusiv, de următoarele străzi:

- str. Ghiocailor până la str. Szasz Endre
- str. Szasz Endre de la intersecția cu str. Ghiocailor până la str. Arsenalului
- str. Arsenalului până la str. Tudor Vladimirescu
- str. Tudor Vladimirescu, de la intersecția cu str. Arsenalului până la str. Bradului
- str. Bradului până la aleea Ciocărliei
- aleea Ciocărliei
- b-dul Frăției, de la intersecția cu aleea Ciocărliei până la str. Iancu de Hunedoara
- str. Iancu de Hunedoara, până la str. Szek
- str. Szek până la str. Lunca Mare
- str. Lunca Mare până la str. Brașovului
- str. Brașovului până la intersecția cu str. Ghiocailor



Președintele ședinței

FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN



Contrasemnează pentru legalitate – consilier  
juridic cu atribuții de secretar

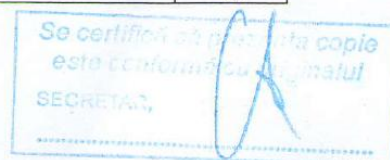
Se certifică că prezenta copie  
este conformă cu originalul

ANEXA 2 la Hotărârea nr. 329/2016

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL  
MIERCUREA-CIUC

Încadrarea pe zone a terenurilor din intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc

Nr. crt.	Tip arteră	DENUMIREA ARTEREI	ZONA
1	piata	1956	A
2	aleea	Avântului	A
3	strada	Berzei	A
4	strada	Borvív	A
5	strada	Bradului	A
6	piata	Cetății	A
7	strada	Cîntarului	A
8	aleea	Ciocărliei	A
9	aleea	Copiilor	A
10	strada	Culmei	A
11	aleea	Fortuna Park	A
12	b-dul	Frăției	A
13	strada	Gábor Áron nr.2 și 4	A
14	strada	Gál Sándor	A
15	strada	Ghioceilor	A
16	strada	Harghita - nr.1-13 și nr.2-40	A
17	strada	Iancu de Hunedoara - nr.1-69; nr.71-79 și nr.2-90	A
18	strada	Inimii	A
19	strada	Joița	A
20	strada	Kossuth Lajos	A
21	strada	Körösi Csoma Sándor	A
22	strada	Lelicieni - nr.1-37 și nr.2-60	A
23	piata	Libertății	A
24	strada	Lunca Mare	A
25	piata	Majláth Gusztáv Károly	A
26	strada	Márton Áron	A
27	strada	Mihai Eminescu	A
28	strada	Mihai Sadoveanu	A
29	strada	Miron Cristea	A
30	strada	Müller László	A
31	aleea	Narciselor	A
32	strada	Nicolae Bălcescu	A
33	aleea	Octavian Goga	A
34	strada	Patinoarului	A
35	strada	Petőfi Sándor	A
36	aleea	Pictor Nagy István	A
37	strada	Pietii	A
38	strada	Porumbeilor	A
39	strada	Revoluția din Decembrie	A
40	strada	Salciei	A
41	strada	Sîncraieni - nr.1-7 și nr.2-4	A

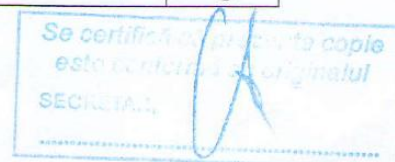


42	strada	Stadion	A
43	strada	Szász Endre	A
44	strada	Szék - nr.1-5 și nr.2-22	A
45	piata	Szent Ágoston	A
46	b-dul	Timișoarei	A
47	strada	Tudor Vladimirescu - nr.1-41 și 2-50	A
48	strada	Vörösmarty Mihály	A
Nr. crt.	Tip arteră	DENUMIREA ARTEREI	ZONA
1	strada	Apor Péter - nr.1-17 și nr.2-10	B
2	strada	Arsenalului	B
3	strada	Băilor - nr.1- 77/A și nr. 2-88	B
4	strada	Băilor (Szécseny) - nr.79-> și nr.90->	B
5	strada	Bánya	B
6	strada	Bolyai - nr.1-19 și 2-18	B
7	strada	Brașovului - nr.1-41 și nr. 2-24	B
8	strada	Brașovului - nr.43-135	B
9	strada	Câmpul Mare	B
10	strada	Cioboteni	B
11	strada	Domb	B
12	strada	Eroilor	B
13	strada	Gábor Áron nr.1-41 și nr.6-30	B
14	strada	Grădinarilor nr.1-21 și nr.2-6; nr.8-14	B
15	strada	Harghita - nr. 15-97 și nr.42-120	B
16	lo.co.	Harghita Băi	B
17	strada	Harom - nr.1-11 și nr.2-6	B
18	strada	Hollók	B
19	strada	Iancu de Hunedoara - nr.69A-B și nr. 71A	B
20	strada	Ion Caianu - nr.1-101 și nr.2-126	B
21	strada	Jigodin - nr.1-53 și 2-58	B
22	strada	Jókai Mór	B
23	strada	Kissomlyó - nr.1-9 și nr.2-4	B
24	strada	Kós Károly	B
25	strada	Köves	B
26	strada	Kút	B
27	strada	Lacului nr.1-9 și nr.2-26	B
28	strada	Lázár	B
29	strada	Lelicieni - nr.39-75 și nr.62-72	B
30	strada	Libertății	B
31	strada	Mikó - nr.1 și nr.2	B
32	strada	Nap	B
33	strada	Obor	B
34	strada	Pantei	B
35	strada	Patak	B
36	strada	Plopilor	B
37	strada	Podișului	B
38	strada	Pomul Verde	B
39	strada	Prieteniei - nr.1-5; nr.9-25 și nr.2-12; nr.16-20; nr.48	B
40	strada	Prieteniei- nr.7; 7A,7B și nr.12A-D; nr.14; nr.14A-B; nr.22-46	B
41	strada	Progresului - nr.1-57 și nr.2-40	B
42	strada	Rândunicii	B




43	strada	Sarkadi Elek - nr.1-13 și nr.2-18	B
44	strada	Sîncraieni - nr.6-22	B
45	strada	Șumuleu - nr.83-165 și nr.72-120	B
46	aleea	Suta	B
47	strada	Szék - nr.7-177 și nr.24-190	B
48	strada	Széked	B
49	strada	Székely Mózes	B
50	strada	Szérű	B
51	strada	Teilor	B
52	strada	Tineretului	B
53	strada	Toplița - nr.1-149 și 2-156	B
54	strada	Tudor Vladimirescu - nr.43-71 și nr.52-74A	B
55	strada	Unio	B
56	strada	Uzina Electrica	B
57	strada	Venczel József	B
58	strada	Vânatorilor	B
59	strada	Voința	B
60	strada	Zorilor - nr.1-37 și nr.2-22	B
61	strada	Zorilor - nr.75-115 și nr.40-44D	B
62	strada	Zöld Péter	B
63	strada	Zsögödi Nagy Imre	B
52	Lv, Ulv	Jigodin Băi nr.9-107, 2-108	B
53	Lv, Ulv	Str.Harom nr.25-29	B
54	Lv, Ulv	Str.Băilor -Szécseny, și str. Băilor nr.74-78/A, 82A-86,	B

Nr. crt.	Tip arteră	DENUMIREA ARTEREI	ZONA
1	strada	Agyagfalva - nr.1 și 3	C
2	strada	Agyagfalva - nr.2-20 și nr.5-27	C
3	strada	Apor Péter - nr.19-41 și nr.12-30	C
4	strada	Barancs	C
5	strada	Barátok kertje	C
6	strada	Bolyai - nr.21-31	C
7	strada	Câmpul Mic	C
8	strada	Carierei	C
9	strada	Dr. Dénes László	C
10	strada	Előd vezér	C
11	strada	Fabricii	C
12	strada	Ferencsek	C
13	strada	Fésülő	C
14	strada	Fodorkert	C
15	strada	Forrás	C
16	strada	Gaál Mózes	C
17	strada	Grădinarilor nr. 6A-F, 8A-C	C
18	strada	Grîului	C
19	strada	Gyűjtő	C
20	strada	Harghita - de la nr.99-371 și nr.122-188	C
21	strada	Hold	C
22	strada	Huba vezér	C
23	strada	Ion Caianu - nr.103-115 și 128-144	C
24	strada	Jigodin - nr.55-99 și nr.60-142	C
25	strada	Kas	C
26	strada	Kicsi	C



27	strada	Kissomlyó - nr.11-21	C
28	strada	Kond vezér	C
29	strada	Kútpaták	C
30	strada	Lacului nr.11-33	C
31	strada	Levendula	C
32	strada	Malom	C
33	strada	Manajelui	C
34	strada	Mikó - nr.3-35 și nr.4-34	C
35	strada	Nyírfá	C
36	strada	Oltul	C
37	strada	Ond vezér	C
38	strada	Pescarilor	C
39	strada	Piscului	C
40	strada	Primăverii - nr.1-9 și nr.2-20	C
41	strada	Progresului - nr.59; 61; 63	C
42	strada	Rét	C
43	strada	Salcâm	C
44	strada	Sarkadi Elek - nr.15-93 și nr.20-100	C
45	strada	Speranței	C
46	strada	Șumuleu - nr.1-81 și nr.2-70	C
47	strada	Szék II	C
48	strada	Tanorok	C
49	strada	Tarló	C
50	strada	Tárnics	C
51	strada	Tas vezér	C
52	strada	Töhötöm vezér	C
53	strada	Vultur	C
54	strada	Zorilor de la nr.39-73 și nr.24-38	C
55	strada	Zsák	C
56	IsP	Str.Tudor Vladimirescu (Colegiul O. Goga și Grădinița Kis Herceg)	C
57	IsP	b-dul Frăției nr.20	C
58	Isp	Aleea Copiilor nr.6	C
59	IsP	Str. Iancu de Hunedoara (Liceul Székely Károly)	C
60	IsP	Str.Rev. Din Decembrie nr.6, 20	C
61	Isp	Str.Toplița nr.20, 22	C
62	S	Jigodin Băi nr.105	C
63	S	Str.Tudor Vladimirescu nr.34-36	C
64	S	b-dul Frăției nr.6	C
65	S	Str. Șuta nr.4	C
66	S	Str.Iancu de Hunedoara (ISU, Cămin nefamilist Militar, Societatea Română de Radiocomunicații SA)	C
67	S	Str.Brașovului (fermă penitenciar)	C
Nr. crt.	Tip arteră	DENUMIREA ARTEREI	ZONA
1	strada	Álmos vezér	D
2	strada	Aratástető	D
3	strada	Csiba	D
4	strada	Harom - nr.13-29 și nr.8-12A	D
5	lo.co.	Jigodin Băi	D
6	strada	Kalász	D
7	strada	Mézesek	D
8	strada	Mogyoros	D
9	aleea	Nefelejcs	D

Se certifică că prezenta copie este conformă cu originalul  
SECRETAR  


10	aleea	Pipacs	D
11	strada	Primăverii - nr.22-34	D
12	strada	Pünkösöd	D
13	strada	Subpădure - Erdőalja	D
14	strada	Toplița - nr.151-155 și nr.158-204	D
15	strada	Vasfúvó	D
16	strada	Várkő	D
17	strada	Zenit	D
18	Vs	Jigodin Băi (pârtie schi)	D
19	Vs	Parcul tineretului	D
20	Vs	Str.Stadion nr. 3	D
21	At	Jigodin Băi nr.1-7	D
22	At	Str.Băilor 72, 78B	D
23	At	Str.Leliceni nr.57-63	D
24	At	Jigodin nr.58 și nr.60	D
25	G	Str.Salcâm nr.1	D
26	G	Str.Zorilor (casa pompă)	D
27	G	Str. Iancu de Hunedoara nr.28 (Cimitir nou)	D
28	G	Str. Leliceni nr.62	D
29	Tr	Str.Brasovului nr.3 (Autogara)	D
30	Tr	Pasajulul dintre str. Brașovului și str. Zsögödi Nagy Imre	D
31	Tf	Str. Brașovului (de-a lungul căi ferate)	D

Președintele ședinței  
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN



Contrasemnează pentru legalitate – consilier  
juridic cu atribuții de secretar  
HIPACH CHRISTIAN



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂLAN**  
Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Str. 1 Decembrie nr. 25 Loc. Bălan Jud. Harghita cod 535200  
Tel/Fax: +40-266-330.335; +40-266-330.325  
[office@orasulbalan.ro](mailto:office@orasulbalan.ro) [www.orasulbalan.ro](http://www.orasulbalan.ro)

Nr. 5990/2016

Către,  
**SC EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ SRL**

Ca răspuns la adresa dumneavoastră nr. 82/2016 și înregistrată la Primăria orașului Bălan cu numărul de mai sus, vă transmitem următoarele:

- HCL nr. 7/2003 privind încadrarea terenurilor pe zone și categorii de folosință și unele măsuri pentru stabilirea impozitului pe teren
- nomenclatorul străzilor aferent fiecărei zone stabilite în orașul Bălan
- corespondentul zonelor A, B, C, D din intravilan în zonele I, II, III din extravilan
- plan de situație privind zonele A, B, C, D din intravilan

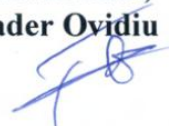
Menționăm că teritoriul administrativ al orașului se compune numai din intravilan; limita intravilanului coincide cu limita administrativ teritorială a orașului Bălan, iar extravilanul nu există.

**PRIMAR,**  
**Iojiban Gheorghe**

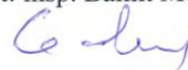


**Bălan,**  
**06.10.2016**

**SECRETAR,**  
**Toader Ovidiu**



Întocmit: insp. Balint Monica



R O M Â N I A  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL BĂLAN

**HOTĂRÂREA nr. 7 /2003**  
**privind încadrarea terenurilor pe zone și categorii de folosință și**  
**unele măsuri pentru stabilirea impozitului pe teren**

Consiliul Local al orașului Bălan,  
Întrunit în ședință ordinară în data de 18.02.2003

Luând în discuție proiectul de hotărâre înaintat de primarul orașului Bălan, d-l Mereș Mihai cu privire la încadrarea terenurilor pe zone și categorii de folosință și unele măsuri pentru stabilirea impozitului pe teren, precum și raportul de specialitate nr. 502/2003, înaintat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și avizul comisiilor de urbanism și finanțe ale Consiliului Local Balan din data de 11.02.2003;

În baza Legii 189/1998-legea finanțelor publice locale, modificată și completată prin O.U.G.61/1998 și O.U.G.219/2000; O.G. 36/2002-privind impozitele și taxele locale republicată; HGR 1278/2002 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea O.G. 36/2002;

În temeiul art.38 al.2 lit.d și art.46 al.1 din Legea nr.215/2001-legea administrației publice locale,emite prezenta:

**H O T Ă R Ă R E :**

**ART. 1.** Se aprobă încadrarea terenurilor pe zonele A, B, C D în intravilanul localității cu corespondent în zonele I, II și III în extravilanul localității, conform anexei nr. 1, anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 2.** Încadrarea terenurilor pe categorii de folosință se face pe baza declarației individuale, dată pe propria răspundere și înregistrată în Registrul Agricol pe baza documentelor legale justificative.

**ART. 3.** Persoanele care nu au declarat suprafețele de teren pe care le au în proprietate sau care au dat declarații incomplete cu privire la destinația terenurilor deținute în proprietate, vor declara acestea până la data de 15 martie 2003, la Serviciul Impozite și taxe.

**ART. 4.** Anunțul privind declararea terenurilor deținute în proprietate va fi adus la cunoștință publică prin publicare și în limba maghiară.

**ART. 5.** Impozitul pentru suprafețe de teren situate în intravilanul orașului Bălan în zonele A, B, C, D și care sunt înregistrate în Registrul Agricol cu o altă categorie de folosință decât cea cu teren cu construcții se stabilește conform art. 12, al.(2) din H.G. 1278/2002 și anexei nr. 4, respectiv pentru zonele I, II și III din extravilan.

**ART. 6.** Valoarea impozabilă pe metru pătrat de suprafață construită desfășurată la clădiri și alte construcții aparținând persoanelor fizice se determină prin încadrarea clădirilor la categoria fără instalații și aplicarea valorilor din coloana 3 a anexei nr. 1 la O.G. 36/2002 modificată prin H.G. 1278/2002.

**ART. 7.** Odată cu intrarea în vigoare a prezentei se abrogă HCL 2/1995 privind încadrarea terenurilor pe zone.

**ART. 8.** Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Bălan, Serviciul Impozite și Taxe Locale și Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei orașului Bălan.

Bălan, 18.02.2003

Președinte de ședință  
MOLNAR IOSIF



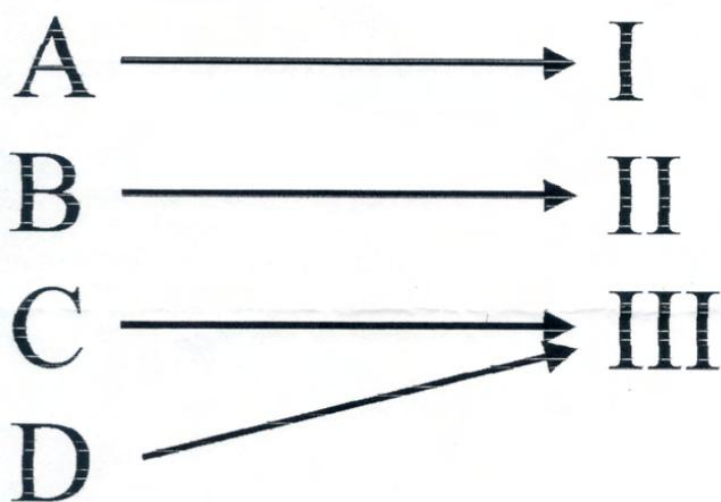
Secretar,  
ACRISTINEI OVIDIU

Anexa nr. 1

**Corespondentul  
zonelor A, B, C, D din intravilan în  
zonele I, II și III din extravilan**

Zona în intravilan

Zona în extravilan



**NOMENCLATORUL STRĂZILOR**  
**AFERENT FIECĂREI ZONE**  
**STABILITE ÎN ORAȘUL BĂLAN**

**ZONA A** – cuprinde următoarele străzi:

- Str. 1 Decembrie de la Bl. 32/A (inclusiv) până la Blocul de nefamiliști nr. 5 (inclusiv)
- Str. Florilor de la Blocul de nefamiliști nr. 4 (inclusiv) până la Blocul de nefamiliști nr. 1 (inclusiv)

**ZONA B** – cuprinde următoarele străzi:

- Str. 1 Decembrie:
  - de la Bl. 8/A (inclusiv) până la Bl. G32 (inclusiv)
  - de la Policlinică (inclusiv) până la Biserica Reformată (inclusiv)
- Str. Florilor de la Blocul de nefamiliști nr. 2 (inclusiv) până la Blocul 48 (inclusiv)
- Str. Izvoarelor de la Bl. 3 până la casa particulară nr. 8 Karda Sandor (inclusiv)

**ZONA C** – cuprinde următoarele străzi:

- Str. 1 Decembrie:
  - de la Bl. A21 (inclusiv) până la S.C. Bălan S.A.
  - de la Biserica Reformată până la Stadion (inclusiv)
- Str. Florilor de la Școala nr. 2 (inclusiv) până la intersecția cu Str. Cerbului
- Str. Nouă de la Bl. 10 (inclusiv) până la intersecția cu Str. Minei

**ZONA D** – cuprinde următoarele străzi:

- Str. Otlaka ✓
- Str. Fagul Cetății ✓
- Str. Tarcăului ✓
- Str. Cerbului ✓
- Str. Lungă ✓
- Str. Minei ✓
- Str. Oltului ✓
- Str. Pârâul Fierarilor ✓
- Str. Mică ✓
- Str. Revendika ✓
- Str. Murelor ✓
- Str. Aluniș ✓

9

Județul Harghita  
Consiliul Local al orașului  
Baile Tusnad

**HOTARAREA NR. 49 / 2002**  
privind încadrarea terenurilor pe zone în cadrul orașului  
Baile Tusnad.

Consiliul Local al orașului Baile Tusnad,  
Având în vedere prevederile art.13 din Ordonanța Guvernului nr.36/2002  
privind impozitele și taxele locale precum și prevederile din Hotărârea Guvernului  
nr.1278/2002 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței  
Guvernului nr.36/2002 privind impozitele și taxele locale;  
Văzând Raportul de specialitate înaintat de primarul orașului Baile Tusnad;  
Luând în considerare avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru  
urbanism și amenajarea teritoriului;  
În temeiul prevederilor art.38 și art.46 din Legea nr.215/2001, Legea  
Administrației Publice Locale;

**HOTARASTE:**

**Art.1.** Se aproba încadrarea terenurilor pe zone în cadrul orașului Baile  
Tusnad, începând cu 01 ianuarie 2003, după cum urmează:

Zona A:

- str.Oltului de la nr.59 până la nr.93 și de la nr.92 până la nr.128.
- blocurile de locuințe str.Brazilor nr.14, 16, 18 și 20.
- blocurile de locuințe Aleea Jokai Mor nr.31 și 33.
- Aleea Sfânta Ana
- clădirea C.F.R. și blocurile de locuințe str.Gării nr.10, 12 și 14.
- stația S.R.M., Gaze, str.Oltului nr.137.

Zona B:

- str.Oltului de la nr.3 până la 57, 95 – 135 și de la nr.2 la nr.90, 130 – 162.
- str.Ciucas
- Aleea Jokai Mor
- str.Brazilor
- str.Carpați
- str.Mikes
- str.Komlos
- str.Morii
- Aleea Cerbului
- str.Tizsas
- str.Kovacs Miklos
- str.Apor



10

- str. Piscul Cetatii
- str. Elthes Lajos
- str. Surduc
- str. Garii
- Aleea Soimilor

Zona C:

- str. Carpitus

**Art.2.** Cu aducere la indeplinire a prezentului hotarare se insarcineaza primarul  
orasului Baile Tusnad.

**Art.3.** Prezenta hotarare va fi comunicata Biroului financiar, impozite si taxe  
ocale si Biroului de gospodarie comunala si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei  
orasului Baile Tusnad.

Baile Tusnad, la 23 decembrie 2002.



Avizat,  
Secretar

**JUDEȚUL HARGHITA**  
**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ**  
**ODORHEIU SECUIESC**

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

#### APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

#### APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>2.700</b>	<b>3.200</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>2.400</b>	<b>2.900</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>2.200</b>	<b>2.600</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>1.800</b>	<b>2.200</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>1.800</b>	<b>2.200</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>1.600</b>	<b>1.900</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>1.350</b>	<b>1.600</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>1.050</b>	<b>1.300</b>
VLĂHIȚA	A	<b>1.350</b>	<b>1.600</b>
VLĂHIȚA	B	<b>1.250</b>	<b>1.500</b>
VLĂHIȚA	C	<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
VLĂHIȚA	D	<b>850</b>	<b>1.000</b>
COMUNE		<b>750</b>	<b>900</b>

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>2.800</b>	<b>3.400</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>2.500</b>	<b>3.000</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>2.300</b>	<b>2.800</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>1.900</b>	<b>2.300</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>1.900</b>	<b>2.300</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>1.700</b>	<b>2.000</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>1.400</b>	<b>1.700</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>1.100</b>	<b>1.300</b>
VLĂHIȚA	A	<b>1.400</b>	<b>1.700</b>
VLĂHIȚA	B	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
VLĂHIȚA	C	<b>1.200</b>	<b>1.400</b>
VLĂHIȚA	D	<b>900</b>	<b>1.100</b>
COMUNE		<b>800</b>	<b>1.000</b>

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>2.850</b>	<b>3.400</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>2.550</b>	<b>3.100</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>2.350</b>	<b>2.800</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>1.950</b>	<b>2.300</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>1.950</b>	<b>2.300</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>1.750</b>	<b>2.100</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>1.450</b>	<b>1.700</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
VLĂHIȚA	A	<b>1.450</b>	<b>1.700</b>
VLĂHIȚA	B	<b>1.350</b>	<b>1.600</b>
VLĂHIȚA	C	<b>1.250</b>	<b>1.500</b>
VLĂHIȚA	D	<b>950</b>	<b>1.100</b>
COMUNE		<b>850</b>	<b>1.000</b>

APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT	<b>700</b>	<b>900</b>
--	------------	------------

VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:	COTA PARTE DE TEREN AFERENT
	COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR ȘI ALTE ASEMENEA

## APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>850</b>	<b>1.100</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>750</b>	<b>1.000</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>700</b>	<b>900</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>600</b>	<b>750</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>600</b>	<b>750</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>500</b>	<b>700</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>420</b>	<b>550</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>330</b>	<b>450</b>
VLĂHIȚA	A	<b>420</b>	<b>550</b>
VLĂHIȚA	B	<b>400</b>	<b>520</b>
VLĂHIȚA	C	<b>360</b>	<b>480</b>
VLĂHIȚA	*D	<b>300</b>	<b>360</b>
COMUNE		<b>250</b>	<b>320</b>

PENTRU IMOBILELE AMPLASATE ÎN **BĂILE HOMOROD ȘI MINELE LUETA** SE APLICĂ VALORILE DIN TABEL AFERENTE **ZONEI D A ORAȘULUI VLĂHIȚA**

**SU = SUPRAFAȚĂ UTILĂ** (ESTE SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ, MAI PUȚIN SUPRAFAȚA AFERENTĂ PEREȚILOR)

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE SUPRAFAȚA UTILĂ A APARTAMENTULUI NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA APARTAMENTULUI SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:

Număr camere/ apartament	Suprafața utilă echivalentă(mp)
1	30
2	50
3	65
4	80

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

#### CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>2.100</b>	<b>2.500</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>2.000</b>	<b>2.400</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>1.700</b>	<b>2.000</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>1.500</b>	<b>1.800</b>
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		<b>1.100</b>	<b>1.300</b>
FELICENI		<b>900</b>	<b>1.100</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>1.200</b>	<b>1.400</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>1.000</b>	<b>1.200</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>900</b>	<b>1.100</b>
VLĂHIȚA	A	<b>1.400</b>	<b>1.700</b>
VLĂHIȚA	B	<b>1.200</b>	<b>1.400</b>
VLĂHIȚA	C	<b>1.000</b>	<b>1.200</b>
VLĂHIȚA	D	<b>900</b>	<b>1.100</b>
COMUNE			
ATID		<b>600</b>	<b>800</b>
AVRĂMEȘTI		<b>600</b>	<b>800</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
CĂPĂLNIȚA		<b>850</b>	<b>1.100</b>
CORUND		<b>1.200</b>	<b>1.500</b>
DÂRJIU		<b>600</b>	<b>800</b>
DEALU		<b>700</b>	<b>900</b>
LUETA		<b>600</b>	<b>800</b>
LUPENI		<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
MĂRTINIȘ		<b>700</b>	<b>900</b>
MEREȘTI		<b>600</b>	<b>800</b>
MUGENI		<b>600</b>	<b>800</b>
OCLAND		<b>700</b>	<b>900</b>
PORUMBENI		<b>800</b>	<b>1.000</b>
PRAID		<b>1.200</b>	<b>1.500</b>
SATU MARE		<b>850</b>	<b>1.100</b>
SĂCEL		<b>600</b>	<b>800</b>
SECUIENI		<b>800</b>	<b>1.000</b>
ȘIMONEȘTI		<b>700</b>	<b>900</b>
ULIEȘ		<b>600</b>	<b>800</b>
VĂRȘAG		<b>600</b>	<b>800</b>
ZETEA		<b>800</b>	<b>1.000</b>



## ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>250</b>	<b>300</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>225</b>	<b>290</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>175</b>	<b>250</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>150</b>	<b>200</b>
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		<b>125</b>	<b>175</b>
FELICENI		<b>125</b>	<b>175</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>175</b>	<b>250</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>150</b>	<b>200</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>125</b>	<b>175</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>100</b>	<b>130</b>
VLĂHIȚA	A	<b>200</b>	<b>300</b>
VLĂHIȚA	B	<b>175</b>	<b>250</b>
VLĂHIȚA	C	<b>150</b>	<b>200</b>
VLĂHIȚA	D	<b>125</b>	<b>175</b>
COMUNE			
ATID		<b>75</b>	<b>100</b>
AVRĂMEȘTI		<b>75</b>	<b>100</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>90</b>	<b>110</b>
CORUND		<b>150</b>	<b>200</b>
DÂRJIU		<b>75</b>	<b>100</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
DEALU		<b>75</b>	<b>100</b>
LUETA		<b>75</b>	<b>100</b>
LUPENI		<b>125</b>	<b>160</b>
MĂRTINIȘ		<b>75</b>	<b>100</b>
MEREȘTI		<b>75</b>	<b>100</b>
MUGENI		<b>75</b>	<b>100</b>
OCLAND		<b>75</b>	<b>100</b>
PORUMBENI		<b>90</b>	<b>110</b>
PRAID		<b>150</b>	<b>200</b>
SATU MARE		<b>90</b>	<b>110</b>
SĂCEL		<b>75</b>	<b>100</b>
SECUIENI		<b>90</b>	<b>110</b>
ȘIMONEȘTI		<b>75</b>	<b>100</b>
ULIEȘ		<b>75</b>	<b>100</b>
VĂRȘAG		<b>75</b>	<b>100</b>
ZETEA		<b>90</b>	<b>110</b>

**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE ESTE MENȚIONATĂ SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4 (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)**

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE NICI SUPRAFAȚA UTILĂ DESFĂȘURATĂ NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:	Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
	1	58
	2	81
	3	102
	4	135
	5	166
PENTRU IMOBILELE AMPLASATE ÎN <b>BĂILE HOMOROD ȘI MINELE LUETA</b> SE APLICĂ VALORILE DIN TABEL AFERENTE <b>ZONEI D A ORAȘULUI VLĂHIȚA</b>		
SATE COMPONENTE = <b>60%</b> DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE		
"PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC.		
VALOAREA UNITARĂ A PĂRȚILOR DIN CLĂDIRE, ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	VALORILE UNITARE (PE METRU PĂTRAT) ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI.		
"ANEXE GOSPODĂREȘTI" = GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, PISCINE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA.		
VALOAREA ANEXELOR GOSPODĂREȘTI ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE ÎN CARE ANEXELE GOSPODĂREȘTI SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT SE APLICĂ VALORILE DIN TABELUL "ANEXE GOSPODĂREȘTI".	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT NU INCLUDE TERENUL AFERENT.		
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).		
VALOAREA TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.		
APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ = <b>75%</b> DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT		

"CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ" = UN IMOBIL CUPRINZÂND: CASA DE LOCUIT, TERENUL AFERENT, PRECUM ȘI ANEXELE GOSPODĂREȘTI COMPLEMENTARE CASEI DE LOCUIT, CARE ÎMPREUNĂ FORMEAZĂ O PROPRIETATE IMOBILIARĂ TIP CLĂDIRE DE LOCUIT, PROPRIETATEA MAI MULTOR PERSOANE

CLĂDIRE DE LOCUIT TIP DUPLEX = **90%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT

PENTRU **CLĂDIRILE DE LOCUIT** AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN "**ZONA D**" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

CLĂDIRE DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ (CASE DE VACANȚĂ, CABANE) = **50%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CLĂDIRII DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

#### CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE (DE BIROURI)

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>2.200</b>	<b>2.800</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>2.100</b>	<b>2.600</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>1.800</b>	<b>2.300</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>1.600</b>	<b>2.000</b>
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		<b>1.200</b>	<b>1.600</b>
FELICENI		<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>1.300</b>	<b>1.700</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
		<b>1.450</b>	<b>1.900</b>
VLĂHIȚA	A	<b>1.250</b>	<b>1.600</b>
VLĂHIȚA	B	<b>1.050</b>	<b>1.400</b>
VLĂHIȚA	C	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
VLĂHIȚA	D	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
COMUNE			
ATID		<b>650</b>	<b>900</b>
AVRĂMEȘTI		<b>650</b>	<b>900</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>900</b>	<b>1.200</b>
CORUND		<b>1.300</b>	<b>1.700</b>
DÂRJIU		<b>650</b>	<b>900</b>
DEALU		<b>750</b>	<b>1.000</b>
LUETA		<b>650</b>	<b>900</b>
LUPENI		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
MĂRTINIȘ		<b>750</b>	<b>1.000</b>
MEREȘTI		<b>650</b>	<b>900</b>
MUGENI		<b>650</b>	<b>900</b>
OCLAND		<b>750</b>	<b>1.000</b>
PORUMBENI		<b>850</b>	<b>1.100</b>
PRAID		<b>1.300</b>	<b>1.700</b>
SATU MARE		<b>900</b>	<b>1.200</b>
SĂCEL		<b>650</b>	<b>900</b>
SECUIENI		<b>850</b>	<b>1.100</b>
ȘIMONEȘTI		<b>750</b>	<b>1.000</b>
ULIEȘ		<b>650</b>	<b>900</b>
VĂRȘAG		<b>650</b>	<b>900</b>
ZETEA		<b>850</b>	<b>1.100</b>

## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>600</b>	<b>900</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>550</b>	<b>800</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>450</b>	<b>700</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>400</b>	<b>600</b>
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		<b>400</b>	<b>600</b>
FELICENI		<b>400</b>	<b>600</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>500</b>	<b>800</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>400</b>	<b>600</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>370</b>	<b>600</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>320</b>	<b>500</b>
VLĂHIȚA	A	<b>400</b>	<b>600</b>
VLĂHIȚA	B	<b>350</b>	<b>530</b>
VLĂHIȚA	C	<b>330</b>	<b>500</b>
VLĂHIȚA	D	<b>300</b>	<b>450</b>
COMUNE			
ATID		<b>200</b>	<b>300</b>
AVRĂMEȘTI		<b>200</b>	<b>300</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>300</b>	<b>450</b>
CORUND		<b>400</b>	<b>600</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
DÂRJIU		<b>200</b>	<b>300</b>
DEALU		<b>230</b>	<b>350</b>
LUETA		<b>200</b>	<b>300</b>
LUPENI		<b>330</b>	<b>500</b>
MĂRTINIȘ		<b>230</b>	<b>350</b>
MEREȘTI		<b>200</b>	<b>300</b>
MUGENI		<b>200</b>	<b>300</b>
OCLAND		<b>230</b>	<b>350</b>
PORUMBENI		<b>250</b>	<b>380</b>
PRAID		<b>400</b>	<b>600</b>
SATU MARE		<b>320</b>	<b>480</b>
SĂCEL		<b>200</b>	<b>300</b>
SECUIENI		<b>250</b>	<b>380</b>
ȘIMONEȘTI		<b>230</b>	<b>350</b>
ULIEȘ		<b>200</b>	<b>300</b>
VĂRȘAG		<b>200</b>	<b>300</b>
ZETEA		<b>250</b>	<b>380</b>



## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>250</b>	<b>400</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>250</b>	<b>400</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>250</b>	<b>400</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>200</b>	<b>300</b>
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		<b>180</b>	<b>250</b>
FELICENI		<b>180</b>	<b>250</b>
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	<b>250</b>	<b>350</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>250</b>	<b>350</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>200</b>	<b>300</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>150</b>	<b>200</b>
VLĂHIȚA	A	<b>250</b>	<b>350</b>
VLĂHIȚA	B	<b>250</b>	<b>350</b>
VLĂHIȚA	C	<b>200</b>	<b>300</b>
VLĂHIȚA	D	<b>150</b>	<b>200</b>
COMUNE			
ATID		<b>150</b>	<b>200</b>
AVRĂMEȘTI		<b>150</b>	<b>200</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>170</b>	<b>240</b>
CORUND		<b>200</b>	<b>300</b>

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
DÂRJIU		<b>150</b>	<b>200</b>
DEALU		<b>160</b>	<b>230</b>
LUETA		<b>150</b>	<b>200</b>
LUPENI		<b>170</b>	<b>240</b>
MĂRTINIȘ		<b>160</b>	<b>230</b>
MEREȘTI		<b>150</b>	<b>200</b>
MUGENI		<b>150</b>	<b>200</b>
OCLAND		<b>160</b>	<b>230</b>
PORUMBENI		<b>170</b>	<b>240</b>
PRAID		<b>200</b>	<b>300</b>
SATU MARE		<b>170</b>	<b>240</b>
SĂCEL		<b>150</b>	<b>200</b>
SECUIENI		<b>170</b>	<b>240</b>
ȘIMONEȘTI		<b>160</b>	<b>230</b>
ULIEȘ		<b>150</b>	<b>200</b>
VĂRȘAG		<b>150</b>	<b>200</b>
ZETEA		<b>170</b>	<b>240</b>

**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE ESTE MENȚIONATĂ DOAR SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4 (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)**

PENTRU IMOBILELE AMPLASATE ÎN **BĂILE HOMOROD ȘI MINELE LUETA** SE APLICĂ VALORILE DIN TABEL AFERENTE **ZONEI D A ORAȘULUI VLĂHIȚA**

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUD TERENUL AFERENT.

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

PENTRU CONSTRUCȚIILE NEREZIDENȚIALE AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN "**ZONA D**" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR UȘOARE ESTE DE **10%** DIN VALORILE DIN TABEL PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE .

CONSTRUCȚII UȘOARE = COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI  
CONSTRUCȚII MENITE SĂ ADĂPOSTEASCĂ MAȘINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAȚII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI; CHIOȘCURI, TONETE, CABINE, LOCURI DE EXPUNERE SITUATE PE CĂILE ȘI ÎN SPAȚIILE PUBLICE, CORPURI ȘI PANOURI DE AFIȘAJ, FIRME ȘI RECLAME, RAMPE METALICE, TARCURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTELE ASEMENEA

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

#### TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC	A	<b>85,00</b>
ODORHEIU SECUIESC	B	<b>80,00</b>
ODORHEIU SECUIESC	C	<b>50,00</b>
ODORHEIU SECUIESC	D	<b>65,00</b>
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		<b>25,00</b>
FELICENI		<b>20,00</b>
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC	A	<b>30,00</b>
CRISTURU SECUIESC	B	<b>25,00</b>
CRISTURU SECUIESC	C	<b>18,00</b>
CRISTURU SECUIESC	D	<b>13,00</b>
VLĂHIȚA	A	<b>31,00</b>
VLĂHIȚA	B	<b>25,00</b>
VLĂHIȚA	C	<b>21,00</b>
VLĂHIȚA	D	<b>14,00</b>
COMUNE		
ATID		<b>4,50</b>
AVRĂMEȘTI		<b>4,50</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>10,00</b>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
CORUND		<b>25,00</b>
DÂRJIU		<b>4,50</b>
DEALU		<b>15,00</b>
LUETA		<b>4,50</b>
LUPENI		<b>15,00</b>
MĂRTINIȘ		<b>6,00</b>
MEREȘTI		<b>4,50</b>
MUGENI		<b>24,00</b>
OCLAND		<b>6,00</b>
PORUMBENI		<b>8,00</b>
PRAID		<b>30,00</b>
SATU MARE		<b>26,00</b>
SĂCEL		<b>4,50</b>
SECUIENI		<b>8,00</b>
ȘIMONEȘTI		<b>6,00</b>
ULIEȘ		<b>4,50</b>
VĂRȘAG		<b>4,50</b>
ZETEA		<b>23,00</b>

PENTRU IMOBILELE AMPLASATE ÎN **BĂILE HOMOROD ȘI MINELE LUETA** SE APLICĂ VALORILE DIN TABEL AFERENTE **ZONEI D A ORAȘULUI VLĂHIȚA**

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCİARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

#### TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		<b>2,00</b>
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		<b>2,00</b>
FELICENI		<b>1,70</b>
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		<b>1,70</b>
VLĂHIȚA		<b>2,00</b>
COMUNE		
ATID		<b>0,70</b>
AVRĂMEȘTI		<b>0,70</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>1,00</b>
CORUND		<b>1,70</b>
DÂRJIU		<b>0,70</b>
DEALU		<b>0,80</b>
LUETA		<b>0,70</b>
LUPENI		<b>1,40</b>
MĂRTINIȘ		<b>0,80</b>
MEREȘTI		<b>0,70</b>
MUGENI		<b>0,70</b>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
OCLAND		<b>0,80</b>
PORUMBENI		<b>0,90</b>
PRAID		<b>1,70</b>
SATU MARE		<b>1,00</b>
SĂCEL		<b>0,70</b>
SECUIENI		<b>0,90</b>
ȘIMONEȘTI		<b>0,80</b>
ULIEȘ		<b>0,70</b>
VĂRȘAG		<b>0,70</b>
ZETEA		<b>0,90</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI - FÂNAȚE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		<b>1,80</b>
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		<b>1,80</b>
FELICENI		<b>1,50</b>
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		<b>1,50</b>
VLĂHIȚA		<b>1,80</b>
COMUNE		
ATID		<b>0,60</b>
AVRĂMEȘTI		<b>0,60</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>0,90</b>
CORUND		<b>1,50</b>
DÂRJIU		<b>0,60</b>
DEALU		<b>0,70</b>
LUETA		<b>0,60</b>
LUPENI		<b>1,30</b>
MĂRTINIȘ		<b>0,70</b>
MEREȘTI		<b>0,60</b>
MUGENI		<b>0,60</b>
OCLAND		<b>0,70</b>
PORUMBENI		<b>0,80</b>
PRAID		<b>1,50</b>



LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		<b>0,90</b>
SĂCEL		<b>0,60</b>
SECUIENI		<b>0,80</b>
ȘIMONEȘTI		<b>0,70</b>
ULIEȘ		<b>0,60</b>
VĂRȘAG		<b>0,60</b>
ZETEA		<b>0,80</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVADĂ - VIE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		<b>2,20</b>
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		<b>2,20</b>
FELICENI		<b>1,90</b>
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		<b>1,90</b>
VLĂHIȚA		<b>2,20</b>
COMUNE		
ATID		<b>0,80</b>
AVRĂMEȘTI		<b>0,80</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>1,10</b>
CORUND		<b>1,90</b>
DÂRJIU		<b>0,80</b>
DEALU		<b>0,90</b>
LUETA		<b>0,80</b>
LUPENI		<b>1,50</b>
MĂRTINIȘ		<b>0,90</b>
MEREȘTI		<b>0,80</b>
MUGENI		<b>0,80</b>
OCLAND		<b>0,90</b>
PORUMBENI		<b>1,00</b>
PRAID		<b>1,90</b>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		<b>1,10</b>
SĂCEL		<b>0,80</b>
SECUIENI		<b>1,00</b>
ȘIMONEȘTI		<b>0,90</b>
ULIEȘ		<b>0,80</b>
VĂRȘAG		<b>0,80</b>
ZETEA		<b>1,00</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURE - VEGETAȚIE FORESTIERĂ**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		<b>2,00</b>
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		<b>2,00</b>
FELICENI		<b>2,00</b>
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		<b>1,80</b>
VLĂHIȚA		<b>2,00</b>
COMUNE		
ATID		<b>1,50</b>
AVRĂMEȘTI		<b>1,50</b>
CĂPĂLNIȚA		<b>1,50</b>
CORUND		<b>1,80</b>
DÂRJIU		<b>1,50</b>
DEALU		<b>1,50</b>
LUETA		<b>1,50</b>
LUPENI		<b>1,50</b>
MĂRTINIȘ		<b>1,50</b>
MEREȘTI		<b>1,50</b>
MUGENI		<b>1,50</b>
OCLAND		<b>1,50</b>
PORUMBENI		<b>1,50</b>
PRAID		<b>1,80</b>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		<b>1,50</b>
SĂCEL		<b>1,50</b>
SECUIENI		<b>1,50</b>
ȘIMONEȘTI		<b>1,50</b>
ULIEȘ		<b>1,50</b>
VĂRȘAG		<b>1,50</b>
ZETEA		<b>1,50</b>

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOARE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOARE LUCIU DE APĂ = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCİARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)

VALOARE DREPTURI DE PROPRIETATE COMPOSESORALE = **40%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVEZI, VII SE REFERĂ DOAR LA TEREN, FĂRĂ PLANTAȚIE (POMICOLĂ SAU VITICOLĂ)

## **JUDEȚUL HARGHITA**

### **CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC**

## **HOTĂRÂRI ALE CONSILIILOR LOCALE PRIVIND ÎNCADRAREA STRĂZILOR DIN LOCALITĂȚI, ÎN ZONE DE INTERES URBAN**

- **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**
- **ORAȘUL CRISTURU SECUIESC**
- **ORAȘUL VLĂHIȚA**

Municipiul Odorheiu Secuiesc  
Serviciul de Impozite și Taxe Locale  
535600 Piața Primăriei nr.5 Tel:0266-218382(3)(4)(5)  
Fax:0266-218032 e-mail: ado@udvph.ro web: http://www.udvph.ro  
Nr.înreg.26285/2016

Către

**S.C.EXPERTILOR TEHNICI S.R.L.**  
**STR.ARANY JANOS NR.18**  
**TÂRGU MUREȘ**  
**JUD.MUREȘ**

Referitor la adresa dvs. nr.82/28.09.2016, Vă trimitem copia Anexei nr.2 D, Delimitarea zonelor din municipiul Odorheiu Secuiesc (aplicabil la impozitul pe clădire și la impozitul pe teren), din HCL nr.122/2015 privind impozitele și taxele locale valabile pe anul 2016.

Director Executiv  
Karda Emese

Șef serviciu  
Czika Edith

Consilier  
Kovács Éva



K.É.2exp.

Date cu caracter personal nr.8832

Anexa 2 D

**Delimitarea zonelor din municipiul Odorheiu Secuiesc  
(aplicabil la impozitul pe clădire și la impozitul pe teren)**

**Zona A:** str. Bethlen Gábor, str. Kossuth Lajos, P-ța Kökereszt, P-ța Márton Áron, str. II. Rákóczi Ferenc până la nr.16 și 21 inclusiv, str. Tamási Áron până la nr.20 și 27 inclusiv, P-ța Városháza.

**Zona B:** str. 1 Decembrie 1918, str. Ady Endre, Intr. Albă, str. Baróti Szabó Dávid, str. Bányai János, str. Becléan, str. Brestelor, str. Budvár (exclusiv nr. 47,49,51,53,55, respectiv nr.58,60,62,64,66,68), Intr. Calonda, Intr. Carpați, Intr. Călugăreni, Intr. Cărămidăriei, str. Cetății, str. Constructorilor, str. Croitorilor, str. Dózsa György, Aleea Dumbravei, str. Eötvös József, str. Fântânei, str. Fierarilor, str. Florilor, str. Frăției, str. Gábor Áron, Intr. Garofiței, str. Ghipeș, str. Haáz Rezső, str. Haltei, Bul. Independenței, Intr. Însorită, str. Insulei, str. Ion Creangă, str. Izvoarelor, str. Kornis Ferenc, str. Kós Károly, str. Kuvár, str. Lăcătușilor, str. Lemnariilor, str. Mihail Kogălniceanu, str. Morii, Intr. Morum, str. Olariilor, str. Orbán Balázs, str. Păcii, str. Pantofarilor, str. Petőfi Sándor, str. Piatra Târcii, str. Pietroasa, Aleea Primăverii, str. II. Rákóczi Ferenc de la nr.18 și nr.23 până la capăt, str. Sântimbru, str. Școlii, str. Scurtă, str. Solymossi, str. Sportului, str. Taberei, str. Tamási Áron de la nr.22 și nr.29 până la capăt, str. Tâmplarilor, str. Târgului, Intr. Tihadar, Intr. Tineretului, Aleea Teilor, str. Tomcsa Sándor, str. Tompa László, Aleea Techend, str. Varga Katalin, Intr. Vămii, str. Victoriei, str. Vulturului, str. Uzinei, Intr. Zofilor, p-ța Dávid Ferenc, str. Parcului.

**Zona C:** str. Albinelor, p-ța Árpád, str. Attila, str. Bazinului, str. Băi Sărate, str. Berde Mózes, str. Bem József, str. Benkő József, str. Bifó Lajos, str. Bisericii, str. Borsairét, str. Brădului, str. Ciorii, str. Carierei, str. Cădișeni, str. Câmpului, str. Cibărliei, str. Cireșului, str. Csalóka, Curtea Cizmarilor, Curtea lui Mihai, Curtea Cojocărilor, str. Cserehát, str. Dâmbului, str. Digulyi, str. Éltetőkút, str. Fagului, str. Forței, str. Frunzișului, str. Grăului, p-ța Guttenberg, str. Gyerkes Mihály, str. Hargita, str. Homorod, str. Hunyadi János, str. Imecs László, Intr. Îngustă, str. József Attila, str. Kiss Gergely, str. Körösi Csoma Sándor, str. Kriza János, str. Lacului, str. Livezilor, str. Lórántffy Zsuzsánna, str. Lutului, str. Mihai Eminescu, str. Mihail Sadoveanu, str. Mikes Kelemen, str. Mórjcz Zsigmond, str. Pintenilor, str. Nicolae Bălcescu, str. Nyirő József, str. Pantei, str. Pomilor, str. Potecii, str. Rânduncii, str. Recoltei, str. Reményik Sándor, str. Rőzei, str. Salcânilor, str. Sâmbătești, str. Șoimilor, str. Stejarului, str. Stejarului de Sus, str. Strâmbă, str. Ștrandului, zonă Szejke, str. Szentjános, str. Târnavei, str. Trecătorei, str. Török Ferenc, str. Ugron Gábor, str. Verde, str. Wesselényi Miklós,

**Zona D:** str. Balássy Ferenc, str. Benedek Elek, str. Bartók Béla, str. Budvár nr. 47,49,51,53,55, respectiv nr.58,60,62,64,66,68, str. Felsősiménfalvi, str. Gelu Păteanu, str. Kálnoky kert, str. Kápolna, str. Keresztvápa, str. Köveshágó, str. Kútmocsár, str. Lakatos István, str. Tulipán-Lalelelor, str. Madách Imre, str. Magnolia, str. Margareta, str. Mușetelului-Kamilla, str. Nagyvölgy, str. Pad, str. Poiana Narciselor - Narciszrét utca, str. Raza Soarelui-Napsugár, str. Ramocsa, str. Siménlok str. Soó Rezső, str. Sós Rét, str. Szászok Tábora, str. Szeles János, str. Szemlér Ferenc, str. Szigethi Gyula Mihály, str. Telekpatata, str. Torok, str. Vásárhelyi Gergely, str. Vizigótok utcája.

**Terenule intravilane care nu pot fi delimitate în străzi, se vor încadra în zona D.**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
GIDÓ CSABA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
BODNAR LÁSZLÓ



ROMANIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI  
CRISTURU SECUIESC

### HOTĂRÂREA NR. 123/2013

privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2014  
- extras-

Consiliul Local al orașului Cristuru Secuiesc, întrunit la ședință ordinară lunară la data de 12 decembrie 2013;

Pe baza prevederilor art. 36 alin. 4 lit. "c", 44 și 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicat în temeiul Legii nr. 286/2006;

#### HOTĂRĂȘTE:

Art. 4. - Pentru determinarea impozitului/taxei pe clădiri și a impozitului/taxei pe teren, pentru anul 2014, se aprobă delimitarea zonelor, după cum urmează:

**ZONA A:** P-ța Libertății

**ZONA B:**

Cart. Kossuth Lajos

Str. Kossuth Lajos

Cart. Harghitei

Curtea garajelor

**ZONA C:**

Str. Orbán Balázs

Str. Timafalvi

Str. Cechești

Str. Kriza János

Str. Stadionului

Str. Căii Ferate

Str. Băii

Str. Varga Katalin

Str. Cimitirului

Str. Fabricii

Str. Marin Preda

Str. Morii

Str. Katustava

Str. Budai Nagy Antal

Str. Berde Mózes

Str. Arany János

Str. Grădinilor

Str. Petőfi Sándor

Str. Gării

Str. Târnavei

Str. Harghitei

Str. Bem József

Str. Grăului

Str. Lupului

**ZONA D:**

Str. Scurtă

Str. Gábor Áron

Str. George Coșbuc

Str. Țiglariei

Str. Florilor

Str. Henter

Str. Kecskés

Str. Mihail Eminescu

Str. Ady Endre

Str. Filiaș

Str. Székely

Str. Gyertyánffy István

Str. Sósút

Str. Gyárfáskert

Str. Kordaberek

Str. Băjeni

Str. Erzsébetkút

Str. Pictor Szécsi András

Str. Plopilor

Str. Zata

Str. Kölcsey Ferencz

sat. Betești

Art. 5. - Pentru determinarea impozitului/taxei pe teren pentru terenurile extravilane, pentru anul 2014, se aprobă delimitarea parcelelor, după cum urmează:

a). Parcelele din orașul Cristuru Secuiesc:

**Categoria A**

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 1. Malomalja      | 25. Nagyájj     |
| 2. Békás          | 26. Gerenás     |
| 3. Felsőlok belső | 27. Békalábú    |
| 4. Katustava      | 28. Nagyvölgy   |
| 5. Csütelke       | 29. Asszonyerdő |
| 6. Hosszulok      | 30. Kisfajka    |
| 7. Kétvízköze     | 31. Bekerdeje   |
| 8. Kordaberek     | 32. Csorgó      |

**Categoria B**

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 1. Hosszuláb      | 34. Cilokvár       |
| 2. Kertmege       | 35. Botosáj        |
| 3. Alsólok        | 36. Hosszútövis    |
| 4. Felsőlok külső | 37. Aranyos        |
| 5. Kenderes       | 38. Nagyhosszúbükk |
| 6. Macskásiberek  | 39. Kishosszúbükk  |

**Categoria C**

- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| 1. Déllő        | 41. Szilasalja   |
| 2. Szőlőoldal   | 42. Városi       |
| 3. Alsószőlő    | 43. Szőlők alatt |
| 4. Középsőszőlő | 44. Felsőszőlő   |
| 5. Szarkaszó    | 45. Alsószőlő    |
| 6. Felsőszőlő   | 46. Pusztaszőlő  |

**Categoria D**

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Zata             | 48. Jézuskiáltó         |
| 2. Csereoldal       | 49. Hegymege            |
| 3. Várpataka        | 50. Zálapos             |
| 4. Vágott           | 51. Jézuskiáltó mögött  |
| 5. Gyertyános       | 52. Kapunál             |
| 6. Kálmánkútja      | 53. Gyepüalja           |
| 7. Szélbérc         | 54. Szalontai gödre     |
| 8. Szépvölgy        | 55. Rugonfalvi bércalja |
| 9. Omlás            | 56. Hájagos             |
| 10. Orotás          | 57. Nyaló               |
| 11. Búzás szénafüve | 58. Szentgyörgyi gödre  |
| 12. Kétárokköze     | 59. Nyulasvölgy         |
| 13. Bükk            | 60. Fiskus              |
| 14. Szépvölgy alja  | 61. Somos               |
| 15. Melegvölgy      | 62. Völgy               |
| 16. Hegymege        | 63. Árnyék              |
| 17. Csihányos       | 64. Rókalyuk            |
| 18. Vakdédá         | 65. Csere               |
| 19. Hétember ereje  | 66. Kurvaszöktető       |
|                     | 67. Csákány             |

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| 20. Görgény               | 68. Ciheralja      |
| 21. Kömlöstövis           | 69. Gyertyános     |
| 22. Hosszuaszó            | 70. Zata           |
| 23. Nyáros                | 71. Borjúmocsár    |
| 24. Görgényi fű           | 72. Bosóföld       |
| b). Parcelele din Fíliaș: |                    |
| <b>Categoria A</b>        |                    |
| 1. Békás                  | 13. Egerszeg       |
| 2. Csutakos               | 14. Komjáca        |
| 3. Rét                    | 15. Ökörvágó oldal |
| 4. Tamás                  | 16. Szőlómege      |
| 5. Ugron rét              | 17. Tordabérce     |
| <b>Categoria B</b>        |                    |
| 1. Faluvége               | 18. Falbükk        |
| 2. Kertszeg               | 19. Folyamod       |
| 3. Kőhid                  | 20. Kerekhegy      |
| 4. Kertmege               | 21. Csesze kútja   |
| 5. Dobospatak             | 22. Csorgó         |
| <b>Categoria C</b>        |                    |
| 1. Kúpüskút               | 23. Komjáca        |
| 2. Mocsár                 | 24. Körösút        |
| 3. Rétremente             | 25. Magyar gödre   |
| 4. Slangos                | 26. Muszurduka     |
| 5. Szilkerék              | 27. Vágott         |
| <b>Categoria D</b>        |                    |
| 1. Szegényszer            | 28. Mogyorós       |
| 2. Egresút padja          | 29. Bércút         |
| 3. Fűzespataka            | 30. Cseroldal      |
| 4. Fehérszék dombja       | 31. Csereútja      |
| 5. Középláb               | 32. Györkeföldje   |
| 6. Lipóc oldal            | 33. Halastó        |
| 7. Sukoró                 | 34. Kárahegy oldal |
| 8. Felhágó                | 35. Nagyerdőföldje |
| 9. Fűzespataka            | 36. Petőföldje     |
| 10. Kőhid                 | 37. Ádámföldje     |
| 11. Kövesföldje           | 38. Bürkény        |
| 12. Tekehegye             | 39. Ereszvénymege  |
| c). Parcelele din Betești |                    |
| <b>Categoria A</b>        |                    |
| 1. Rét                    | 4. Baglyos         |
| 2. Keringő külső          | 5. Mál             |
| 3. Faluvége – Biró Pistáé | 6. Vízköze         |
| 4. Egres                  | 7. Petődomb        |
| <b>Categoria B</b>        |                    |
| 1. Keringő belső          | 8. Kádárföld       |
| 2. Fövenyes               | 9. Avas            |
| <b>Categoria C</b>        |                    |
| 1. Pallórét               | 10. Csere          |
|                           | 11. Vágott         |
|                           | 12. Csorgóskút     |
|                           | 13. Csákány        |

- |              |               |
|--------------|---------------|
| 2. Sás       | 14. Magasmart |
| 3. Vasútnál  | 15. Vízen túl |
| 4. Loc       | 16. Fúzes     |
| 5. Köleskert | 17. Somkerek  |
| 6. Tanorok   | 18. Gombászút |

**Categoria D**

- |           |               |
|-----------|---------------|
| 1. Oldal  | 19. Erősmege  |
| 2. Köblös | 20. Kerekerdő |
| 3. Szilva | 21. Kukukk    |

Terenurile cu categoria de folosință – fond forestier indiferent de trupul în care este amplasat se află în zona D.

.....

Cristuru Secuiesc, la 12 decembrie 2013.

Președintele ședinței,  
Barabás Zoltán

Avizat:  
Secretar,  
Vári Ferencz

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
ORAȘUL VLĂHIȚA  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA NR: 69 / 2002**

**privind aprobarea delimitării zonelor în intravilan și extravilan, pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița**

**Consiliul Local al orașului Vlăhița;**

**Având în vedere:**

- Raportul de specialitate al Biroului Urbansim, Amenajarea Teritoriului;
- Luând act de avizul favorabil al comisiei de specialitate: Amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului;
- Pe baza legii nr. 351/06.07.2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV- a Secțiunea de localități - Anexa II;
- Hotărârii Guvernului nr. 1278/2002, privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 36/2002 privind impozitele și taxele locale, art. 13;
- În temeiul art. 46 (1), art. 38 (1) - c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă delimitarea zonelor în intravilan pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă prezentei hotărâri.

lho

- 2 -

**Art.2.** Se aprobă delimitarea zonelor în extravilan pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița, conform anexei nr.2, care face parte integrantă prezentei hotărâri.

**Art.3.** Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se înșarcinează Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și referentul Balázs Ilona.

Vlăhița, la 23. dec. 2008

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNAT,  
SECRETAR  
SZELES VALÉNTIN

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
ORAȘUL VLĂHIȚA  
CONSILIUL LOCAL

**A N E X A N R . 1**  
**LA HOTĂRÂREA NR. 69 /2002**

**DELIMITAREA PE ZONE ȘI PE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ A  
INTRAVILANULUI LOCALITĂȚII VLĂHIȚA**

NR. CRT.	DENUMIREA STRĂZII	ZONE ÎN CADRUL LOCALITĂȚII
0	1	2
<b>ORAȘUL VLĂHIȚA - Rangul III.</b>		
1	Strada Mihail Eminescu	A
2	Strada Jozsef Attila	A
3	Aleea Teilor	A
4	Strada Muncitorilor	A
5	Strada Gabor Aron	A
6	Strada Republicii	B
7	Intr. Stelei	B
8	Strada Petofi	B
9	Strada Uzinei	B
10	Strada 8 Martie	B
11	Strada Cooperativei	B
12	Strada Salcâm	B
13	Intr. Fagului	B
14	Strada Mihail Kogălniceanu	B
15	Strada Berenyi Margit	B
16	Strada Marton Aron	B
17	Strada Tineretului	B
18	Strada Ștrandului	B
19	Strada Turnătorilor	B
20	Strada Nouă	B
21	Strada Spitalului	B
22	Strada Harghitei	C
23	Strada Ady Endre	C
24	Strada Aurora	C
25	Strada Bethlen Gabor	C
26	Intr. Szelesek	C

142

- 2 -

27	Str. Vulturii	C
28	Str. Vitusok	C
29	Strada Vitusok	C
30	Strada Gyerttyanfi Jonas	C
31	Str. Spicului	C
32	Strada Sportivilor	C
33	Strada 1 Mai	C
34	Str. Lupului	C
35	Str. Aluniș	C
36	Strada Primăverii	C
37	Strada Muzeului	C
38	Strada Eroilor	C
39	Strada Budai Nagy Antal	C
40	Strada Podișului	C
41	Str. Toamnei	C
42	Strada Progresului	C
43	Str. Cerbului	C
44	Strada Rakos	C
45	Strada Turiștilor	D
46	Strada Rândunicii	D
47	Strada Bradului	D
48	Strada Cuză Vodă	D
49	Strada Voinței	D
50	Strada Carpați	D
51	Strada Școlii	D
52	Strada Vânătorilor	D
53	Strada Dozsa Gyorgy	D
54	Str. Câmpului	D

**LOCLITATEA COMPONENTĂ AL ORAȘULUI VLĂHIȚA**  
**Rangul V**

1	Str. Mile Homorod	A
2	Str. Minele Lueta	A

Vlăhița, la 23.12.2008

INTOCMIT,

143



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
ORAȘUL VLĂHIȚA  
CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 2 LA  
HOTĂRÂREA NR. 69 / 2002**

**DELIMITAREA PE ZONE ȘI PE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ  
A EXTRAVILANULUI LOCALITĂȚII VLĂHIȚA**

ZONA	TARLA
<b>ZONA I</b>	Zona blocurilor
<b><u>ZONA II</u></b>	<b>FALUNBELULI HELY</b> a) Dobogós aldülő b) Bencekert aldülő, Nyir c) Pityókáskert aldülő d) Megyekert aldülő <b>ZABOSKERTFŐ</b> a) Zaboskert aldülő b) Nagyvész aldülő <b>SÓHELYDÜLŐ</b>
<b><u>ZONA III</u></b>	<b>CSONKAALJA FŐ</b> a) Kétgedőkert aldülő (temetőn felül, hűvőly) b) Felső pityókáskert, Nagyeger aldülő c) Csonkaalja aldülő <b>MÁLNAVÉSZ ALDÜLŐ</b> <b>KÖPÖVÖLGYE DÜLŐ</b> ( Tók körül, Ábránfalvi) <b>LÖVÉTEI LÁZ (korházon kívül)</b> <b>BÁNYATELEP</b> <b>HOMORÓD FÜRDŐ</b>

hh

- 2 -

ZONA IV.

**KÜLSŐ VARGYASON KIVÜL**

- a) Halaság
- b) Virágosvész
- c) Miklós, Padostető
- d) Királykút csere  
(Kékvize, Gyepű, Köves-  
patak)

Vlăhița, la 23.12.2002

INTOCMIT

145

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
ORAȘUL VLĂHIȚA  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 31/2006

privind modificarea art. 2 al Hotărârii nr. 69/2002 pentru aprobarea delimitării zonelor în extravilan, pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița

Consiliul Local al orașului Vlăhița ;

Având în vedere :

Ordonanța de urgență nr. 21 din 16.03.2006 pentru modificarea Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal,

Referat de aprobare nr. 1279/2006, înaintată de primarul orașului;

Raportul de specialitate nr. 1280/2006, înaintat de Biroul de amenajarea teritoriului al Primăriei Vlăhița, privind schimbarea „ claselor de calitate ” de la I-V la A-D ca un criteriu pentru determinarea impozitului terenurilor amplasate în extravilanul localităților; conform art.I al Ordonanței de urgență 21/2006 ;

Legea nr. 351/06.07.2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV – a Rețeaua de localități – Anexa II- localități urbane ;

Prevederile Legii nr. 52/21.01.2003 privind transparența decizională în administrația publică ;

Luând în considerare Raportul de avizare a Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului, turism, realizarea lucrărilor publice;

În temeiul prevederilor art. 38 alin.(1) și alin. (2) lit.c) , și art. 46(1) din Legea nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRÂȘTE

**Articol unic :** Se aprobă modificarea anexei nr. 2 al Hotărârii nr. 69/2002, privind aprobarea delimitării zonelor în intravilan și extravilan pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița, conform anexei 1 la prezenta Hotărâre.

Vlăhița, la 25 aprilie 2006

PREȘEDINTELE DE SEDINȚĂ

Contrasemnează

Secretar

Szeles Valentin

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
ORAȘUL VLĂHIȚA  
CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 1 LA  
HOTĂRÂREA NR. 31/2006**

**DELIMITAREA PE ZONE ȘI PE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ  
A EXTRAVILANULUI LOCALITĂȚII VLĂHIȚA**

<b>ZONA</b>	<b>TARLA</b>
<b><u>ZONA</u> A</b>	<b>ZONA DN 13 A</b>
<b><u>ZONA</u> B</b>	<b>FALUNBELŐLI HELY a) Megyekert aldülő</b>
<b><u>ZONA</u> C</b>	<b>FALUNBELŐLI HELY b) Bencekert aldülő, Nyir c) Pityókáskert aldülő d) Dobogós aldülő ZABOSKERTFŐ a) Zaboskert aldülő b) Nagyvész aldülő CSONKAALJA FŐ a) Kétgedőkert aldülő b) Felső pityókáskert, Nagyeger aldülő c) Csonkaalja aldülő MÁLNAVÉSZ ALDÜLŐ KÖPŐVÖLGYE DÜLŐ ( Tók körül, Ábránfalvi) LÖVÉTEI LÁZ (korházon kívül) BÁNYATELEP HOMORÓD FÜRDŐ</b>

- 2 -

**ZONA D**

**KÜLSŐ VARGYASON KIVÜL**

- a) Halaság
- b) Virágosvész
- c) Miklós, Padostető
- d) Királykút csere  
(Kékvize, Gyepű, Köves-  
patak, Aszalás)
- e) Pășune

**Viăhita, la 25.04.2006**

**INTOCMIT**

**JUDEȚUL HARGHITA**  
**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ**  
**GHEORGHENI**

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

#### APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

#### APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
GHEORGHENI	B	<b>1.200</b>	<b>1.500</b>
GHEORGHENI	C	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
GHEORGHENI	D	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>800</b>	<b>1.000</b>
DITRĂU		<b>800</b>	<b>1.000</b>
JOSENI		<b>800</b>	<b>1.000</b>
LĂZAREA		<b>800</b>	<b>1.000</b>
REMETEA		<b>800</b>	<b>1.000</b>
SUSENI		<b>800</b>	<b>1.000</b>
VOȘLĂBENI		<b>800</b>	<b>1.000</b>

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>1.400</b>	<b>1.600</b>
GHEORGHENI	B	<b>1.300</b>	<b>1.500</b>
GHEORGHENI	C	<b>1.200</b>	<b>1.400</b>
GHEORGHENI	D	<b>1.100</b>	<b>1.300</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>900</b>	<b>1.100</b>
DITRĂU		<b>900</b>	<b>1.100</b>
JOSENI		<b>900</b>	<b>1.100</b>
LĂZAREA		<b>900</b>	<b>1.100</b>
REMETEA		<b>900</b>	<b>1.100</b>
SUSENI		<b>900</b>	<b>1.100</b>
VOȘLĂBENI		<b>900</b>	<b>1.100</b>



**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>1.450</b>	<b>1.800</b>
GHEORGHENI	B	<b>1.350</b>	<b>1.700</b>
GHEORGHENI	C	<b>1.250</b>	<b>1.600</b>
GHEORGHENI	D	<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>950</b>	<b>1.200</b>
DITRĂU		<b>950</b>	<b>1.200</b>
JOSENI		<b>950</b>	<b>1.200</b>
LĂZAREA		<b>950</b>	<b>1.200</b>
REMETEA		<b>950</b>	<b>1.200</b>
SUSENI		<b>950</b>	<b>1.200</b>
VOȘLĂBENI		<b>950</b>	<b>1.200</b>

APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT		<b>500</b>	<b>650</b>
--	--	------------	------------

VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:	COTA PARTE DE TEREN AFERENT
	COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR ȘI ALTE ASEMENEA

## APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>300</b>	<b>500</b>
GHEORGHENI	B	<b>250</b>	<b>450</b>
GHEORGHENI	C	<b>225</b>	<b>400</b>
GHEORGHENI	D	<b>200</b>	<b>300</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>200</b>	<b>300</b>
DITRĂU		<b>200</b>	<b>300</b>
JOSENI		<b>200</b>	<b>300</b>
LĂZAREA		<b>200</b>	<b>300</b>
REMETEA		<b>200</b>	<b>300</b>
SUSENI		<b>200</b>	<b>300</b>
VOȘLĂBENI		<b>200</b>	<b>300</b>

VALOAREA APARTAMENTELOR SITUATE ÎN STAȚIUNEA **LACUL ROȘU** = VALORILE AFERENTE APARTAMENTELOR AMPLASATE ÎN MUNICIPIUL GHEORGHENI, **ZONA "A"** PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

**SU = SUPRAFAȚĂ UTILĂ** (ESTE SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ, MAI PUȚIN SUPRAFAȚA AFERENTĂ PEREȚILOR)

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE SUPRAFAȚA UTILĂ A APARTAMENTULUI NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA APARTAMENTULUI SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:	Număr camere/ apartament	Suprafața utilă echivalentă(mp)
	1	30
	2	50
	3	65
	4	80

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

#### CLĂDIRI INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>1.600</b>	<b>2.000</b>
GHEORGHENI	B	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>
GHEORGHENI	C	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
GHEORGHENI	D	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>800</b>	<b>1.100</b>
DITRĂU		<b>800</b>	<b>1.100</b>
JOSENI		<b>800</b>	<b>1.100</b>
LĂZAREA		<b>800</b>	<b>1.100</b>
REMETEA		<b>800</b>	<b>1.100</b>
SUSENI		<b>800</b>	<b>1.100</b>
VOȘLĂBENI		<b>800</b>	<b>1.100</b>

## ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>150</b>	<b>200</b>
GHEORGHENI	B	<b>125</b>	<b>170</b>
GHEORGHENI	C	<b>110</b>	<b>150</b>
GHEORGHENI	D	<b>90</b>	<b>120</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>90</b>	<b>120</b>
DITRĂU		<b>90</b>	<b>120</b>
JOSENI		<b>90</b>	<b>120</b>
LĂZAREA		<b>90</b>	<b>120</b>
REMETEA		<b>90</b>	<b>120</b>
SUSENI		<b>90</b>	<b>120</b>
VOȘLĂBENI		<b>90</b>	<b>120</b>

**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE ESTE MENȚIONATĂ SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4 (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)**

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE NICI SUPRAFAȚA UTILĂ DESFĂȘURATĂ NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:	Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
	1	58
	2	81
	3	102
	4	135
	5	166
VALOAREA IMOBILELOR SITUATE ÎN STAȚIUNEA <b>LACUL ROȘU</b> = VALORILE AFERENTE IMOBILELOR AMPLASATE ÎN MUNICIPIUL <b>GHEORGHENI, ZONA "A"</b> , PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE		
SATE COMPONENTE = <b>60%</b> DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE		
<b>CU EXCEPȚIA SATELOR:</b> IZVORU MUREȘULUI (COM. VOȘLĂBENI), BORZONT (COM. JOSENI) LIBAN (COMUNA SUSENI), GHIDUȚ (COM. LĂZAREA), PENTRU CARE SE APLICĂ ACELEAȘI VALORI CA LA LOCALITATEA REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ		
"PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC.		
VALOAREA UNITARĂ A PĂRȚILOR DIN CLĂDIRE, ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	VALORILE UNITARE (PE METRU PĂTRAT) ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI.		
"ANEXE GOSPODĂREȘTI" = GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, PISCINE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA.		
VALOAREA ANEXELOR GOSPODĂREȘTI ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE ÎN CARE ANEXELE GOSPODĂREȘTI SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT SE APLICĂ VALORILE DIN TABELUL "ANEXE GOSPODĂREȘTI".	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT NU INCLUDE TERENUL AFERENT.		
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).		
VALOAREA TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.		

APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ = **75%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT

"CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ" = UN IMOBIL CUPRINZÂND: CASA DE LOCUIT, TERENUL AFERENT, PRECUM ȘI ANEXELE GOSPODĂREȘTI COMPLEMENTARE CASEI DE LOCUIT, CARE ÎMPREUNĂ FORMEAZĂ O PROPRIETATE IMOBILIARĂ TIP CLĂDIRE DE LOCUIT, PROPRIETATEA MAI MULTOR PERSOANE

CLĂDIRE DE LOCUIT TIP DUPLEX = **90%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT

PENTRU **CLĂDIRILE DE LOCUIT** AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN "**ZONA D**" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

CLĂDIRE DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ (CASE DE VACANȚĂ, CABANE) = **50%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CLĂDIRII DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

#### CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE (DE BIROURI)

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>1.500</b>	<b>1.800</b>
GHEORGHENI	B	<b>1.400</b>	<b>1.600</b>
GHEORGHENI	C	<b>1.250</b>	<b>1.500</b>
GHEORGHENI	D	<b>1.000</b>	<b>1.400</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>900</b>	<b>1.200</b>
DITRĂU		<b>900</b>	<b>1.200</b>
JOSENI		<b>900</b>	<b>1.200</b>
LĂZAREA		<b>900</b>	<b>1.200</b>
REMETEA		<b>900</b>	<b>1.200</b>
SUSENI		<b>900</b>	<b>1.200</b>
VOȘLĂBENI		<b>900</b>	<b>1.200</b>

## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>550</b>	<b>770</b>
GHEORGHENI	B	<b>500</b>	<b>700</b>
GHEORGHENI	C	<b>450</b>	<b>550</b>
GHEORGHENI	D	<b>400</b>	<b>500</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>250</b>	<b>450</b>
DITRĂU		<b>250</b>	<b>450</b>
JOSENI		<b>250</b>	<b>450</b>
LĂZAREA		<b>250</b>	<b>450</b>
REMETEA		<b>250</b>	<b>450</b>
SUSENI		<b>250</b>	<b>450</b>
VOȘLĂBENI		<b>250</b>	<b>450</b>



## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	<b>250</b>	<b>310</b>
GHEORGHENI	B	<b>250</b>	<b>310</b>
GHEORGHENI	C	<b>230</b>	<b>290</b>
GHEORGHENI	D	<b>210</b>	<b>260</b>
COMUNE			
CIUMANI		<b>150</b>	<b>200</b>
DITRĂU		<b>150</b>	<b>200</b>
JOSENI		<b>150</b>	<b>200</b>
LĂZAREA		<b>150</b>	<b>200</b>
REMETEA		<b>150</b>	<b>200</b>
SUSENI		<b>150</b>	<b>200</b>
VOȘLĂBENI		<b>150</b>	<b>200</b>

**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFETEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE ESTE MENȚIONATĂ DOAR SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4 (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)**

VALOAREA IMOBILELOR SITUATE ÎN STAȚIUNEA **LACUL ROȘU** = VALORILE AFERENTE IMOBILELOR AMPLASATE ÎN MUNICIPIUL **GHEORGHENI, ZONA "A"**, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

**CU EXCEPȚIA SATELOR:** IZVORU MUREȘULUI (COM. VOȘLĂBENI), BORZONT (COM. JOSĂNI) LIBAN (COMUNA SUSENI), GHIDUȚ (COM. LĂZAREA), PENTRU CARE SE APLICĂ ACELEAȘI VALORI CA LA LOCALITATEA REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUDE TERENUL AFERENT.

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

PENTRU CONSTRUCȚIILE NEREZIDENȚIALE AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN "**ZONA D**" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR UȘOARE ESTE DE **10%** DIN VALORILE DIN TABEL PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE .

CONSTRUCȚII UȘOARE = COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI CONSTRUCȚII MENITE SĂ ADĂPOSTEASCĂ MAȘINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAȚII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI; CHIOȘCURI, TONETE, CABINE, LOCURI DE EXPUNERE SITUATE PE CĂILE ȘI ÎN SPAȚIILE PUBLICE, CORPURI ȘI PANOURI DE AFIȘAJ, FIRME ȘI RECLAME, RAMPE METALICE, TARCURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTELE ASEMENEA

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

#### TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI	A	<b>50,00</b>
GHEORGHENI	B	<b>45,00</b>
GHEORGHENI	C	<b>25,00</b>
GHEORGHENI	D	<b>20,00</b>
COMUNE		
CIUMANI		<b>10,00</b>
DITRĂU		<b>10,00</b>
JOSENI		<b>10,00</b>
LĂZAREA		<b>10,00</b>
REMETEA		<b>10,00</b>
SUSENI		<b>10,00</b>
VOȘLĂBENI		<b>10,00</b>

VALOAREA IMOBILELOR SITUATE ÎN STAȚIUNEA **LACUL ROȘU** = VALORILE AFERENTE IMOBILELOR AMPLASATE ÎN MUNICIPIUL **GHEORGHENI**, ZONA "A", PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

**CU EXCEPȚIA SATELOR:** IZVORU MUREȘULUI (COM. VOȘLĂBENI), BORZONT (COM. JOSENI) LIBAN (COMUNA SUSENI), GHIDUȚ (COM. LĂZAREA), PENTRU CARE SE APLICĂ ACELEAȘI VALORI CA LA LOCALITATEA REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCİARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

#### TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI		<b>1,50</b>
COMUNE		
CIUMANI		<b>1,20</b>
DITRĂU		<b>1,20</b>
JOSENI		<b>1,20</b>
LĂZAREA		<b>1,20</b>
REMETEA		<b>1,20</b>
SUSENI		<b>1,20</b>
VOȘLĂBENI		<b>1,20</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI - FÂNAȚE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI		<b>1,30</b>
COMUNE		
CIUMANI		<b>1,00</b>
DITRĂU		<b>1,00</b>
JOSENI		<b>1,00</b>
LĂZAREA		<b>1,00</b>
REMETEA		<b>1,00</b>
SUSENI		<b>1,00</b>
VOȘLĂBENI		<b>1,00</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVADĂ - VIE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI		<b>1,40</b>
COMUNE		
CIUMANI		<b>1,20</b>
DITRĂU		<b>1,20</b>
JOSENI		<b>1,20</b>
LĂZAREA		<b>1,20</b>
REMETEA		<b>1,20</b>
SUSENI		<b>1,20</b>
VOȘLĂBENI		<b>1,20</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURE - VEGETAȚIE FORESTIERĂ**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI		<b>2,00</b>
COMUNE		
CIUMANI		<b>1,80</b>
DITRĂU		<b>1,80</b>
JOSENI		<b>1,80</b>
LĂZAREA		<b>1,80</b>
REMETEA		<b>1,80</b>
SUSENI		<b>1,80</b>
VOȘLĂBENI		<b>1,80</b>

VALOAREA IMOBILELOR SITUATE ÎN STAȚIUNEA **LACUL ROȘU** = VALORILE AFERENTE IMOBILELOR AMPLASATE ÎN MUNICIPIUL **GHEORGHENI**, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

**CU EXCEPȚIA SATELOR:** IZVORU MUREȘULUI (COM. VOȘLĂBENI), BORZONT (COM. JOSENI) LIBAN (COMUNA SUSENI), GHIDUȚ (COM. LĂZAREA), PENTRU CARE SE APLICĂ ACELEAȘI VALORI CA LA LOCALITATEA REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ

VALOARE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOARE LUCIU DE APĂ = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.



"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCİARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)

VALOARE DREPTURI DE PROPRIETATE COMPOSESORALE = **40%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVEZI, VII SE REFERĂ DOAR LA TEREN, FĂRĂ PLANTAȚIE (POMICOLĂ SAU VITICOLĂ)

**JUDEȚUL HARGHITA**

**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI**

**HOTĂRÂRI ALE CONSILIILOR LOCALE PRIVIND  
ÎNCADRAREA STRĂZILOR DIN LOCALITĂȚI, ÎN ZONE DE  
INTERES URBAN**

- **MUNICIPIUL GHEORGHENI**

ROMANIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
ORAȘUL GHEORGHENI  
CONSILIUL LOCAL

Se certifică autenticitatea  
și valabilitatea



**HOTĂRÂREA Nr. 8/1999**  
pentru modificarea Hotărârii nr.48/1994,  
privind încadrarea în zone a terenurilor din orașul Gheorgheni,  
pentru stabilirea impozitului pe teren

Consiliul Local al orașului Gheorgheni în ședința ținută la data de 25 februarie 1999,  
având în vedere:

- Referatul înaintat de *Compartimentul urbanism*, privind încadrarea pe zone ale terenurilor din orașul Gheorgheni în funcție de amplasarea față de centrul localității, caracterul zonei respective, starea părții carosabilă a drumului și a gradului de dotări tehnico-edilitare existente în zonă - necesar pentru stabilirea impozitului pe teren;
- Avizul favorabil al *Comisiei pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și de apărare*.

În temeiul:

- prevederilor art.15 din Legea nr.27/1994, privind impozite și taxe locale;
- prevederilor art. 20. alin.(2), lit. „f” și art. 28 alin.(3) din Legea nr. 69/1991 privind Administrația Publică Locală, republicată

**HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. - Modifică încadrarea în zone ale terenurilor din orașul Gheorgheni, aprobat prin Hotărârea nr.48/1994 și a anexei, care face parte integrantă din hotărârea sus-menționată, - pentru stabilirea impozitului pe teren, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. - Cu aducere la îndeplinire a prezentei se însărcinează *Compartimentul urbanism și Amenajarea teritoriului* din cadrul Consiliului Local și *Circumscripția Financiară* al orașului Gheorgheni, cărora li se comunică prezenta.

Gheorgheni, 25 februarie 1999.



PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,

Suciu Gábor

ANEXA 1 la Hotararea nr 8/1999

**LISTA**

Privind incadrarea pe zone ale terenurilor intravilane din orasul Gheorgheni, in functie de pozitia terenului fata de centrul localitatii, de caracterul zonei respective, necesare pentru stabilirea impozitului pe terenuri.

**ZONA A** cuprinde

Cartierele de locuit: - Florilor,  
- Revolutiei  
- Bucin

Zona centrala a orasului, constand in:

- p-ta Libertatii
- str.Miron Cristea
- Str. Carpati, pana la colt str. Lacu Rosu
- B-dul Fratiei- pana la str. Pompierilor

**Zona B** cuprinde strazile modernizate adiacent zonei centrale

- str. Marton Aron
- b-dul Lacu Rosu, pana la str. Spitalului
- P-ta Petofi Sandor
- Str. Gabor Aron, pana la p-ta Tudor Vladimirescu
- Str. Kossuth Lajos, pana la str. Ciocarliei
- b-dul Lacu Rosu, de la str. Spitalului, pana la str. Biserica Armeana
- str. Spitalului
- str. Viata Noua
- str Cimitirului
- str. Carpati de la colt b-dul Lacu R, pana la str. Ghindei
- str. N.Balcescu- pana la str. Pompierilor;
- str. Pompierilor, pana la colt str. N Balcescu
- b-dul Fratiei de la str. Pompierilor
- str. Kossuth Lajos, de la str. Ciocarliei pana la str. Garii;
- str. Baid
- str. Budai N Antal
- str. Vanatorilor
- p-ta Tudor Vladimirescu
- str. Gabor Aron de la p-ta Tudor Vladimirescu pana la capat
- str. Doua Poduri
- str. Dr. Fejer David
- str. Biserica Armeana

Se certifică autenticitatea  
și valabilitatea



**ZONA C** –zona mediana a orasului, cuprinde

- str. Carpati de la str. Ghindei
- str. Mestecanis
- str Victoriei
- str. Constructorilor
- str. Capelei
- str. Ciobotului
- str. Gradina Csiky
- Str.Randunicii;
- Str. Marului
- Str. Bradului
- B-dul Lacu Rosu de la str. Biserica Armeana pana la capat
- Stra. Kossuth Lajos de la str. Garii pana la capat
- B-dul Fratiei, de la str. Pompierilor pana la capat
- Str. Rakoczi Ferenc
- Str. Stejarului
- Str. Selyem
- Str. Arany Janos
- Str. Fogarassy Mihaly
- Str.Closca;
- Str. Pescarilor
- Str. Caprioarei;
- Str Porumbeilor;
- Str. Margaretei;
- Str. Exterioara, pana la str. F-ca v Veche
- Str. Agricultorilor
- Str. M Eminescu
- Str. Rozelor
- Str. Fabrica Veche
- Str. Dozsa Gyorgy
- Str. Ciocarliei
- Str. Olarilor;
- Str. Apei
- Str. Vararilor
- Str. Fundatura Mica
- Str. Belchiei
- Str. Noua
- Str. Mica
- Str. Str. Gorunului pana la b-dul Fratiei
- Str. Garii
- Str. Tatarului
- Str. Campului
- Str, Ghindei
- Str. N.Balcescu de la str. Pompierilor pana la capat
- Str. Pompierilor de la str. N Balcescu
- Str. Stadionului
- Str. Portii



**ZONA D-** zona periferica a orasulu, cuprinzand:

- Str. F-ca de Caramida;
- Str. Varga Katalin;
- Str. Stancii
- Str. Padurii
- Str. Cetatii;
- Str. Alunis;
- Str. Ciserului;
- Str. Rasinarilor;
- Str. Ady Endre
- Str. Gropilor;
- Str. Scoala Superioara;
- Str. Progresului;
- Str. Ghiocelilor;
- Str. Pajistei;
- str. Scurta
- str. Morii;
- str. Clopotnitei;
- str. Fundatura Maghiara
- str Crisan
- str. Tinoasa;
- str Balazs Pal
- str. Salcamului;
- str. Exterioara de la str. F-ca Veche;
- str. Soimilor;
- str. Ingusta
- str. Lacramioarei
- Morile I-IV;
- Str Carierei
- Str. Tatarului de la linia CF;
- Localitati componente

Se certifica autenticitatea  
si valabilitatea



Gheorgheni, februarie 1999

Intocmit: Comp Urbanism  
Kollo Juliana

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
MUNICIPIUL GHEORGHENI  
CONSILIUL LOCAL

Se certifică autenticitatea  
și validitatea  
Secretar



## HOTĂRÂREA nr.9/2004

privind modificarea Hotărârii nr.11/2003 cu privire la  
delimitarea zonelor extravilane ale municipiului Gheorgheni

Consiliul Local al municipiului Gheorgheni

În ședința ordinară, ținută la data de 29 ianuarie 2004,  
având în vedere:

- expunerea de motive a consilierului local Gáll Árpád, înreg. sub nr.307/2004;
- raportul de specialitate al Serviciului comunitar pentru cadastru și agricultură – înregistrat sub nr.309/2004;
- avizul Comisiei pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și de apărare;

În temeiul prevederilor art.38, alin. (2), lit.:c), și art.46, alin.(2), din Legea nr. 16/2001, privind administrația publică locală, modificată,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** – Se aprobă modificarea delimitării zonelor extravilane ale municipiului Gheorgheni, în felul următor:

- Zona I** – este cuprinsă între strada Câmpului și se întinde spre strada Tătarului până la limita intravilanului localității;
- Zona II** – va cuprinde terenurile începând din strada Câmpului cu întindere spre DN (strada Nicolae Bălcescu), primul drum de exploatare până la pârâul Kiskürüc, incinta CAP, secția II. a fostei SMA, până în str. Carpați;
- Zona III** – va cuprinde toate terenurile care inițial au fost considerate ca fiind în Zona a II-a, respectiv Zona a III-a, până la limita țarinei;
- Zona IV** – restul suprafețelor de pe administrativul municipiului Gheorgheni.

**Art.2** – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se înădărește viceprimarul municipiului Gheorgheni și Serviciul comunitar pentru cadastru și agricultură din cadrul Primăriei.

**Art.3** – Pentru urmărirea îndeplinirii prezentei hotărâri s-a oferit consilierul Gáll Árpád

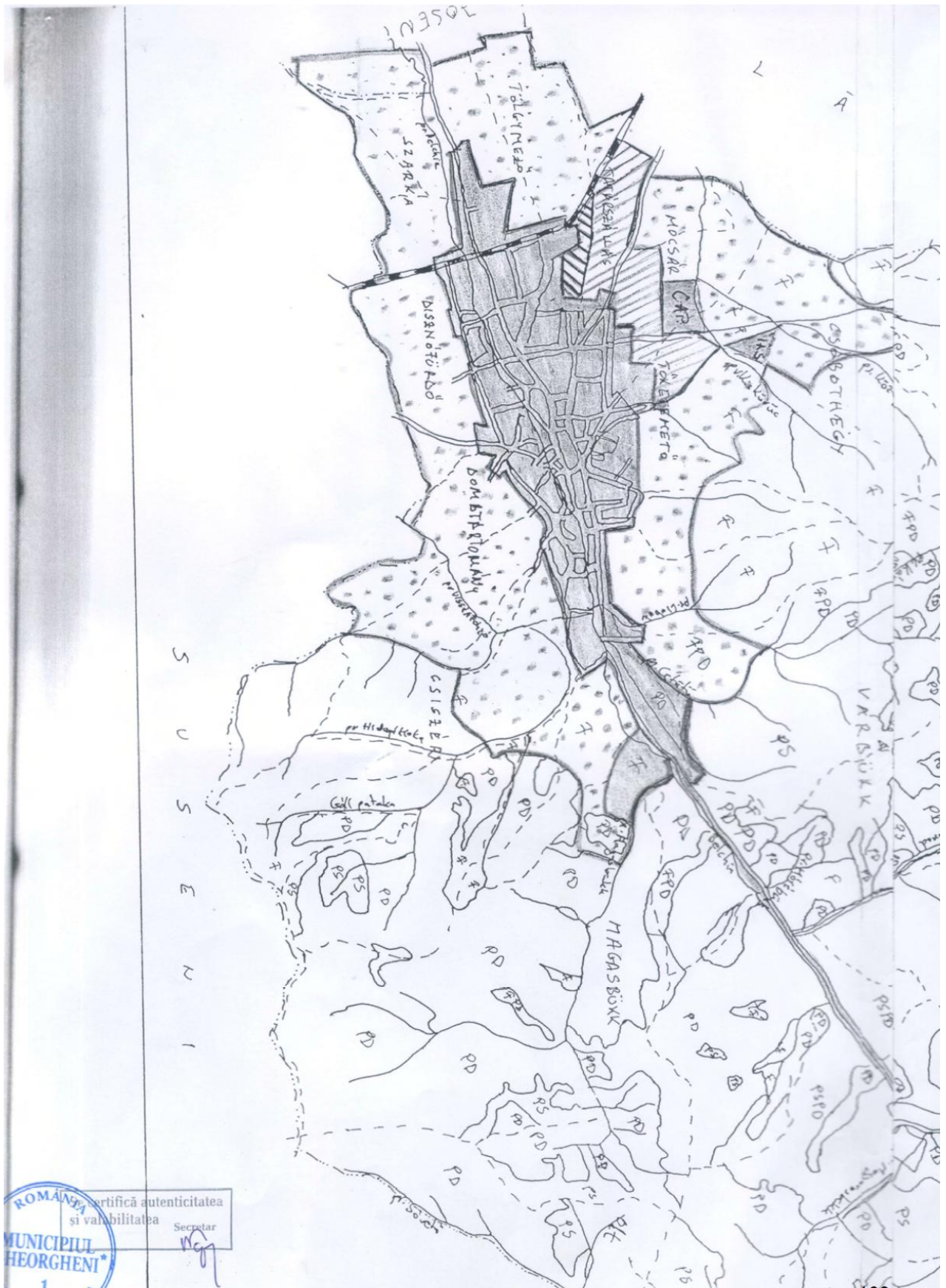
PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,



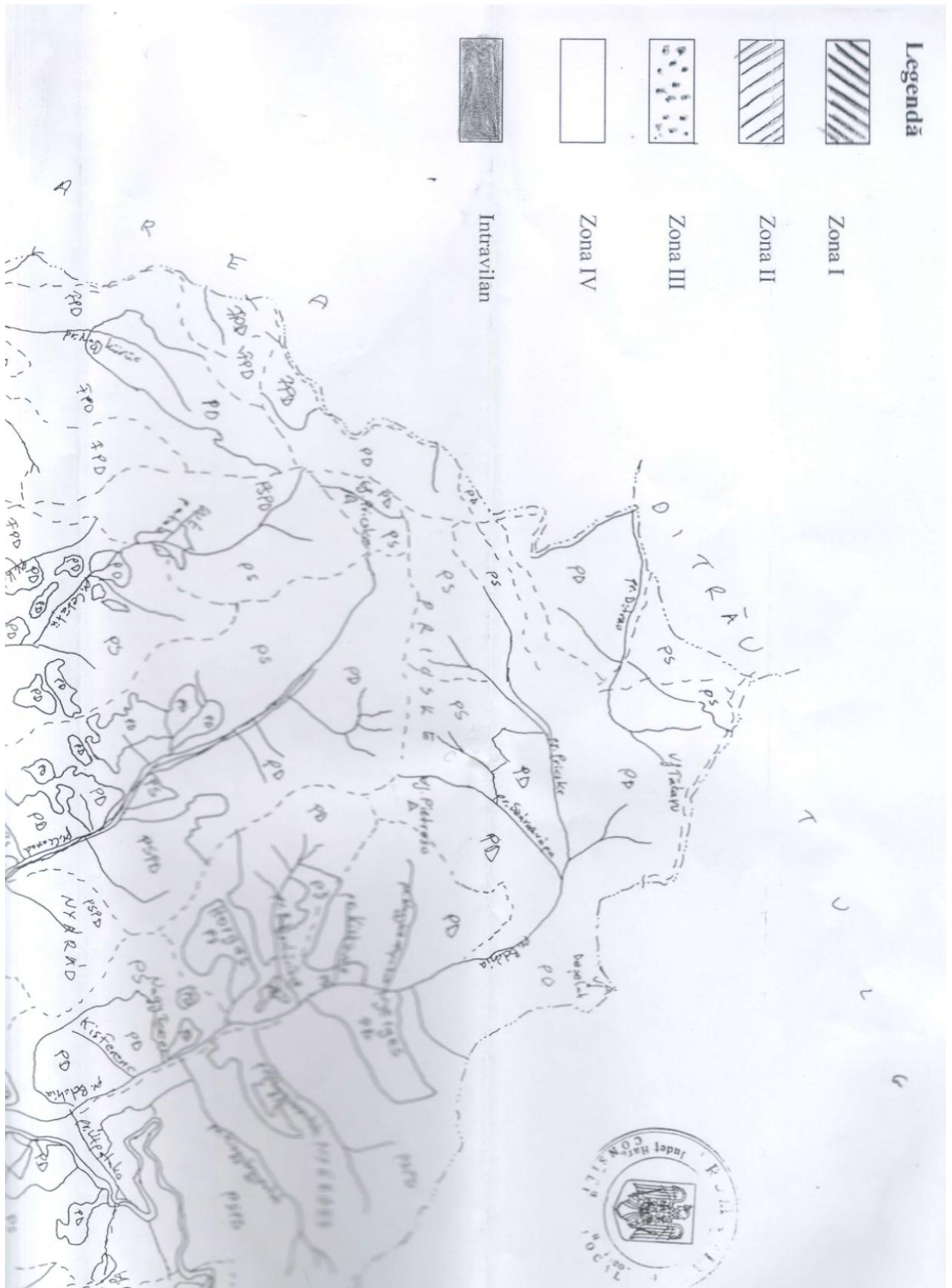
Gheorgheni, 29 ianuarie 2004

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL MUNICIPIULUI,







**JUDEȚUL HARGHITA**  
**CIRCUMSCRIPȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA**

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

#### APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

#### APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
TOPLIȚA	B	<b>1.200</b>	<b>1.500</b>
TOPLIȚA	C	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
TOPLIȚA	D	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
BORSEC	B	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
BORSEC	C	<b>900</b>	<b>1.100</b>
BORSEC	D	<b>800</b>	<b>1.000</b>
COMUNE			
GĂLĂUȚAȘ		<b>950</b>	<b>1.200</b>
SĂRMAȘ		<b>950</b>	<b>1.200</b>
ALTE COMUNE		<b>800</b>	<b>1.000</b>

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>1.350</b>	<b>1.700</b>
TOPLIȚA	B	<b>1.250</b>	<b>1.600</b>
TOPLIȚA	C	<b>1.150</b>	<b>1.500</b>
TOPLIȚA	D	<b>1.050</b>	<b>1.400</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>1.150</b>	<b>1.500</b>
BORSEC	B	<b>1.050</b>	<b>1.400</b>
BORSEC	C	<b>950</b>	<b>1.200</b>
BORSEC	D	<b>850</b>	<b>1.100</b>
COMUNE			
GĂLĂUȚAȘ		<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
SĂRMAȘ		<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
ALTE COMUNE		<b>850</b>	<b>1.100</b>

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE**  
**APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>
TOPLIȚA	B	<b>1.300</b>	<b>1.700</b>
TOPLIȚA	C	<b>1.200</b>	<b>1.600</b>
TOPLIȚA	D	<b>1.100</b>	<b>1.500</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>1.200</b>	<b>1.600</b>
BORSEC	B	<b>1.100</b>	<b>1.500</b>
BORSEC	C	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>
BORSEC	D	<b>900</b>	<b>1.200</b>
COMUNE			
GĂLĂUȚAȘ		<b>1.050</b>	<b>1.400</b>
SĂRMAȘ		<b>1.050</b>	<b>1.400</b>
ALTE COMUNE		<b>900</b>	<b>1.200</b>
APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT		<b>400</b>	<b>550</b>

VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:	COTA PARTE DE TEREN AFERENT
	COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR ȘI ALTE ASEMENEA

## APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>325</b>	<b>650</b>
TOPLIȚA	B	<b>300</b>	<b>600</b>
TOPLIȚA	C	<b>275</b>	<b>550</b>
TOPLIȚA	D	<b>250</b>	<b>500</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>275</b>	<b>550</b>
BORSEC	B	<b>250</b>	<b>500</b>
BORSEC	C	<b>225</b>	<b>450</b>
BORSEC	D	<b>200</b>	<b>400</b>
COMUNE			
GĂLĂUȚAȘ		<b>225</b>	<b>450</b>
SĂRMAȘ		<b>225</b>	<b>450</b>
ALTE COMUNE		<b>200</b>	<b>400</b>

**SU = SUPRAFAȚĂ UTILĂ** (ESTE SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ, MAI PUȚIN SUPRAFAȚA AFERENTĂ PEREȚILOR)

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE SUPRAFAȚA UTILĂ A APARTAMENTULUI NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA APARTAMENTULUI SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:	Număr camere/ apartament	Suprafața utilă echivalentă(mp)
	1	30
	2	50
	3	65
	4	80

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

#### CLĂDIRI INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>1.500</b>	<b>1.900</b>
TOPLIȚA	B	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>
TOPLIȚA	C	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
TOPLIȚA	D	<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
BORSEC	B	<b>1.200</b>	<b>1.500</b>
BORSEC	C	<b>1.050</b>	<b>1.300</b>
BORSEC	D	<b>900</b>	<b>1.100</b>
COMUNE			
BILBOR		<b>700</b>	<b>900</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>900</b>	<b>1.100</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>900</b>	<b>1.100</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>900</b>	<b>1.100</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>700</b>	<b>900</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>900</b>	<b>1.100</b>

## ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>130</b>	<b>160</b>
TOPLIȚA	B	<b>120</b>	<b>150</b>
TOPLIȚA	C	<b>110</b>	<b>140</b>
TOPLIȚA	D	<b>100</b>	<b>125</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>120</b>	<b>150</b>
BORSEC	B	<b>110</b>	<b>140</b>
BORSEC	C	<b>100</b>	<b>125</b>
BORSEC	D	<b>90</b>	<b>110</b>
COMUNE			
BILBOR		<b>65</b>	<b>80</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>85</b>	<b>110</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>85</b>	<b>110</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>85</b>	<b>110</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>65</b>	<b>80</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>85</b>	<b>110</b>



**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE ESTE MENȚIONATĂ SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4 (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)**

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE NICI SUPRAFAȚA UTILĂ DESFĂȘURATĂ NU ESTE ÎNSCRISĂ ÎN ACTE LEGALE DOVEDITOARE, VALOAREA CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT SE VA DETERMINA PRIN ASIMILARE, ECHIVALARE (ȚINÂND CONT DE SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ MINIMĂ PREVĂZUTĂ DE REGLEMENTĂRI LEGALE, FUNCȚIE DE NUMĂR CAMERE) ASTFEL:	Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
	1	58
	2	81
	3	102
	4	135
	5	166

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

"PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC.

VALOAREA UNITARĂ A PĂRȚILOR DIN CLĂDIRE, ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =

VALORILE UNITARE (PE METRU PĂTRAT) ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.

VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI.

"ANEXE GOSPODĂREȘTI" = GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, PISCINE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA.

VALOAREA ANEXELOR GOSPODĂREȘTI ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =

ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE ÎN CARE ANEXELE GOSPODĂREȘTI SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT SE APLICĂ VALORILE DIN TABELUL "ANEXE GOSPODĂREȘTI".

VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT NU INCLUDE TERENUL AFERENT.

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ = **75%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT

"CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ" = UN IMOBIL CUPRINZÂND: CASA DE LOCUIT, TERENUL AFERENT, PRECUM ȘI ANEXELE GOSPODĂREȘTI COMPLEMENTARE CASEI DE LOCUIT, CARE ÎMPREUNĂ FORMEAZĂ O PROPRIETATE IMOBILIARĂ TIP CLĂDIRE DE LOCUIT, PROPRIETATEA MAI MULTOR PERSOANE

CLĂDIRE DE LOCUIT TIP DUPLEX = **90%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT

PENTRU **CLĂDIRILE DE LOCUIT** AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN "**ZONA D**" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

CLĂDIRE DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ (CASE DE VACANȚĂ, CABANE) = **50%** DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CLĂDIRII DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

#### CLĂDIRI - COSTRUȚII NEREZIDENȚIALE COSTRUȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE (DE BIROURI)

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>
TOPLIȚA	B	<b>1.250</b>	<b>1.550</b>
TOPLIȚA	C	<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
TOPLIȚA	D	<b>950</b>	<b>1.200</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>1.150</b>	<b>1.400</b>
BORSEC	B	<b>1.050</b>	<b>1.300</b>
BORSEC	C	<b>900</b>	<b>1.100</b>
BORSEC	D	<b>800</b>	<b>1.000</b>
COMUNE			
BILBOR		<b>600</b>	<b>800</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>750</b>	<b>900</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>750</b>	<b>900</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>750</b>	<b>900</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>600</b>	<b>800</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>750</b>	<b>900</b>

## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>550</b>	<b>770</b>
TOPLIȚA	B	<b>500</b>	<b>700</b>
TOPLIȚA	C	<b>350</b>	<b>490</b>
TOPLIȚA	D	<b>300</b>	<b>420</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>450</b>	<b>630</b>
BORSEC	B	<b>400</b>	<b>560</b>
BORSEC	C	<b>350</b>	<b>490</b>
BORSEC	D	<b>300</b>	<b>420</b>
COMUNE			
BILBOR		<b>220</b>	<b>330</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>240</b>	<b>360</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>240</b>	<b>360</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>240</b>	<b>360</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>220</b>	<b>330</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>240</b>	<b>360</b>

## CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	<b>270</b>	<b>410</b>
TOPLIȚA	B	<b>250</b>	<b>380</b>
TOPLIȚA	C	<b>230</b>	<b>350</b>
TOPLIȚA	D	<b>210</b>	<b>320</b>
ORAȘE			
BORSEC	A	<b>250</b>	<b>380</b>
BORSEC	B	<b>240</b>	<b>360</b>
BORSEC	C	<b>220</b>	<b>330</b>
BORSEC	D	<b>200</b>	<b>300</b>
COMUNE			
BILBOR		<b>140</b>	<b>210</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>160</b>	<b>240</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>160</b>	<b>240</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>160</b>	<b>240</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>140</b>	<b>210</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>160</b>	<b>240</b>

**SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI  
(SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)**

**NU SE IAU ÎN CALCULUL SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE:** SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU ÎNĂLȚIMEA LIBERĂ DE PÂNĂ LA 1,80 M, SUPRAFAȚA SUBSOLURILOR CU DESTINAȚIE STRICTĂ PENTRU GARAREA AUTOVEHICULELOR, SPAȚIILE TEHNICE SAU SPAȚIILE DESTINATE PROTECȚIEI CIVILE, SUPRAFAȚA BALCOANELOR, LOGIILOR, TERASELOR DESCHISE ȘI NEACOPERITE, TERASELOR ȘI COPERTINELOR NECIRCULABILE, PRECUM ȘI A PODURILOR NEAMENAJABILE, ALEILE DE ACCES PIETONAL/CAROSABIL DIN INCINTĂ, SCĂRILE EXTERIOARE, TROTUARELE DE PROTECȚIE.

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE ÎN ÎNSCRISURI LEGALE DOVEDITOARE **ESTE MENȚIONATĂ DOAR SUPRAFAȚA UTILĂ, SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ SE DETERMINĂ ÎNMULȚIND SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ CU UN COEFICIENT DE TRANSFORMARE DE 1,4** (CONFORM ART. 457., AL. (5) DIN LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL)

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUD TERENUL AFERENT.

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).

VALOAREA TERENULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.

PENTRU CONSTRUCȚIILE NEREZIDENȚIALE AMPLASATE ÎN **EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR** SE APLICĂ VALORILE DIN "**ZONA D**" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR UȘOARE ESTE DE **10%** DIN VALORILE DIN TABEL PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE .

CONSTRUCȚII UȘOARE = COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI  
CONSTRUCȚII MENITE SĂ ADĂPOSTEASCĂ MAȘINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAȚII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI; CHIOȘCURI, TONETE, CABINE, LOCURI DE EXPUNERE SITUATE PE CĂILE ȘI ÎN SPAȚIILE PUBLICE, CORPURI ȘI PANOURI DE AFIȘAJ, FIRME ȘI RECLAME, RAMPE METALICE, TARCURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTELE ASEMENEA

## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

#### TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA	A	<b>35,00</b>
TOPLIȚA	B	<b>25,00</b>
TOPLIȚA	C	<b>20,00</b>
TOPLIȚA	D	<b>10,00</b>
ORAȘE		
BORSEC	A	<b>25,00</b>
BORSEC	B	<b>20,00</b>
BORSEC	C	<b>25,00</b>
BORSEC	D	<b>20,00</b>
COMUNE		
BILBOR		<b>5,00</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>6,00</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>6,00</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>6,00</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>5,00</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>6,00</b>

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCİARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)



## JUDEȚUL HARGHITA

### CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

#### TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA		<b>1,20</b>
ORAȘE		
BORSEC		<b>1,10</b>
COMUNE		
BILBOR		<b>1,00</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>1,00</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>1,00</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>1,00</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>1,00</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>1,00</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI - FÂNAȚE**

**Lei/mp**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA		<b>1,10</b>
ORAȘE		
BORSEC		<b>1,00</b>
COMUNE		
BILBOR		<b>1,00</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>1,00</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>1,00</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>1,00</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>1,00</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>1,00</b>

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVADĂ - VIE**

**Lei/mp**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA		<b>1,30</b>
ORAȘE		
BORSEC		<b>1,20</b>
COMUNE		
BILBOR		<b>1,10</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>1,10</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>1,10</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>1,10</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>1,10</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>1,10</b>

## TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURE - VEGETAȚIE FORESTIERĂ

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA		<b>1,80</b>
ORAȘE		
BORSEC		<b>1,80</b>
COMUNE		
BILBOR		<b>1,80</b>
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		<b>1,80</b>
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		<b>1,80</b>
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		<b>1,80</b>
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		<b>1,80</b>
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		<b>1,80</b>

SATE COMPONENTE = **60%** DIN VALORILE AFERENTE COMUNELOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOARE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOARE LUCIU DE APĂ = VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENULUI NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

"TEREN NEPRODUCTIV" = TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCİARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)

VALOARE DREPTURI DE PROPRIETATE COMPOSESORALE = **40%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA TERENULUI AFERENT BALASTIERELOR STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ LIVEZI, VII SE REFERĂ DOAR LA TEREN, FĂRĂ PLANTAȚIE (POMICOLĂ SAU VITICOLĂ)

## **JUDEȚUL HARGHITA**

### **CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA**

## **HOTĂRÂRI ALE CONSILIILOR LOCALE PRIVIND ÎNCADRAREA STRĂZILOR DIN LOCALITĂȚI, ÎN ZONE DE INTERES URBAN**

- **MUNICIPIUL TOPLIȚA**
- **ORAȘUL BORSEC**



ISO 9001

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
UNITATEA ADMINISTRATIV  
TERITORIALĂ - TOPLIȚA  
CONSILIUL LOCAL  
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14  
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772  
E-mail: [secretariat@primariatopliita.ro](mailto:secretariat@primariatopliita.ro)  
[www.primariatopliita.ro](http://www.primariatopliita.ro)



ISO 14001

**HOTĂRÂREA NR. 153/2015**  
**privind aprobarea impozitelor și taxelor ce constituie**  
**venituri la bugetul local, pentru anul 2016**

Consiliul local al municipiului Toplița, în ședința de ordinară din data de 29.10.2015.

Luând în considerare prevederile art.9, pct.3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr.199/1997;

- Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal;
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscală;
- Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Legea 127/26.04.2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- Ordonanța de Urgență nr. 80 din 26 iunie 2013, privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, republicată și actualizată;
- Legea 145/2014 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței produselor din sectorul agricol;
- Ordinul nr. 1846/2408/28.11.2014 – pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 5, alin (1) din legea 145/2014 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței produselor din sectorul agricol;
- Ordinul nr. 20/208/13.01.2015 – pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 9, alin (1) din legea 145/2014 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței produselor din sectorul agricol;
- O. G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, actualizată;
- Legea nr. 38/2003 privind transportul în regim de taxi și în regim de închiriere, actualizată și Ordinul nr. 356/2007 privind normele metodologice a Legii nr. 38/2003;
- Legea serviciilor de transport public local nr. 92/2007, actualizată și Ordinul nr. 353/200 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii serviciilor de transport public local nr. 92/2007, actualizat;
- Ordonanța Guvernului nr. 27/2011 privind transporturile rutiere, actualizată;
- Legea 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, conform art.3, lit."c", art.5, pct.3, lit."e", art.10, art.28, lit."j" și ale art.39, alin.(3), precum și Hotărârea Consiliului Local al municipiului Toplița nr.56/2007 privind înființarea serviciului de administrare a domeniului public și privat de interes local al municipiului și gestionarea directă a acestuia;
- Hotărârea Consiliului Local Toplița nr. 154/2012 – Statutul Unității Administrative Teritoriale Toplița;
- Legea nr.24/2000 – privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative-republicată și actualizată;

Nomenclatura stradală aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Primăriei municipiului Toplița nr.21/2012, precum și Planul Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Toplița nr.20/2012;

- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local nr.122/2015;

- Raportul de specialitate al serviciului impozite și taxe locale din cadrul Primăriei municipiului Toplița, înregistrat sub nr. 14.424/2015;

Procesul-verbal de afișare în locurile publice din oraș cu propunerile impozitelor și taxelor locale pentru anul 2016;

În baza prevederilor art.36, alin. (1), (2) lit. b, alin.(4), litera „c”, și ale art.45 alin.(2) lit.”c”, art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, actualizată;

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1:** Se stabilesc impozitele și taxele locale pentru anul 2016, după cum urmează:

a) nivelurile stabilite în sume fixe sunt prevăzute în Tabloul cuprinzând impozitele și taxele locale pentru anul 2015, constituind Anexa nr. 1- 13;

b) **pentru clădirile rezidențiale și clădirile anexă aflate în proprietatea persoanelor fizice** impozitul pe clădiri prevăzută la art.457 alin.(1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, se calculează prin aplicarea unei cote de **0,1% asupra valorii impozabile a clădirii;**

c) **pentru clădiri nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice** ( reevaluate, construite, dobândite în ultimii 5 ani anteriori anului fiscal de referință) impozitul pe clădiri prevăzut la art.458 alin.(1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, se calculează prin aplicarea unei cote de **1% asupra valorii care poate fi:**

- valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;

- valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;

- valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință.

d) **pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice**, utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicare unei cote de **0,4%** asupra valorii impozabile a clădirii prevăzute la art. 458/2015 alin (3) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal;

e) în cazul în care valoarea clădirii nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice ( cele reevaluate, construite, dobândite înainte de ultimii 5 ani anteriori anului fiscal de referință) nu poate fi calculată conform prevederilor art.458 alin (1) – impozitul se calculează prin aplicarea cotei de **2%** asupra valorii impozabile determinate conform art. 457.

f) calculul impozitului pe clădirile cu **destinație mixtă** aflate în proprietatea persoanelor fizice – prevăzute la art. **459** din Legea nr.227/2015 -

1.în cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul se calculează prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform art. 457, cu impozitul determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial, conform art. 458.

2.în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliul fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează conform art. 457.

3.dacă suprafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial nu pot fi evidențiate distinct, se aplică următoarele reguli:

- în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează conform art. 457.

- în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care se desfășoară activitatea economică, iar cheltuielile cu utilitățile sunt înregistrate în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică, impozitul pe clădiri se calculează conform prevederilor art. 458.

g) **pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice** impozitul/taxa pe clădiri prevăzută la art.460 alin.(1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, se calculează prin aplicarea unei cote de **0,1% asupra valorii impozabile a clădirii;**



**h) pentru clădiri nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice** impozitul/taxa pe clădiri prevăzută la art.460 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, se calculează prin aplicarea unei cote de **1% asupra valorii impozabile a clădirii;**

**i) pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietate sau deținute de persoanele juridice,** utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicare unei cote de **0,4% asupra valorii impozabile a clădirii** prevăzute la art. 460/2015 alin (3) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal;

**j) în cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor juridice,** prevăzute la art. 460 alin (4) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, impozitul se calculează prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform art. 460 alin (1), cu impozitul calculat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial, conform art. 460 alin (2) sau art.460 alin (3);

**k) pentru stabilirea impozitului/taxa pe clădiri,** art 460 alin (5) ) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, valoarea impozabilă a clădirii aflate în proprietatea persoanelor juridice este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datorează impozitul/taxa și poate fi:

- ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal;
- valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;

- valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în cursul anului fiscal anterior;

- valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în cursul anului fiscal anterior;

- în cazul clădirilor care sunt finanțate în baza unui contract de leasing financiar, valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;

- în cazul clădirilor pentru care se datorează taxă pe clădiri, valoare înscrisă în contabilitatea proprietarului clădirii și comunicată concesionarului, locatarului, titularului dreptului de administrare sau de folosință, după caz;

**l) conform art. 460 alin (6) ) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal** - valoarea impozabilă a clădirii se actualizează o dată la 3 ani pe baza unui raport de evaluare a clădirii întocmit de un evaluator autorizat autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;

**m) prevederile art. 460 alin (6) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal** – nu se aplică în cazul clădirilor care aparțin persoanelor față de care a fost pronunțată o hotărâre definitivă de declanșare a procedurii falimentului;

**n) în cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă a clădirii în ultimii trei ani anteriori anului fiscal de referință,** cota impozitului/taxă este de 5%. – art.460 alin (8), ) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal;

**o) în cazul în care proprietarul clădirii pentru care se datorează taxa pe clădiri nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 3 ani anteriori anului de referință,** diferența de taxă față de cea stabilită conform art. 460 alin(1) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal de ( 0,1%) sau de la . 460 alin (2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal ( 1%), va fi datorată de proprietarul clădirii.

**p) orice persoană care are în proprietate teren** situat în România datorează pentru acesta un impozit anual, exceptând cazurile în care în lege se prevede altfel.

**r ) orice persoană care are în proprietate un mijloc de transport** care trebuie înmatriculat/înregistrat în România datorează un impozit anual pentru mijlocul de transport, cu excepția cazurilor în care legea prevede altfel.

Impozitul pe mijloacele de transport se datorează pe perioada cât mijlocul de transport este înmatriculat sau înregistrat în România.

**s) orice persoană care trebuie să obțină un certificat, un aviz sau o autorizație menționată în prezentul capitol** trebuie să plătească o taxă la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale înainte de a i se elibera certificatul, avizul sau autorizația necesară, cu excepția cazurilor în care legea prevede altfel;

**t) orice persoană care beneficiază de servicii de reclamă și publicitate în România în baza unui contract sau a unui alt fel de înțelegere încheiată cu altă persoană datorează plata taxei** prevăzută la art. 477 alin.4 cu excepția serviciilor de reclamă și publicitate realizate prin mijloacele de informare în masă scrise și audiovizuale.

**t) cota prevăzută la art.477 alin.(4) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal,** se stabilește la 3,0% - taxă servicii reclamă și publicitate în baza unui contract;

u) orice persoană care utilizează un panou, un afișaj sau o structură de afișaj pentru reclamă și publicitate, cu excepția celei care intră sub incidența art. 477, datorează plata taxei anuale prevăzute în prezentul articol către bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, în raza căreia/căruia este amplasat panoul, afișajul sau structura de afișaj respectivă.

**Art.2:** Bonificația prevăzută la art. 462, alin. (2), art. 467 alin. (2), art. 472 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, se acordă după cum urmează:

- d) în cazul impozitului/taxa pe clădiri de 10%;
- e) în cazul impozitului/taxa pe teren de 10%;
- f) în cazul taxei asupra mijloacelor de transport de 10%;

**Art.3:(1):** Majorarea anuală prevăzută la art. 489 din Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal, se stabilește după cum urmează:

- a) în cazul impozitului pe clădiri, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- b) în cazul impozitului pe teren, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- c) în cazul taxei pe teren, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- d) în cazul taxei asupra mijloacelor de transport, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- e) în cazul taxelor pentru eliberarea:
  - e.1. certificatului de urbanism, la \_\_\_ %;
  - e.2. autorizației de construire, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.3. autorizației de foraje și excavări, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.4. autorizației de desființare, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.5. autorizației privind lucrările de racorduri și bransamente, la \_\_\_ %;
  - e.6. avizului comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.7. certificatului de nomenclatură stradală, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.8. autorizației de funcționare pentru activități lucrative și viza anuală, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.9. autorizației sanitare de funcționare, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.10. de copii heliografice, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
  - e.11. certificatului de producător și pentru viza trimestrială a acestuia, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- f) în cazul taxei pentru folosirea mijloacelor de reclamă și publicitate, la \_\_\_ %;
- g) în cazul impozitului pe spectacole, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- h) în cazul taxei hoteliere, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- i) în cazul altor taxe locale, la \_\_\_ - \_\_\_ %;
- j) în cazul terenului agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, începând cu al treilea an \_\_\_ - \_\_\_ %;
- k) în cazul impozitului pe clădiri neîngrijite situate în intravilan - persoane fizice 100%, persoane juridice 300%;
- l) în cazul impozitului pe teren neîngrijit situat în intravilan - persoane fizice 100%, persoane juridice 300%;

Pentru anul fiscal 2016, nivelul aplicabil al impozitelor și taxelor locale stabilite prin Legea 227/2015 nu s-a propus aplicarea de cote aditionale care pureau conduce la majorarea impozitelor și taxelor locale cu până la 50% față de nivelurile maxime stabilite în Codul Fiscal – cu excepția celor prevăzute la art.489 alin (4) și (5).

Art. 489 Cod Fiscal alin:

(4) Pentru terenul agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, consiliul local poate majora impozitul pe teren cu până la 500%, începând cu al treilea an, în condițiile stabilite prin hotărâre a consiliului local.

(5) Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan.

(2): În cazul impozitelor și taxelor locale stabilite în sume fixe, majorarea anuală prevăzută la alin.(1) este inclusă în nivelurile acestora prevăzute în anexa nr.1- 13.

**Art.4:** Pentru determinarea impozitului/taxa pe clădiri, și a taxei pentru eliberarea autorizației de construire în cazul persoanelor fizice, precum și a impozitului/taxa pe teren, pentru anul 2016 se menține delimitarea zonelor aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Toplița nr. 75/2002.

**Art.5:** Clădirile și terenurile pentru care nu se datorează impozit/taxă sunt cele prevăzute la art. 456 și art. 464 din Legea privind Codul fiscal nr.227/2015.

**Art.6:** Lista actelor normative prin care sunt instituite impozite și taxe locale, inclusiv hotărârile Consiliului Local al municipiului Toplița, prin care s-au instituit/stabilit impozite și taxe locale pe o perioadă de 5 ani anteriori anului fiscal curent, este prevăzută în Anexa nr.12.

**Art.7:** Lista cuprinzând actele normative, inclusiv hotărârile Consiliului local al municipiului Toplița, în temeiul cărora s-au acordat facilități fiscale pe o perioadă de 5 ani anteriori anului fiscal curent, este prevăzută în Anexa nr.13.

**Art.8:** Se aprobă procedura de acordare a facilităților fiscale categoriilor de persoane prevăzute la art.286 din Legea nr.571/2003, privind Codul Fiscal, conform Anexei 3.

**Art.9:** Anexele nr.1 – 13 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.10:** Cu data de 01.01.2016 orice dispoziții contare prezentei se revocă.

**Art.11- (1):** Prezenta hotărâre se comunică primarului municipiului Toplița și Instituției Prefectului Județul Harghita în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștința publică prin grija secretarului municipiului Toplița.

**(2):** Aducerea la cunoștință publică se face prin afișare la sediul autorităților administrației publice locale, pe pagina web a instituției.

**Toplița la 29.10.2015**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DEME CAROL ZSOLT**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR - VANCU ALMĂȘAN VASILE**



ISO 9001

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
UNITATEA ADMINISTRATIV  
TERITORIALĂ - TOPLIȚA  
CONSILIUL LOCAL  
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14  
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772  
E-mail: secretariat@primariatoplita.ro  
www.primariatoplita.ro



ISO 14001

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 153/2015  
a Consiliului local Toplița

**TABEL**  
privind zonarea teritoriului  
municipiului Toplița, în vederea impozitării  
bunurilor, conform Legii nr. 227/2015, Legea Codului Fiscal.

Nr. Crt.	Strada	Zona
0.	1.	2.
1.	NICOLAE BĂLCESCU – BLOCURI	A
2.	NICOLAE BĂLCESCU – CASE	B
3.	SPORTIVILOR – BLOCURI	A
4.	SPORTIVILOR – CASE	B
5.	PARTIZANILOR	B
6.	AMURGULUI	B
7.	VICTORIEI	B
8.	STADIONULUI	B
9.	SĂLCIILOR	B
10.	TRANDAFIRILOR	B
11.	MIORIȚEI	B
12.	MIHAIL KOGĂLNICEANU	B
13.	EROILOR – BLOCURI	A
14.	EROILOR – CASE	B
15.	MIRON CRISTEA – BLOCURI	A
16.	MIRON CRISTEA – CASE	B
17.	VICTOR BABEȘ – BLOCURI	A
18.	VICTOR BABEȘ – CASE	B
19.	LALELELOR	C
20.	LIBERTĂȚII	B
21.	BORSECELUI	B
22.	APELOR	B
23.	CERBULUI – BLOCURI	A
24.	CERBULUI – CASE	B
25.	FLORILOR	B
26.	GARII	B

0.	1.	2.
27.	ȘTEFAN CEL MARE	B
28.	MORII	B
29.	ALUNIȘ	B
30.	POIANA	C
31.	FRAGILOR	C
32.	BRÎNDUȘELOR	C
33.	VÎLCELELOR	C
34.	IAZULUI	B
35.	PRIMĂVERII	B
36.	NOUĂ	B
37.	PALTINULUI	B
38.	DEALULUI	B
39.	BĂII	B
40.	IZVOARELOR	B
41.	MĂNĂSTIRII	B
42.	BICAZULUI	B
43.	STEJARULUI	C
44.	FÎNAȚELOR	D
45.	TARNIȚA	D
46.	CĂLIMANI	D
47.	ALBINELOR	D
48.	VÎGANI	D
49.	MESTEACĂNULUI	C
50.	SPERANȚEI	C
51.	LILIACULUI	C
52.	CĂPȘUNILOR	C
53.	TEIULUI	C
54.	MUNCITORILOR	C
55.	PLOPULUI	C
56.	ZENCANI, de la nr.1 până la nr.50, inclusiv	C
57.	ZENCANI, de la nr.51 până la capăt	D
58.	CARPAȚI	D
59.	MICĂ	D
60.	CRÎNGULUI	D
61.	8 MARTIE	C
62.	MURELOR, de la nr.1 până la nr.50, inclusiv	B
63.	MURELOR, de la nr.51 până la Cantonul Silvic	C
64.	MURELOR, de la Cantonul Silvic până la capăt	D
65.	O.C.TĂSLĂUANU	D
66.	BRADULUI	C
67.	MĂGURA, de la nr.1 până la vila centrală	B
68.	MĂGURA, de la vila centrală până la capăt	D
69.	LUNCANI	D
70.	CASCADEI	D
71.	ZĂPODE	D
72.	AVRAM IANCU, de la nr.1 până la nr.62, inclusiv	B
73.	AVRAM IANCU, de la nr.63 până la nr.96, inclusiv	C
74.	AVRAM IANCU, de la nr.97 până la capăt	D

0.	1.	2.
75.	AGRICULTORILOR	D
76.	VERII	D
77.	MUREȘULUI	C
78.	GAROAFELOR	C
79.	TÎRGULUI	C
80.	TOAMNEI	C
81.	1 DECEMBRIE 1918, de la nr.1 până la școala generală	B
82.	1 DECEMBRIE 1918, de la școala generală până la podul de fier	C
83.	1 DECEMBRIE 1918, de la podul de fier până la capăt	D
84.	FĂGETULUI	C
85.	VÎNĂTORILOR	C
86.	VĂII	D
87.	PĂDURENI	D
88.	SECU	D
89.	LUNGĂ, de la nr.1 până la podul nr.1	B
90.	LUNGĂ, de la podul nr.1 până la strada Făgetului	C
91.	LUNGĂ, de la strada Făgetului până la capăt	D
92.	VIORELELOR	D
93.	GHIOCEILOR	D
94.	CRINULUI	D
95.	VILELOR	B
96.	MARTON ARON	C

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER – DEME CAROL ZSOLT

SECRETAR,  
VANCU ALMĂȘAN VASILE

SEF SERVICIU IMPOZITE ȘI TAXE  
PRICOPI VALONIA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
ORAȘUL BORSEC  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA Nr. 51/2002**  
Privind zonificarea localității Borsec



Consiliul local oraș Borsec.

Având în vedere prevederile Ordonanței Guvernului nr. 36/2002, precum și prevederile Hotărârile Guvernului nr. 1278/2002, Cap.III, privind aprobarea Normelor Metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 36/2002, privind impozitele și taxele locale.

Luând în considerare avizul favorabil al comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local orășănesc Borsec.

În temeiul dispozițiilor art. 38, lit. k) din Legea nr. 215/2002 privind administrația publică locală.

**H O T Ă R E Ș T E:**

Art.1. Zonificarea intravilanului în zona A;B;C,D, după cum urmează:

**ZONA A:** B-dul 7 Izvoare de la nr. 1 la nr. 65;

Aleea Rotundă  
Tudor Vladimirescu  
Str.Stadionului  
Str.Jokai Mor  
Str.Primăverii  
Str.Nouă  
Str.Făget  
Str.Uzinei  
Str.Legăturii  
Str.Izvorului  
Str.Petofi Sandor  
Str.Bradului  
Str.Belvedere  
Str.Carpați de la fosta autogară în sus.

**ZONA B:**

Str. Borului  
Str. Borviz  
Str. Carpați de la fosta autogară în jos.  
Str. Cerbului de la nr. 1 - 14  
Str. Ditrăului de la nr. 1 - 21, partea stângă  
nr. 2 - 8, partea dreaptă  
Str. Gheorghe Doja de la nr. 1 - 67, partea stângă  
nr. 2 - 38 , partea dreaptă  
Str. Mihai Eminescu de la nr. 1 - 15, partea stângă  
nr. 2 - 10, partea dreaptă  
Str. Pietrii - bloc E3 partea atângă  
nr. 2 - 8 partea dreaptă  
Str. Topliței

2.

**ZONA C.** Str. Viitorului  
 Str. Cimitirului  
 Str. Cerbului de la nr. 13 la nr. 24  
 Str. Ditrăului de la nr. 23 la nr. 57 partea atângă  
 nr. 10 la nr. 34 partea dreaptă  
 Str. Gheorghe Doja de la nr. 69 la nr. 73 partea astângă  
 nr. 40 la nr. 50 partea dreaptă  
 Str. Mesteacănului  
 Str. Pietrii de la nr. 3 la nr. 31 partea stângă  
 nr. 10 la nr. 28 partea dreaptă  
 Str. Mihai Eminescu , de la nr. 17 la nr. 51 partea stângă  
 nr. 12 la nr. 40 partea dreaptă  
 Str. Nadășa

**ZONA D:** Str. Malnaș  
 Str. Mezei  
 Str. Minei  
 Str. Mândra

**Art.2.** Zonificarea extravilanului localității în zona II și IV, după cum urmează:

**ZONA II.** Suprafața ce se situează împrejurul perimetrului intravilanului, conform schiței anexă la prezenta.

**ZONA IV.** Suprafața teritoriului administrativ al localității, mai puțin suprafețele incluse în intravilan și în zona II extravilan.

**Art. 3.** Stabilește corespondența zonelor din intravilan cu zonele din extravilan după cum urmează:

INTRAVILAN		Corespondența zonelor în cazul în care nr. zonelor din intravilan este nr. zonelor din extravilan	EXTRAVILAN	
opțiunea	zona		zona	opțiunea
X	A		I	
X	B		a II-a	X
X	C		a III-a	
X	D		a IV a	X

**Art.4.** Cu data prezentei hotărâri se abrogă hotărârea nr. 5 /1995 emis în acest sens.

**Art.5.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează compartimentul de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul aparatului propriu al Consiliului local orășănesc Borsec.

Borsec la 23 decembrie 2002.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,  
 Bajko Peter Attila



# ANEXE

## SPEȚE

1. Modul de determinare a valorii unei clădiri individuale de locuit (sau clădiri – construcție nerezidențială) construită înainte de anul 1990 și modernizată (sau extinsă) după anul 1990

În situația în care clădirea a fost edificată înainte de anul 1990 însă a fost modernizată și/sau extinsă după anul 1990 anul edificării se consideră anul în care s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor de renovare majoră.

Raționamentul se bazează pe prevederi din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal Titlul IX - Impozite și taxe locale:

În cazul clădirilor supuse unor lucrări de renovare majoră, din punct de vedere fiscal, anul terminării se actualizează, astfel că acesta se consideră ca fiind cel în care a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor.

Renovarea majoră reprezintă acțiunea complexă care cuprinde obligatoriu lucrări de intervenție la structura de rezistență a clădirii, pentru asigurarea cerinței fundamentale de rezistență mecanică și stabilitate, prin acțiuni de reconstruire, consolidare, modernizare, modificare sau extindere, precum și, după caz, alte lucrări de intervenție pentru menținerea, pe întreaga durată de exploatare a clădirii, a celorlalte cerințe fundamentale aplicabile construcțiilor, conform legii, vizând, în principal, creșterea performanței energetice și a calității arhitectural - ambientale și funcționale a clădirii.

Anul terminării se actualizează în condițiile în care, la terminarea lucrărilor de renovare majoră, valoarea clădirii crește cu cel puțin 50% față de valoarea acesteia la data începerii executării lucrărilor de renovare majoră.

2. Suprafața desfășurată a unei clădiri individuale de locuit se determină: la suprafața desfășurată totală a spațiului cu destinație de locuință sau la suprafața desfășurată totală a clădirii în care este inclusă și suprafața încăperilor amplasate la subsol (exemplu pivniță/demisol și/sau la mansard, utilizate în alte scopuri decât cel de locuință?)

Conform reglementărilor legale din domeniul construcțiilor (Legea 350/2001 – amenajarea teritoriului și urbanism – modificări, Publicată în M. Of. 503/2011, Legea 162/2011, completează Anexa 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și

urbanismul.; Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, etc.)

Suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) este suprafața construită la nivelul solului, **cu excepția** teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

- suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m,
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor,
- spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile,
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile,
- aleile de acces pietonal/carosabil din incintă,
- scările exterioare,
- trotuarele de protecție

3. În cazul unei clădiri cu utilizare sezonieră (casă de vacanță) situată la sat se aplică:

- reducere la valoarea de 60% pentru imobil situate la sat, la care se aplică reducere la valoarea de 50% pentru imobil cu utilizare sezonieră

sau

- se aplică o singură reducere la valoarea de 50% pentru imobil cu utilizare sezonieră din valoarea imobilului situat la comună?

În cazul clădirilor de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane) situate în sate se aplică corecție atât pentru utilizare cât și pentru amplasare în sat.

#### **Exemplu de calcul valoare clădire de locuit cu utilizare sezonieră:**

Adresa clădirii: satul Borzont, comuna Ditrău, edificată înainte de anul 1990

Din înscrisuri rezultă o suprafață construită desfășurată = 100 mp

Valoarea din tabelul "Clădiri individuale de locuit" pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd), edificată înainte de 1990, în comuna Ditrău = 600 lei

Clădirea are **utilizare sezonieră**, se aplică corecția pentru: “Clădire de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane) = 50% din valorile clădirilor”

Valoarea unitară pentru clădire cu **utilizare sezonieră** =  $600 \times 50\% = 300$  lei/mpSd

Clădirea se situează în sat, se aplică corecția pentru: “Sate componente = **60%** din valorile aferente comunelor, pe fiecare categorie în parte”

Valoarea unitară pentru clădire în **satul** Borzont =  $300 \times 60\% = 180$  lei/mpSd

Suprafața considerată în calcule = 100 mp

Suprafața considerată în calcule se înmulțește cu valoarea unitară:

$100 \text{ mp} \times 180 \text{ lei/mpAd} = 18.000 \text{ lei}$

Deci valoarea minimă de referință a clădirii de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane) mai sus prezentată este 18.000 lei.

4. Modul de determinare a valorii unei clădiri individuale de locuit cu un număr mai mare de 5 camere, în situația în care nici suprafața construită desfășurată și nici suprafața utilă a acestora nu este înscrisă în acte legale doveditoare

Conform studiului, valorile minime pentru clădirile individuale de locuit și anexele acestora, consemnate pe piața imobiliară în anul 2016, cuprinse în lucrare sunt exprimate în lei pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd), funcție de ;

- localitate (municipii, orașe și comune)
- zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități
- vechime, pe două categorii :
  - edificate înainte de anul 1990 și
  - edificate după anul 1990

Suprafețele construite desfășurate ale clădirilor individuale de locuit se preiau din înscrisuri legale doveditoare.

În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața utilă, suprafața construită desfășurată se determină înmulțind suprafața utilă totală cu un coeficient de transformare de 1,4 (conform art. 457., al. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal).

În situația în care nici suprafața utilă nu este înscrisă în acte legale doveditoare, valoarea clădirilor individuale de locuit se va determina prin asimilare, echivalare (ținând cont de suprafața minimă prevăzută de reglementări legale, funcție de număr camere) astfel:

Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
1	58
2	81
3	102
4	135
5	166

Există însă, după cum a fost semnalat, clădiri individuale de locuit cu un număr mai mare de camera decât cel prezentat în tabelul de mai sus.

În situația în care nici suprafața construită desfășurată și nici suprafața utilă a acestora nu este înscrisă în acte legale doveditoare valoarea clădirilor individuale de locuit se va determina prin asimilare, echivalare, urmând pașii următori:

- I. Se determină suprafața pentru o cameră prin împărțirea suprafeței clădirii individuale de locuit cu cinci camere la cinci.
- II. Suprafața rezultată se înmulțește cu numărul de camere peste cinci camere
- III. Suprafața rezultată se adaugă la suprafața clădirii individuale de locuit cu cinci camere.
- IV. Se înmulțește suprafața totală desfășurată cu valoarea unitară prevăzută în tabele.

#### **Exemplu de calcul Clădire individuală de locuit având 8 camere:**

Adresa clădirii: municipiul Odorheiu Secuiesc, zona B, edificată înainte de anul 1990

Suprafața asimilată, echivalată clădire individuală de locuit cu cinci camere = 166 mp

Număr camere peste cinci :  $8 - 5 = 3$  camere

Se determină suprafața pentru o cameră prin împărțirea suprafeței clădirii individuale de locuit cu cinci camere la cinci :

$166 \text{ mp} : 5 = 33,20 \text{ mp/cameră}$

Suprafața rezultată se înmulțește cu numărul de camere peste cinci camere :

$33,20 \text{ mp/cameră} \times 3 \text{ camere} = 99,60 \text{ mp}$

Suprafața rezultată se adaugă la suprafața clădirii individuale de locuit cu cinci camere:

$166 \text{ mp} + 99,60 \text{ mp} = 265,60 \text{ mp}$

Se înmulțește suprafața totală desfășurată cu valoarea unitară prevăzută în tabele:

Valoarea unitară prevăzută în studiu pentru municipiul Odorheiu Secuiesc, zona B, edificată înainte de anul 1990 = 1.900 lei/mp

$265,60 \text{ mp} \times 1.900 \text{ lei/mp} = 504.640 \text{ lei}$

## 5. Modul de determinare a valorii unui imobil: teren cu clădire individuală de locuit (casă) și anexe aferente

De regulă și în mod obișnuit valorile minime pentru clădirile individuale de locuit prezentate în tabel includ și anexele gospodărești.

În marea majoritate a cazurilor proprietățile imobiliare rezidențiale (clădirile individuale de locuit) sunt constituite din teren, clădirea de locuit și anexe gospodărești de exemplu, garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea.

Având în vedere proporția, contribuția valorică ne semnificativă a anexelor gospodărești față de clădirea de bază, dar și informațiile de piață existente, în cadrul studiului am aplicat raționamentul conform căreia "valorile minime pentru clădirile individuale de locuit prezentate în tabel includ și anexele gospodărești".

Astfel, în cazul tranzacționării unui imobil: teren cu clădire individuală de locuit (casă) și anexe aferente, înțelegem că valoarea minimă de referință a clădirii se determină astfel: Se înmulțește valoarea unitară din tabelul "Clădiri individuale de locuit" cu strict suprafața construită desfășurată a casei, fără a mai lua în calcul valoarea anexelor gospodărești, aceasta fiind inclusă în casă.

### **Exemplu de calcul valoare clădire:**

Clădire individuală de locuit cu anexe gospodărești:

Adresa clădirii: municipiul Sighișoara, zona A, edificată înainte de anul 1990

Din actele de proprietate rezultă următoarele date:

- casa de locuit (corp principal) cu o suprafață construită desfășurată = 95 mp
- corp anexă cu o suprafață construită desfășurată = 20 mp

Valoarea din tabelul "Clădiri individuale de locuit" pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd), edificată înainte de 1990, în municipiul Sighișoara, zona A = 1.800 lei

Deci valoarea unitară pentru clădire = 1.800 lei/mpSd

Suprafața considerată în calcule = 95 mp

Suprafața considerată în calcule se înmulțește cu valoarea unitară:

$95 \text{ mp} \times 1.800 \text{ lei/mpAd} = 171.000 \text{ lei}$

Deci valoarea minimă de referință a casei individuale de locuit mai sus prezentată este 171.000 lei.

### Exemplu de calcul valoare clădire:

Clădire individuală de locuit cu anexe gospodărești:

Adresa clădirii: satul Valea Izvoarelor, nr. 24., comuna Sânpaul, edificată înainte de anul 1990

Din schița prezentată de părți rezultă următoarele date:

- casa de locuit (C1) cu o suprafață construită desfășurată=88 mp
- anexe gospodărești (C2) cu o suprafață construită desfășurată =24 mp
- pivniță (C3) cu o suprafață construită desfășurată =19 mp

Valoarea din tabelul "Clădiri individuale de locuit" pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd), edificată înainte de 1990, în comuna Sânpaul = 1.000 lei

Clădirea se situează în sat, se aplică corecția pentru: "Sate componente = **60%** din valorile aferente comunelor, pe fiecare categorie în parte"

Valoarea unitară pentru clădire în **satul** Valea Izvoarelor = 1.000 x 60% = 600 lei/mpAd

Suprafața considerată în calcule = 88 mp

Suprafața considerată în calcule se înmulțește cu valoarea unitară:

$88 \text{ mp} \times 600 \text{ lei/mpAd} = 52.800 \text{ lei}$

Deci valoarea minimă de referință a casei individuale de locuit mai sus prezentată este 52.800 lei.

În cazul în care există neconcordanțe între documente (extras de carte funciară, certificate de atestare fiscală, certificate energetic, etc.) privind suprafața clădirilor tranzacționate apreciem că ordinea în care pot fi luate în calcul documentele este:

- Certificatul de atestare fiscală (cel mai probabil să conțină informații la zi)
- Planurile construcțiilor
- Extras de carte funciară (teoretic document legal care reflectă realitatea, înscrierile se fac în baza documentelor întocmite de persoane de specialitate autorizate să facă măsurători, în realitate în multe cazuri nu sunt înscrise suprafețele construcțiilor, nu sunt înregistrate modificările aduse clădirilor, conține date istorice)
- Certificat de performanță energetică

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Capitolul IX - Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, Art. 111 - Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și Hotărârea pentru

aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Capitolul IX Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, Secțiunea 1 Definiția venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

33. (4) “În sensul prevederilor art. 111 alin. (4) din Codul fiscal la transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 111 alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți.

În cazul proprietăților imobiliare transferate cu titlu de aport la capitalul social, valoarea la care se va stabili impozitul este aceea din actul prin care s-a realizat aducerea bunului imobil ca aport în natură la capitalul social, astfel:

a) În cazul în care legislația în materie impune întocmirea unei expertize de evaluare, impozitul se va stabili la valoarea din act, dar nu mai puțin de valoarea rezultată din expertiza de evaluare;

b) În cazul în care legislația în materie nu impune întocmirea unei expertize de evaluare, impozitul se va stabili la valoarea din act.

Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se va stabili pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care va cuprinde valoarea construcției neterminate la care se adaugă valoarea terenului aferent declarată de părți. Raportul de expertiză/evaluare va fi întocmit pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii.”

6. Modul de încadrare a unui “Centru funcțiune sănătate compus din: sală fitness, sală primire, vestiar cu duș, cabinete masaj, grupuri sanitare, solar”

Se întâlnesc o mare varietate de denumiri pentru construcțiile nerezidențiale, nefiind posibilă enumerarea tuturor denumirilor din toate înscrisurile .

Imobilul “Centru funcțiune sănătate compus din: sală fitness, sală primire, vestiar cu duș, cabinete masaj, grupuri sanitare, solar” se încadrează, în accepțiunea studiului, în categoria “Clădiri comerciale, administrative (clădiri de birouri) “ .

În accepțiunea studiului prin categoria construcțiilor industriale, de prestări servicii, depozitare se înțeleg : spații industriale, spații de prestări servicii (atelier meșteșugărești), spații de depozitare : hală industrială, clădire de producție, atelier, hală, magazie, clădire depozitare, depozit, spațiu logistic, service, și alte asemenea.

# GLOSAR

## LEGEA LOCUINȚEI

### **Locuința**

Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

### **Locuința convenabilă**

Locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr.1 la prezenta lege.

### **Locuința socială**

Locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

### **Locuința de serviciu**

Locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

### **Locuința de intervenție**

Locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

### **Locuința de necesitate**

Locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.



### Locuința de protocol

Locuința destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

### Casa de vacanță

Locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

#### Notă:

Casa de vacanță și cabana sunt considerate expresii sinonime, în cadrul prezentei documentații.

Conform WIKIPEDIA în utilizarea modernă, o **cabană** este o locuință modestă, de obicei, într-un mediul rural, sau semi-rural (deși există locuințe stil cabană și în orașe).

Exigențe minimale pentru locuințe

Cerințe minimale :

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a rezidurilor menajere.

Suprafețe minimale :

Persoane /familie	Camere/ locuință	Camera de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Suprafața utilă	Suprafața construită
nr.	nr.	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	1	18,00	-	5,00	4,50	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	5,00	4,50	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	5,50	6,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	5,50	6,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	6,00	7,50	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	6,00	7,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	6,50	9,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,50	9,00	110,00	171,00

Notă :

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supantelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 mc de persoană.
- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și camerei de zi.
- Suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.
- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde : camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 mp pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprinde în suprafața utilă a locuinței.
- Suprafața construită pe locuință, prevăzută în tabelul B, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei – părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței, în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.
- Suprafața încăperii sanitare principale din locuință va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu roțile.
- Încăperea sanitară se include în locuință, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă și canalizarea.
- Lățimea minimă de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.
- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de +/- 10 %.
- Numărul de persoane pe locuință se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

Încăperi sanitare :

Număr de camere / locuință	Baie	Duș	WC
1	1	-	-
2	1	-	-
3	1	-	1
4	1	1	-
5	2	-	-

Dotarea minimă a încăperilor sanitare :

	Baie	Duș	WC
Cadă de baie	1	-	-
Vas WC	1	1	1
Lavoar mare	1	-	-
Lavoar mic	1	1	-
Cuvă pentru duș	-	1	-
Etajeră mare	1	-	-
Etajeră mică	-	1	1
Oglindă mare	1	-	-
	Baie	Duș	WC
Oglindă mică	-	1	1
Portprosop	1	1	1
Portsăpun	1	1	1
Porthârtie	1	1	1
Cuier	1	1	-
Sifon pardoseală	1	1	-

Notă :

- În baie se va prevedea spațiul pentru mașina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coș de ventilație.

Dotarea minimă a bucătăriei :

Număr de camere / locuință	1 – 2	3	4	5
Spălător cu cuvă și picurător	1	1	1	1

Notă :

- În bucătărie se vor prevedea : coș de ventilație, spațiu pentru frigider și masă de lucru.

Dotarea minimă cu instalații electrice :

	Loc de lampă	Aplică	Comutator	Înterupător	Priză	Priză cu contact protecție
Dormitor	1	-	1	-	2	-
Camera de zi	1	-	1	-	3	-
Bucătărie	-	1	-	1	1	1
Baie	-	1	-	1	-	1
Duș	-	1	-	1	-	-
WC	-	1	-	1	-	-

Notă :

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.

Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe:

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și / sau gaze la bucătărie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile.

Prin proprietate comună se înțelege toate părțile dintr-o clădire aflată în proprietate, care nu sunt apartamente și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din acea clădire.

Proprietatea comună este indivizibilă și este deținută de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate. Proprietatea comună include toate părțile proprietății care sunt în folosință comună ca : terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele. Proprietatea comună include instalații ale clădirii aflate în folosință comună cu care a fost înzestrată clădirea în timpul construcției sau care a fost dotată mai târziu de către proprietari, ca de exemplu, canale pluviale, paratrăsnete, antene, instalații de telefonie, instalații electrice, conducte de apă, sisteme de încălzire și conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comună până la punctele de distribuție din apartamentele individuale.

**Prin bloc de locuințe** – clădire – condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți au alte destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză. Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota – parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

**Prin spațiu**, respectiv apartament, se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota–parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.

## Dicționarul explicativ al limbii române DEX

**Locuință** – loc, casă, construcție în care locuiește sau poate locui cineva, domiciliu

**Imobil** – clădire, casă

**Casă** – clădire destinată pentru a servi de locuință omului

**Vilă** – locuință cu înfățișare voit rustică, elegantă, spațioasă, situată în grădină

### CLĂDIRE

Prin **clădire**, de multe ori **imobil**, se înțelege în arhitectură, construcții, inginerie și piață imobiliară orice structură realizată de oameni cu scopul adăpostirii și locuirii continue, respectiv a menținerii unor condiții standard de lucru neîntrerupte pentru ființele umane. Pentru a face o diferență între clădirile destinate unei ocupării continue și a celor care nu au fost construite în acest scop se preferă termenul de **structură** pentru acestea din urmă. *Înălțimea structurală* semnifică, în limbaj tehnic, distanța dintre nivelul de bază al străzii și cel mai înalt punct al clădirii unde încă există elemente arhitecturale. De obicei, spiralele, soclurile și antenele nu contează la calcularea înălțimii unei clădiri.

**WINDFANG** – spațiu de trecere dinspre intrare către hol, închis între ușa de intrare și o altă ușă, cunoscut ca “ANTREU”

**HOL DISTRIBUȚIE sau SAS** – hol de dimensiuni mici care face legătura între camere și băi sau o cameră și alte încăperi, cunoscut și ca “SAS”

### HOL - HOL

**LIVING** – desemnează o cameră folosită ca și CAMERĂ DE ZI

**DINNING** – indică spațiul adiacent living-ului sau o altă încăpere/cameră cunoscută ca “SUFRAGERIE” sau “LOC DE LUAT MASA”

**DEPOZITARE/SPATIU DE DEPOZITARE/DRESSING** – spațiu cunoscut ca “DEBARA” (dacă este anexat holului) sau “CĂMARĂ” (dacă este anexat bucătăriei) sau utilizat sub denumirea curentă de “DRESSING” (dacă este anexat unei camere cu destinația de dormitor, în majoritatea cazurilor “dormitor matrimonial”)

**STUDIO** – încăpere de dimensiuni și funcțiuni asemănătoare unei garsoniere, atașată unui apartament sau case – de obicei poziționată în mansarde.

## **DEFINIREA ȘI DETERMINAREA ARIILOR**

În activitatea de evaluare a clădirilor civile, industriale și agrozootehnice, experții tehnici sunt obligați să folosească unitățile de măsură specifice acestor categorii de construcții, necesare stabilirii indicilor tehnico-economici precum și costului acestora.

Definirea termenilor respectivi și modul de determinare a valorii acestora au fost stabilite prin Standardul de Stat – STAS nr. 4908-85, care înlocuiește vechiul STAS nr. 4908/1979, acte normative elaborate de Institutul Român de Standardizare.

În ce privește noțiunea de „arie” se face precizarea că în înțelesul prezentului Standard, termenul respectiv are același înțeles cu cel de „suprafață”, utilizat în documentele tehnice normative în vigoare.

Pentru calculul ariilor se vor lua în considerare dimensiunile din proiectul clădirii respective, iar calculul se va face cu ajutorul formulelor corespunzătoare, iar exprimarea se va face în metri pătrați cu o zecimală.

### ***ARIILE ELEMENTELOR DE CONSTRUCȚII***

Arie construită –  $A_c$  :

Pentru construcții supraterane :

Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

În aria construită nu intră :

- rezalidurile cu aria  $<$  de 0,4 mp și nișele cu aria  $>$  de 0,4 mp;
- treptele exterioare și treptele neacoperite;
- ariile curților interioare și exterioare de lumină sau de acces, denumite curți englezești cu  $S > 4$  mp.

Pentru construcții subterane și subsoluri :

Aria construită se măsoară la cota finită a parterului și se consideră aria secțiunii orizontale cuprinsă în conturul exterior al pereților, inclusiv grosimea zidului de protecție a izolației.

În cazul construcțiilor amplasate pe teren în pantă, aria construcției se calculează în plane orizontale în trepte, funcție de teren și specificul construcției.

Aria construită pe apartament – Ac ap :

Suma ariilor utile ale logilor și balcoanelor precum și a cotei părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea gunoaielor, casa liftului, etc.), la care se adaugă suprafața aferentă ocupată de pereții interiori și exteriori ai apartamentului. În cazul încălzirii cu combustibil solid se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie.

Aria nivelului – A niv. :

Aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul său exterior.

Podul, cu excepția mansardelor nu se consideră etaj.

Aria nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite.

În aria nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe exterioare cum sunt :

- Ariile teraselor circulabile;
- Ariile balcoanelor interioare;
- Ariile subpantelor;
- Ariile balcoanelor și logilor;
- Ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- Aria coridoarelor exterioare;
- Aria scărilor exterioare de acces între niveluri intră în calculul nivelului deservit;
- Aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de la : subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolului, încăperi la mansarde, etc.);
- Aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite, etc.;
- Aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă au  $h > 1,80$  m.

În aria nivelului nu se cuprind :

- Copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- Învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- Golurile mai mari de 4 mp – fiecare în parte – numai la curți de lumină și curți englezești;
- Treptele exterioare și terasele neacoperite;



- Aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă înălțimea este  $< 1,80$  m.

Aria pereților –  $A_{per.}$  = Suma ariilor proiecțiilor orizontale ale secțiunilor pereților și stâlpilor exteriori și interiori ai coșurilor.

Cotele de dimensionare sunt cele din planurile de ansamblu conform STAS nr. 1481-83.

Aria pereților se determină pe baza grosimii zidurilor. În calculul ariilor pereților nu se ia în considerare pereții amovabili care nu întrerup continuitatea pardoselilor.

Aria utilă –  $A_u$  : Aria desfășurată mai puțin aria pereților.

Aria utilă a apartament –  $A_{u ap.}$  = Suma tuturor ariilor utile ale încăperilor unui apartament (camere de locuit, băi, WC – uri, bucătării, spații de depozitare și de circulație din interiorul apartamentului).

Aria utilă a apartamentului nu cuprinde :

- Aria logiilor și balcoanelor;
- Pragurile golurilor de uși ale trecerilor cu deschideri  $< 1$  m ;
- Nișele de radiatoare;
- Suprafețele acoperite de sobe și cazane de baie (se consideră câte 0,5 mp pentru fiecare).

În cazul locuințelor duplex rampa – mai puțin palieretele – nu se cuprind în suprafața utilă a apartamentului.

Aria locuibilă pe apartament –  $A_{l ap.}$  = Suma ariilor destinate pentru locuit (camera de zi, dormitoarele). Aria locuibilă nu este considerată arie locativă.

Aria desfășurată –  $A_d$  = Suma ariilor tuturor nivelurilor  $A_d = \sum A_{niv}$

Aria desfășurată construită (la locuințe) –  $A_{dc}$  =  $A_d$  – aria subsolului

## **ARIILE DEFINITE DE FUNCȚIUNI LA CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI CIVILE**

Aria de exploatare =  $A_{exp}$  : Suma ariilor utile destinate procesului tehnologic principal ce se desfășoară în clădirea / partea de clădire respectivă.

Aria auxiliară =  $A_{aux}$  : Suma ariilor utile destinate tehnologiilor ajutătoare procesului tehnologic principal. Spre exemplu : aria destinată atelierului de întreținere utilaje.

Nu fac parte din aria auxiliară :

- Depozitele care servesc procesele tehnologice de transformare (fermentare, maturizare, uscare, răcire, etc.) sau care prin instalații speciale de climatizare împiedică procese de alterare, creează medii septice, etc.;
- Depozite interoperaționale pentru producția neterminată.

Ariile respective fac parte din aria de producție,  $A_{exp}$ .

Aria de circulație =  $A_{circ}$ , cuprinde :

Suma ariilor windfagurilor, holurilor, coridoarelor, scărilor și ascensoarelor de folosință comună;

Suma ariilor din interiorul clădirilor destinate liniilor CF (delimitate de gabarite) și a căilor carosabile amenajate exclusiv circulației de camioane, electromotoare, etc.;

În aria de circulație nu se cuprind :

- Scările până la 1 m lățime și pasarelele neînchise de pereți;
- Culoarele de circulație între utilaje și bancurile de lucru și suprafețele de deservire a utilajelor și a bancurilor de lucru.

Aria anexă =  $A_{an}$  : Suma ariilor utile ce nu fac parte din  $A_{exp} + A_{aux} + A_{circ}$

Aria necesară comercială –  $A_{com}$  : Ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (atelier de retuș, cabină de probă, camere de audiții, vizionare și depanare pentru RTV), bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepție și expediția mărfurilor, vestiare.

## Legea fondului funciar:

Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României.

În funcție de destinație, terenurile sunt:

- a) terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea -, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;
- b) terenuri cu destinație forestieră, și anume: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți -, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;
- c) terenuri aflate permanent sub ape, și anume: albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale;
- d) terenuri din intravilan, aferente localităților urbane și rurale, pe care sunt amplasate construcțiile, alte amenajări ale localităților, inclusiv terenurile agricole și forestiere;
- e) terenuri cu destinații speciale, cum sunt cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

## Codul Silvic

Padurile, terenurile destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor, precum si terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice, în conditiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier national.

Sunt considerate paduri, în sensul Codului silvic si sunt cuprinse în fondul forestier national, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 hectare.

Terenurile din fondul forestier national destinate împaduririi si cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica sunt:

- a) terenurile în curs de regenerare, terenurile degradate si poienile stabilite, prin amenajamentele silvice, sa fie împadurite;
- b) pepinierele, solariile, plantajele, culturile de rachita si cele cu arbusti ornamentali si fructiferi;
- c) terenurile destinate asigurarii hranei vânatului si animalelor din dotarea unitatilor silvice;
- d) terenurile date în folosinta temporara personalului silvic;
- e) terenurile ocupate de constructii si cele aferente acestora, drumuri si cai ferate forestiere, fazanerii, pastravarii, crescatorii de animale, dotari tehnice specifice sectorului forestier.

Vegetatia forestiera situata pe terenuri din afara fondului forestier national, supusa prevederilor Codului silvic, este constituita din:

- a) vegetatia forestiera de pe pasunile împadurite;
- b) perdelele forestiere de protectie a terenurilor agricole;
- c) plantatiile forestiere de pe terenurile degradate;
- d) plantatiile forestiere si arborii din zonele de protectie a lucrarilor hidrotehnice si de îmbunatatiri funciare, precum si cei situati de-a lungul cursurilor de apa si al canalelor de irigatie;
- e) perdelele forestiere de protectie si arborii situati de-a lungul cailor de comunicatie din extravilan;
- f) zonele verzi din jurul oraselor, comunelor, altele decât cele cuprinse în fondul forestier, parcurile din intravilan cu specii forestiere exotice, precum si jnepenisurile din zona alpina;
- g) parcurile dendrologice, altele decât cele cuprinse în fondul forestier national.

## **LEGE Nr. 50 din 29 iulie 1991 \*\*\* Republicată** **privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

### **Anexe gospodărești**

Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

### **Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole**

Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

### **Construcții cu caracter provizoriu**

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

### **Intravilanul localității**

Teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și

delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

### **Extravilanul localității**

Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi.

## **Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal**

### **Capitolul IX - Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal**

#### **Art. 111 - Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal**

(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit care se calculează astfel:

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

(i) 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

(ii) peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o dată mai mare de 3 ani:

(i) 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

(ii) peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.

(2) Impozitul prevăzut la alin. (1) nu se datorează în următoarele cazuri:

a) la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale;

b) la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donație între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți;

c) în cazul actelor de desființare cu efect retroactiv pentru actele de transfer al dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare;

d) constatarea în condițiile art. 13 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale.

În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară

specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se plătește până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat. În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se realizează prin hotărâre judecătorească ori prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărâri judecătorești definitive și executorii comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data hotărârii judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărârii judecătorești definitive și executorii.

Pentru alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului.

În cazul transferului prin executare silită impozitul datorat de contribuabilul din patrimoniul căruia a fost transferată proprietatea imobiliară se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei.

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se distribuie astfel:

- a) o cotă de 50% se face venit la bugetul de stat;
- b) o cotă de 50% se face venit la bugetul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora se află bunurile imobile ce au făcut obiectul înstrăinării.

(8) Procedura de calculare, încasare și plată a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se stabilesc prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și al ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

#### **Art. 112 - Rectificarea impozitului**

În cazul în care, după autentificarea actului sau întocmirea încheierii de finalizare în procedura succesorală de către notarul public, se constată erori ori omisiuni în calcularea și încasarea impozitului prevăzut la art. 111 alin. (1) și (3), notarul public va comunica organului fiscal competent această situație, cu motivarea cauzelor care au determinat eroarea sau omisiunea. Organele fiscale competente vor emite decizii de impunere pentru contribuabilii desemnați la art. 111 alin. (1) și (3), în vederea încasării impozitului. Răspunderea notarului public pentru neîncasarea sau calcularea eronată a impozitului prevăzut la art. 111 alin. (1) și (3) este angajată numai în cazul în care se dovedește că



neîncasarea integrală sau parțială este imputabilă notarului public care, cu intenție, nu și-a îndeplinit această obligație.

**Art. 113 - Obligațiile declarative ale notarilor publici cu privire la transferul proprietăților imobiliare**

Notarii publici au obligația să depună semestrial la organul fiscal teritorial o declarație informativă privind transferurile de proprietăți imobiliare, cuprinzând următoarele elemente pentru fiecare tranzacție:

- a) părțile contractante;
- b) valoarea înscrisă în documentul de transfer;
- c) impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal;
- d) taxele notariale aferente transferului.

## **Hotărâre pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal**

### Capitolul IX Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

#### Secțiunea 1 Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

33. (1) În aplicarea prevederilor art. 111 alin. (1) din Codul fiscal se definesc următorii termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 111 din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului.

În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.

În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții, coschimbașii, cu excepția schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, situație în care calitatea de contribuabil o are numai proprietarul bunului imobil.

În cazul transferului dreptului de proprietate prin donație, calitatea de contribuabil revine donatarului, în situația în care acesta este contribuabil potrivit prevederilor titlului IV „Impozitul pe venit” din Codul fiscal.

Contribuabil este și persoana fizică din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia cu titlu de aport la capitalul social.

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari, precum și legatarilor cu titlu particular;

b) prin construcții de orice fel se înțelege:

(i) construcții cu destinația de locuință;

(ii) construcții cu destinația de spații comerciale;

(iii) construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcări;

(iv) orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesară autorizația de construcție în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic — numărul cadastral — sau care constituie un singur corp funciar;

d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, teren arabil, pășune, fâneață, teren forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia se înțelege înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer: vânzare-cumpărare, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, dare în plată, tranzacție, aport la capitalul social, inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea;

f) nu constituie transfer impozabil constatarea prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă/hotărâre judecătorească definitivă și executorie a dobândirii dreptului de proprietate ca efect al uzucapiunii;

g) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.

Termenul în raport cu care se calculează data dobândirii este:

(i) pentru construcțiile noi și terenul aferent acestora, termenul curge de la data încheierii procesului-verbal de recepție finală, în condițiile prevăzute de lege;

(ii) pentru construcțiile neterminate și terenul aferent acestora, termenul se calculează de la data dobândirii dreptului de proprietate sau dezmembrămintelor sale asupra terenului;

h) data dobândirii se consideră:

(i) pentru imobilele dobândite prin reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar: Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, data dobândirii este considerată data validării, prin hotărârea comisiei județene de aplicare a legilor de mai sus, a propunerilor făcute de comisiile locale de aplicare a acestor legi. Numărul și data hotărârii sunt înscrise în adeverințele eliberate de comisiile locale fiecărui solicitant îndreptățit la restituire ori constituire;

(ii) pentru imobilele atribuite, restituite, retrocedate etc. în baza următoarelor legi: Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945—22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare, data dobândirii este considerată data emiterii actului

administrativ, respectiv ordinul prefectului, dispoziția de restituire sau orice alt act administrativ în materie;

(iii) în cazul în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora au dobândit dreptul de proprietate prin hotărâre judecătorească, data dobândirii este considerată data rămânerii definitive și irevocabile/ definitive și executorie a hotărârii judecătorești;

(iv) pentru imobilele dobândite cu titlu de uzucapiune, constatat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, data dobândirii este considerată data la care a început să curgă termenul de uzucapiune;

(v) în cazul înstrăinării unor imobile rezultate din dezmembrarea, respectiv dezlipirea unui imobil, data dobândirii acestor imobile este data dobândirii imobilului inițial care a fost supus dezlipirii, respectiv dezmembrării;

(vi) în cazul înstrăinării terenurilor alipite și ulterior dezmembrate, respectiv dezlipite, data dobândirii este considerată data la care a fost dobândit imobilul cu suprafața cea mai mare din operația de alipire;

(vii) în cazul înstrăinării unor imobile rezultate din alipirea unora dobândite la date diferite, impozitul se va calcula în funcție de data dobândirii parcelei cu suprafața cea mai mare;

(viii) în cazul în care parcelele alipite au suprafețele egale, data dobândirii este considerată data la care a fost dobândită ultima parcelă;

(ix) în cazul schimbului, data dobândirii imobilelor care fac obiectul schimbului va fi data la care fiecare copermutant, respectiv coschimbaș, a dobândit proprietatea.

(2) În aplicarea art. 111 alin. (2) din Codul fiscal, nu se datorează impozit la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul următoarelor legi speciale:

Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Legea nr. 1/2000, cu modificările și completările ulterioare,

Legea nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și orice alte acte normative cu caracter reparatoriu.

Este exceptată de la plata impozitului transmiterea dreptului de proprietate prin donație între rude ori afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți. Dovada calității de soț, rudă sau afin se face cu acte de stare civilă. Înstrăinarea ulterioară a proprietăților imobiliare dobândite în condițiile prevăzute la paragrafele 1 și 2 va fi supusă impozitării, cu excepția transmiterii dreptului de proprietate prin donație între rude ori afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți.

Face excepție de la impunere transmiterea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia pentru proprietățile imobiliare din patrimoniul afacerii definite conform pct. 7 alin. (8) din normele metodologice date în aplicarea art. 68 din Codul fiscal, acestea fiind incluse în categoriile de venituri pentru care venitul net anual se determină pe baza datelor din contabilitate.

În cazul partajului judiciar sau voluntar, precum și al regimului separației de bunuri nu se datorează impozit.

(3) În cazul procedurii succesorale se aplică următoarele reguli:

a) finalizarea procedurii succesorale are loc la data întocmirii încheierii de finalizare a succesiunii;

b) impozitul datorat va fi achitat de către contribuabil la data întocmirii încheierii finale de către notarul public;

c) în situația în care succesiunea legală sau testamentară este dezbătută și finalizată prin întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii, nu se datorează impozit. Nu se datorează impozit nici în situația în care, după finalizarea succesiunii, se solicită certificat de moștenitor suplimentar și se întocmește încheierea finală suplimentară înainte de expirarea termenului de 2 ani;

d) în cazul finalizării succesiunii prin întocmirea încheierii finale după expirarea termenului de 2 ani, moștenitorii datorează impozitul de 1% prevăzut în art. 111 alin. (3) din Codul fiscal;

e) în cazul în care succesiunea a fost finalizată prin întocmirea încheierii de finalizare înainte de expirarea termenului de 2 ani și se solicită certificat de moștenitor suplimentar după expirarea termenului de 2 ani, calculat de la data decesului autorului succesiunii, moștenitorii datorează impozit în condițiile art. 111 alin. (3) din Codul fiscal numai pentru proprietățile imobiliare ce se vor declara și menționa în încheierea finală suplimentară;

f) în cazul succesiunilor vacante și al partajului succesor nu se datorează impozit;

g) impozitul se calculează și se încasează la valoarea proprietăților imobiliare cuprinse în masa succesoră. Masa succesoră, din punct de vedere fiscal și în condițiile art. 111 alin. (1) și (3) din Codul fiscal, cuprinde numai activul net imobiliar declarat de succesibili.

În cazul în care aceștia nu au cunoștință sau nu declară valoarea bunurilor imobile ce compun masa succesoră, la stabilirea valorii masei succesorale vor fi avute în vedere valorile bunurilor din studiul de piață. În scop fiscal, prin activul net imobiliar se înțelege valoarea proprietăților imobiliare după deducerea pasivului succesor corespunzător acestora. În pasivul succesiunii se includ obligațiile certe și lichide dovedite prin acte autentice și/sau executorii, precum și cheltuielile de înmormântare până la concurența sumei de 1.000 lei, care nu trebuie dovedite cu înscrisuri. În cazul în care în activul succesor se cuprind și bunuri mobile, drepturi de creanță, acțiuni, certificate de acționar etc., se va stabili proporția valorii proprietăților imobiliare din totalul activului succesor, iar pasivul succesor se va deduce din valoarea bunurilor mobile, respectiv imobile, proporțional cu cota ce revine fiecăreia din categoriile de bunuri mobile sau imobile. După deducerea pasivului succesor corespunzător bunurilor imobile, din valoarea acestora se determină activul net imobiliar reprezentând baza impozabilă;

h) în cazul în care procedura succesoră se finalizează prin hotărâre judecătorească, se aplică dispozițiile prezentului alineat.

(4) În sensul prevederilor art. 111 alin. (4) din Codul fiscal la transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 111 alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți.

În cazul proprietăților imobiliare transferate cu titlu de aport la capitalul social, valoarea la care se va stabili impozitul este aceea din actul prin care s-a realizat aducerea bunului imobil ca aport în natură la capitalul social, astfel:

a) în cazul în care legislația în materie impune întocmirea unei expertize de evaluare, impozitul se va stabili la valoarea din act, dar nu mai puțin de valoarea rezultată din expertiza de evaluare;

b) în cazul în care legislația în materie nu impune întocmirea unei expertize de evaluare, impozitul se va stabili la valoarea din act.

Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se va stabili pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care va cuprinde valoarea construcției neterminate la care se adaugă valoarea terenului aferent declarată de părți.

Raportul de expertiză/evaluare va fi întocmit pe cheltuiela contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii.

La schimb imobiliar, impozitul se calculează la valoarea fiecăreia din proprietățile imobiliare transmise.

În cazul schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, impozitul se calculează la valoarea bunului imobil, calitatea de contribuabil fiind a persoanei fizice care transmite proprietatea imobiliară.

Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal.

Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității.

Studiile de piață sunt comunicate de către Camerele Notarilor Publici, după fiecare actualizare, direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.

În anul 2016, expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare pentru anul 2015, actualizate pentru anul 2016, sunt asimilate studiului de piață.

În cazul în care valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață, notarul public transmite o notificare organului fiscal competent cu privire la respectiva tranzacție, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare semestrului în care a avut loc aceasta.

Notificarea trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) părțile contractante;

b) numărul actului notarial;

c) valoarea înscrisă în actul de transfer;

d) valoarea stabilită în studiul de piață.

(5) În aplicarea art. 111 alin. (6) din Codul fiscal, impozitul se va calcula și se va încasa de către notarul public, anterior autentificării actului sau semnării încheierii de finalizare a procedurii succesoriale. Impozitul poate fi plătit de către contribuabil fie în numerar, pe chitanță, la sediul biroului notarului public, fie prin virament bancar, într-un cont al biroului notarial.

În cazul plății impozitului prin virament bancar, dovada achitării se face cu ordinul de plată. Documentul de plată a impozitului de către contribuabil se va menționa în încheierea de autentificare, respectiv în încheierea de finalizare a procedurii succesoriale și în certificatul de moștenitor.

Modelul chitanțelor ce vor fi utilizate de către notarii publici la încasarea impozitului se va stabili și se va tipări de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

În situația în care instanțele judecătorești nu transmit în termenul legal documentația prevăzută de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentației prezentate de acesta.

În situația în care la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești constată diferențe care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

Baza de calcul al impozitului datorat este cea stabilită potrivit hotărârii judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii.

În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în condițiile art. 111 alin. (5) din Codul fiscal.

În cazul transferurilor prin executare silită, după expirarea termenului de 10 zile inclusiv, în care contribuabilul are obligația declarării venitului la organul fiscal competent, pentru transferurile prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, organul de executare silită trebuie să solicite organului fiscal competent stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, prin depunerea documentației aferente transferului

# INFORMAȚII DE PIAȚĂ

## Apartamente

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei/mp)	Suprafață (mp)	Număr camere	An edificare
	<b>su ≤ 40 mp</b>							
1	Baile Tusnad		13.000	433	1.991	30,00	2	1977-1990
2	Baile Tusnad		17.000	486	2.232	35,00	2	
3	Balan	bl nr. 48	3.500	135	618	26,00	1	
4	Balan		6.300	158	724	40,00	2	1977-1990
5	Borsec	central	12.000	444	2.042	27,00	1	inainte de 1977
6	Cristuru Secuiesc		18.500	500	2.297	37,00	2	
7	Gheorgheni		7.183	287	1.320	25,00	1	
8	Miercurea Ciuc	Aleea Copiilor nr. 1, sc. B	18.000	692	3.181	26,00	2	
9	Miercurea Ciuc		27.000	728	3.346	37,07	2	
10	Odorheiu Secuiesc	str. Tomcsa Sandor	43.000	1.075	4.939	40,00	2	inainte de 1977
11	Toplita	zona Tricotaje	5.750	230	1.057	25,00	1	
	<b>su &gt; 40 mp ≤ 70 mp</b>							
12	Baile Tusnad		23.000	418	1.921	55,00	2	1977-1990
13	Baile Tusnad		26.000	520	2.389	50,00	3	1976
14	Balan		6.000	133	613	45,00		
15	Balan	bl. 64	6.500	144	664	45,00		inainte de 1977
16	Balan		7.000	156	715	45,00	2	1977-1990
17	Balan	str. 1 Dec. bl. 61, sc. 2, ap. 20.	8.999	180	827	50,00	2	1977-1990
18	Balan		8.706	193	889	45,00	2	1977-1990
19	Balan	bl. 69, sc. 1, ap. 19.	10.000	208	957	48,00	2	1977-1990
20	Balan	bl. 47 (d3)	12.500	216	990	58,00	2	1977-1990
21	Balan	str. 1 Dec. 1918	11.000	221	1.013	49,87	2	1981
22	Balan		9.794	223	1.023	44,00	3	1977-1990
23	Balan	str. Principala	14.000	228	1.048	61,40	3	1977-1990
24	Balan	bl. 15, sc. 2	13.000	241	1.106	54,00	2	1977-1990
25	Balan		10.883	242	1.111	45,00	2	
26	Balan		18.000	257	1.181	70,00	3	1977-1990
27	Balan		12.000	267	1.225	45,00	2	1977-1990



Nr. crt.	Localitatea	Amplasament	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei/mp)	Suprafață (mp)	Număr camere	An edificare
28	Balan	bl nr. 10	20.000	286	1.313	70,00	3	inainte de 1977
29	Borsec	central	19.000	442	2.030	43,00	2	1977-1990
30	Borsec		30.000	517	2.376	58,00	3	
31	Borsec	ultracentral	28.000	549	2.522	51,00	2	1977-1990
32	Cristuru Secuiesc	str. Spicului	26.000	531	2.438	49,00	2	1977-1990
33	Gheorgheni	str. Kossut Lajos	13.000	282	1.297	46,05	2	
34	Gheorgheni	cartier Bucin	15.000	288	1.325	52,00	2	
35	Gheorgheni	cart. Florilor	14.000	292	1.340	48,00	2	1977-1990
36	Gheorgheni		16.200	312	1.431	52,00	3	1977-1990
37	Gheorgheni	bd Fratiei	21.240	322	1.479	66,00	3	~1980
38	Miercurea Ciuc	str. Lelicieni si bd. Fratiei	21.000	502	2.304	41,87	2	1977-1990
39	Miercurea Ciuc	str. Muller Laszlo	40.500	579	2.658	70,00	3	
40	Miercurea Ciuc		25.000	581	2.671	43,00	2	dupa 2000
41	Miercurea Ciuc	str. Muller Laszlo	29.000	644	2.961	45,00	2	
42	Miercurea Ciuc	str. Culmei, nr. 12, ap. 9.	45.000	776	3.565	58,00	3	1983
43	Miercurea Ciuc		39.000	867	3.982	45,00	2	1977-1990
44	Toplita	str. Dealului bl. 3/H	15.000	231	1.060	65,00	2	
45	Toplita	str. Dealului bl. 3/E	16.977	261	1.200	65,00	3	
46	Toplita	str. Cerbului	18.000	300	1.378	60,00	2	
47	Toplita	str. Stefan cel Mare, bl. C, sc. 5, ap. 2.	19.000	345	1.587	55,00	2	1977-1990
48	Toplita		22.000	367	1.685	60,00	2	1977-1990
49	Toplita		23.000	426	1.957	54,00	3	1977-1990
50	Toplita	cartierul Cerbului	30.000	462	2.121	65,00	3	
51	Tusnad	str. Brazilor nr. 18,	23.250	431	1.978	54,00	3	
	<b>su &gt; 70 mp</b>							
52	Baile Tusnad		40.000	533	2.450	75,00	3	1977-1990
53	Balan	bl. 54, sc. 3., ap. 18	17.000	221	1.014	77,00	3	1977-1990
54	Gheorgheni	cart. Florilor, bl. 50	19.589	245	1.125	80,00	4	1977-1990
55	Gheorgheni	cart. Florilor	26.000	289	1.327	90,00	4	
56	Gheorgheni	cart. Florilor	29.000	322	1.480	90,00	4	
57	Miercurea Ciuc	Parcul Rezidential Natur	43.000	398	1.829	108,00	3	dupa 2000

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei/mp)	Suprafață (mp)	Număr camere	An edificare
58	Miercurea Ciuc	str. Tudor Valdimirescu	45.000	600	2.757	75,00	3	
59	Miercurea Ciuc		46.000	613	2.818	75,00	3	dupa 2000
60	Toplita	ultracentral	25.000	333	1.532	75,00	3	
61	Toplita	Alunis (Tricotaje)	26.000	347	1.593	75,00	3	
62	Tulghes	central	25.000	329	1.511	76,00	3	1977-1990

### Case de locuit individuale

Nr. crt.	Localitatea	Amplasa-ment	Preț cladire (lei)	Preț (lei/mpSu)	Preț (eur)	Suprafață utilă (mp)	Suprafață teren (mp)	An edificare	Număr camere
1	Băile Tușnad	central	95.017	380	26.000	250	611	1945	
2	Băile Tușnad	Central	132.969	665	42.000	200	1.500	1980	5
3	Băile Tușnad	central	523.340	952	120.000	550	700	2010	15
4	Băile Tușnad	central	469.909	1.075	107.500	437	600	1970	
5	Băile Tușnad	central	473.395	1.623	110.000	292	800	2000	4
6	Băile Tușnad	Central	374.533	1.783	85.000	210	400	1998	5
7	Băile Tușnad	nord	258.070		60.000		800		4
8	Borsec	central	231.481	463	58.000	500	1.750	1960	17
9	Borsec	central	299.137	633	70.279	473	1.188	1930	8
10	Borsec	central	257.886	781	60.700	330	1.050	1960	3
11	Borsec	central	109.663	1.108	25.000	99	260	1970	5
12	Borsec	central	272.859	1.819	62.000	150	600	1960	4
13	Borsec	central	196.753	1.968	45.000	100	500	2010	2
14	Corund	central	305.668	2.108	115.000	145	13.100	1966	2
15	Dealul	central	129.186	994	39.000	130	5.000	1980	
16	Ditrău	central	109.463	1.216	25.000	90	900	2006	3
17	Frumoasa	central	241.353	2.682	54.000	90	1.500		
18	Găləuțaș	periferie	119.457	786	26.000	152		2015	
19	Gheorgheni	central	715.080	1.419	197.917	504	6.475	1977	
20	Gheorgheni	sud-est	364.519	1.823	87.500	200	2.500	2003	4
21	Ghiduț	central	110.268		24.000			2015	
22	Izvoru Mureșului	central	347.571	899	78.000	387	3.000	2012	
23	Izvoru Mureșului	Central	282.960	2.211	61.900	128	400	2009	4
24	Izvoru Mureșului	central	489.006	4.252	108.000	115	2.000	2017	5
25	Lăzărești		235.944	3.371	52.000	70	1.100	1954	2
26	Lunca de Jos	central	30.054	376	7.700	80	1.183	1933	5

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament	Preț cladire (lei)	Preț (lei/mpS u)	Preț (eur)	Suprafață utilă (mp)	Suprafață teren (mp)	An edificare	Număr camere
27	Miercurea Ciuc	Szecsény	276.143	1.624	65.000	170	900	2009	5
28	Miercurea Ciuc	central	815.783	2.719	185.000	300	570	2006	5
29	Miercurea Ciuc	Central	334.182	3.342	76.000	100	250	2013	4
30	Mihăileni	Livezi	90.113	842	30.000	107	13.635	1995	2
31	Plăieșii de Jos		514.590	1.715	120.000	300	10.500	2002	3
32	Praid		165.402	1.378	36.000	120		2008	5
33	Praid	central	971.570	7.242	220.000	134	1.961	1959	6
34	Sânsimion	Ultracentral	93.615		21.000		820	1950	3
35	Sârmaș	Hodoșa	102.863	643	25.000	160	2.400	1979	5
36	Subcetate	central	58.918		15.000		2.500	1900	2
37	Șumuleu Ciuc		411.039	3.574	93.000	115	650	2016	4
38	Șumuleu Ciuc		995.790	3.983	220.000	250	600	1989	5
39	Toplița	periferie			60.000	50	100.000	1977	2
40	Toplița	Central	143.375	797	41.000	180	1.500	2000	5
41	Toplița	periferie	135.494	903	37.500	150	4.600	2007	3
42	Toplița	est	164.424	2.005	48.000	82	3.507	1974	2
43	Toplița	Central	208.785		50.000		698	1999	5

### Proprietăți nerezidențiale

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Destinație	Preț (eur)	Suprafață teren (mp)	Suprafață construită desfasurata (mp)	An edificare	Preț (lei/mp)	Valoare studiu CNP 2017
1	Baile Tusnad	str. Oltului nr. 102	Hotel Onix	1.249.850	2.325				900
2	Balan	str. Florilor Bl. 46 (C4)	spatiu comercial	5.500		72	1977 1990	351	800
3	Balan		hala industrială	36.900	10.000	444		382	350
4	Balan		restaurant	45.000		200		1.034	800
5	Cristuru Secuiesc		spatii industriale	175.090	3.526	2052,14		366	370
6	Cristuru Secuiesc	str. Harghita nr. 4	spatii atelier	15.780	fara teren				370
7	Gheorgheni		spatiu comercial	1.700.000	~7500	7.793		1.002	1.100
8	Gheorgheni	bd. Fratiei nr. 2	Hotel Mures	1.400.000	3.223	5.638	1978	1.124	1.200
9	Gheorgheni		birouri	99.900	470	844		530	950
10	Gheorgheni	str. Kossuth Lajos nr. 226	spatii industriale	130.706	11.484	948	1954	452	370
11	Izvorul Muresului		spatiu comercial	3.000.000	20.000	10.627		1.286	700
12	Izvorul Muresului si Voslobeni	str. Principala nr. 50/BN	Hotel Bradul Argintiu	525.127	1.420	2879	1975	835	700

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Destinație	Preț (eur)	Suprafață teren (mp)	Suprafață construită desfășurată (mp)	An edificare	Preț (lei/mp)	Valoare studiu CNP 2017
13	Jigodin Bai		birouri, atelier tamplarie	140.000			1976		480
14	Miercurea Ciuc	bd. Fratiei nr. 22	spatiu comercial	78.000		108		3.318	1.200
15	Miercurea Ciuc		depozitare	112.000	3.720	1.100		299	600
16	Miercurea Ciuc		atelier mecanic	45.000	1.229	206		795	600
17	Miercurea Ciuc		birouri	82.000		240		1.570	1.000
18	Miercurea Ciuc	str. Oborului si Vanatorilor	spatiu comercial	78.000		409		875	1.100
19	Miercurea Ciuc		Hotel Flamingo	550.000		3.605		701	900
20	Miercurea Ciuc	cladirea fostului Bulevard	spatiu comercial	50.000		53		4.376	1.200
21	Miercurea Ciuc	p-ta Libertatii, bd. Timisoara nr. 8	birouri	571.200	2.124	2.219	1970	1.135	1.200
22	Miercurea Ciuc	str. Salcam nr. 5	spatii industriale	650.069	27.606				600
23	Miercurea Ciuc	str. Mihai Sadoveanu nr. 17	spatiu comercial si birouri	45.250	0	188		1.106	1.200
24	Miercurea Ciuc	str. Harghita	spatiu comercial	25.000		40		2.872	1.100
25	Miercurea Ciuc	str. Marton Aron	spatiu comercial, cafenea bar	125.000		200		2.872	1.200
26	Miercurea Ciuc	str. Zorilor nr. 44	hala industrială	145.670	3.257				600
27	Ocna de Sus	DN 13A	hala industrială	199.999	2.492	694	2008	1.281	360
28	Odorheiu Secuiesc	str. Szent Imre	spatiu comercial	20.900		33		2.955	1.350
29	Odorheiu Secuiesc	semicentral	sp. depozit birou	135.000	900	700		796	550
30	Odorheiu Secuiesc		chiosc spatiu comercial	250		5		230	
31	Odorheiu Secuiesc		spatiu comercial	180.000		270		3.063	1.200
32	Suseni	nr. 434	atelier tamplarie	18.392	2.809	286		237	250
33	Toplita	str. Baii	spatiu comercial	55.000		335		754	360
34	Toplita	DN15 directia Borsec	spatiu comercial	100.000		1.250		368	650

**Terenuri situate în intravilanul localităților**

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei/mp)	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)	Înclinație teren	Utilități edilitare
1	Baile Homorod		10.500	6,00	27,57	1.750			
2	Baile Tusnad	str. Oltului	92.064	32,00	147,02	2.877		panta	in apropiere
3	Borsec		18.310	10,00	45,95	1.831		plan	
4	Borsec		172.520	20,00	91,89	8.626		plan	da
5	Borsec		34.000	21,25	97,63	1.600		plan	da
6	Borsec		16.050	25,00	114,86	642			in apropiere
7	Borsec		31.820	37,00	170,00	860	29	panta	da
8	Cechesti		12.000	15,00	68,92	800		plan	da
9	Corbu		13.900	2,32	10,68	5.980		plan	
10	Cristuru Secuiesc		12.188	2,18	10,00	5.600			da
11	Cristuru Secuiesc	str. Gyertyanffy Istvan	99.450	8,50	39,05	11.700			
12	Cristuru Secuiesc		13.500	9,00	41,35	1.500		plan	da
13	Delnita		40.000	10,00	45,95	4.000		plan	in apropiere
14	Galautas		6.530	2,18	10,00	3.000	0	necesita terasare	in apropiere
15	Gheorgheni	str. Ciobotului	8.706	11,81	54,27	737	31		da
16	Ivo	Madaras	10.200	17,00	78,11	600		plan	in apropiere
17	Izvoare		40.544	8,00	36,76	5.068		plan	
18	Izvoru Muresului		7.500	3,00	13,78	2.500			
19	Izvoru Muresului		9.900	7,33	33,69	1.350			
20	Izvorul Muresului		10.200	9,27	42,60	1.100	30	plan	in apropiere
21	Izvoru Muresului		26.500	11,92	54,75	2.224		panta	da
22	Izvoru Muresului		13.500	30,00	137,84	450	0	panta	in apropiere
23	Lacu Rosu		46.200	14,00	64,32	3.300			
24	Lacu Rosu	centru	15.000	4,41	20,27	3.400			
25	Miercurea Ciuc		7.000	7,00	32,16	1.000		plan	in apropiere
26	Miercurea Ciuc	Delnita	12.000	8,00	36,76	1.500		plan	da
27	Miercurea Ciuc	zona Spitalului Judetean	56.000	8,00	36,76	7.000			
28	Miercurea Ciuc	zona Fitod	18.200	10,00	45,95	1.820	35	plan	in apropiere
29	Miercurea Ciuc	Ciba	16.000	10,00	45,95	1.600		plan	
30	Miercurea Ciuc	str. Mezesek nr. 46	17.712	12,00	55,13	1.476	28	plan	da

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei/mp)	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)	Înclinație teren	Utilități edilitare
31	Miercurea Ciuc	Szecsény	11.000	12,22	56,16	900		panta	in apropiere
32	Miercurea Ciuc	zona fortuna park	10.400	13,00	59,73	800			
33	Miercurea Ciuc	zona Waberer	30.930	15,00	68,92	2.062		panta	da
34	Miercurea Ciuc		17.500	20,00	91,89	875	0		in apropiere
35	Miercurea Ciuc	str. zorilor	248.000	20,00	91,89	12.400			sa
36	Miercurea Ciuc	str. T. Vladimirescu	30.850	25,00	114,86	1.234	23		
37	Miercurea Ciuc	Kaufland si dedeman	461.700	27,00	124,05	17.100			
38	Miercurea Ciuc	central	119.375	125,00	574,31	955		plan	da
39	Misentea		10.400	13,00	59,73	800		plan	da
40	Misentea	com Leliceni	22.500	9,00	41,35	2.500	34	plan	da
41	Poiana Fagului		9.000	5,00	22,97	1.800	30		
42	Praid		76.250	25,00	114,86	3.050		plan	da
43	Sandominic		16.000	5,00	25,00	3.200			in apropiere
44	Sandominic	Izvorul Mures	4.135	4,31	19,79	960		plan	
45	Sarmas		6.094	0,69	3,18	8.800		plan	in apropiere
46	Subcetate		43.530	5,32	24,46	8.177		plan	da
47	Sumuleu Ciuc		121.885	4,35	20,00	28.000		plan	da
48	Szecseni		10.000	6,55	30,11	1.526			in apropiere
49	Toplita	zona Moglanesti	5.000	5,00	22,97	1.000		plan	in apropiere
50	Toplita		15.000	5,78	26,57	2.594			
51	Toplita	str. Lunga	20.000	7,27	33,41	2.750			
52	Toplita	langa gara	8.000	8,00	36,76	1.000			da
53	Toplita		13.260	8,50	39,05	1.560		plan	da
54	Toplita		19.500	8,86	40,72	2.200		plan	da
55	Toplita	str. A. Iancu	12.000	10,00	45,95	1.200			in apropiere
56	Toplita	str. Luncani	7.513	11,00	50,54	683		plan	da
57	Toplita	str. Toamnei	30.000	13,45	61,81	2.230		plan	da
58	Tulghes	centru	14.000	2,15	9,90	6.500	15		da
59	Tulghes	sat Rezu Mare	18.500	1,42	6,54	13.000		plan	da
60	Voslabeni		11.000	2,00	9,19	5.500			in apropiere
61	Zetea		64.600	5,25	24,13	12.300		panta	in apropiere

**Terenuri situate în extravilanul localităților**

Nr. crt.	Unitatea administrativ teritoriala	Categoria de folosinta	Suprafata totala (mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
1	Bilbor	faneata	1.800	24.810	13,78
2	Borsec	pasune si padure	100.000	45.945	0,46
3	Borsec	faneata	15.000	344.588	22,97
4	Bucin	zona Borzont	11.000	62.026	5,64
5	Gheorgheni	arabil	4.100	94.187	22,97
6	Gheorgheni	faneata	16.000	16.084	1,01
7	Gheorgheni	impadurit	16.200	223.293	13,78
8	Miercurea Ciuc	faneata	15.000	413.505	27,57
9	Miercurea Ciuc	pasune	8.800	262.805	29,86
10	Miercurea Ciuc	pasune	3.733	120.059	32,16
11	Odorheiu Secuiesc	arabil	900	29.864	33,18
12	Subcetate	pasune	15.800	9.480	0,60
13	Toplita	faneata	7.200	206.753	28,72

## BIBLIOGRAFIE

1. H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal
2. Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal (Noul Cod Fiscal 2016), publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015
3. Acte normative și de reglementare în domeniul bunurilor imobile din România.
4. Legea nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități
5. Ordonanța de urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice;
6. Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
7. Statisticile Institutului Național de Statistică
8. Hotărâri ale Consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban
9. Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.) furnizate de birouri notariale, agenții imobiliare, autorități locale, reviste și site-uri de specialitate, persoane implicate în tranzacții;
10. "Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale comerciale și agricole- construcții speciale" – Editura IROVAL București
11. "Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri rezidențiale" – Editura IROVAL București.
12. Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, de Sorin Turcuș și Aurel Cristian, ed. Matrix Rom;
13. Cataloagele de reevaluare a clădirilor și construcțiilor speciale, ediția 1964 elaborate de Comisia Centrală pt. Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe;
14. Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale
15. <http://www.mures.insse.ro>
16. Legea locuintei Legea 114/1996 publicata in Monitorul Oficial nr. 393 din 31.12.1997
17. Decret - lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație



18. Decret nr. 93 din 16 aprilie 1977 privind prețurile de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat
19. Decret nr. 256 din 14 iulie 1984 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limitate ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat
20. Legea 85 din 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

# CUPRINS

Introducere	2
Capitolul 1. Prezentarea datelor	5
□ Apartamente situate în clădiri de locuit colective	18
□ Clădiri de locuit individuale și anexele acestora	21
□ Clădiri-construcții nerezidențiale : Clădiri comerciale, administrative (clădiri de birouri); construcții industriale, de prestări servicii , de depozitare și construcții agricole.	25
□ Terenuri situate în intravilanul localităților	28
□ Terenuri situate în extravilanul localităților	30
□ Modul de lucru, de utilizare a studiului	35
Capitolul 2. Analiza pieței imobiliare	36
Capitolul 3. Tabele privind valorile minime	45
□ Județul Harghita, Circumscripția Notarială Miercurea Ciuc	46
o Apartamente din clădirile de locuit colective	47
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	47
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	48
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	49
o Anexe ale apartamentelor	50
o Clădiri de locuit individuale	51
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	53
o Clădiri - construcții nerezidențiale	57
o Construcții comerciale și administrative (de birouri)	57
o Construcții industriale, prestări servicii, depozitare	59
o Construcții agricole	61
o Terenuri situate în intravilanul localităților	64
o Terenuri situate în extravilanul localităților	66
o Categoria de folosință arabil	66

o Categoria de folosință pășuni - fânațe	68
o Categoria de folosință livadă - vie	70
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	72
□ Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	74
o Municipiul Miercurea Ciuc	75
o Orașul Bălan	84
o Orașul Băile Tușnad	88
□ Județul Harghita, Circumscripția Notarială Odorheiu Secuiesc	90
o Apartamente din clădirile de locuit colective	91
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	91
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	92
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	93
o Anexe ale apartamentelor	94
o Clădiri de locuit individuale	95
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	97
o Clădiri - construcții nerezidențiale	101
o Construcții comerciale și administrative (de birouri)	101
o Construcții industriale, prestări servicii, depozitare	103
o Construcții agricole	105
o Terenuri situate în intravilanul localităților	108
o Terenuri situate în extravilanul localităților	110
o Categoria de folosință arabil	110
o Categoria de folosință pășuni - fânațe	112
o Categoria de folosință livadă - vie	114
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	116
□ Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	118
o Municipiul Odorheiu Secuiesc	119

o Orașul Cristuru Secuiesc	121
o Orașul Vlăhița	125
<input type="checkbox"/> Județul Harghita, Circumscripția Notarială Gheorgheni	134
o Apartamente din clădirile de locuit colective	135
o Apartamente cu suprafață utilă $\leq 40$ mp	135
o Apartamente cu suprafață utilă $> 40$ și $\leq 70$ mp	136
o Apartamente cu suprafață utilă $>70$ mp	137
o Anexe ale apartamentelor	138
o Clădiri de locuit individuale	139
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	140
o Clădiri - construcții nerezidențiale	143
o Construcții comerciale și administrative (de birouri)	143
o Construcții industriale, prestări servicii, depozitare	144
o Construcții agricole	145
o Terenuri situate în intravilanul localităților	147
o Terenuri situate în extravilanul localităților	149
o Categoria de folosință arabil	149
o Categoria de folosință pășuni - fânețe	150
o Categoria de folosință livadă - vie	151
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	152
<input type="checkbox"/> Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	154
o Municipiul Gheorgheni	155
<input type="checkbox"/> Județul Harghita, Circumscripția Notarială Toplița	162
o Apartamente din clădirile de locuit colective	163
o Apartamente cu suprafață utilă $\leq 40$ mp	163
o Apartamente cu suprafață utilă $> 40$ și $\leq 70$ mp	164
o Apartamente cu suprafață utilă $>70$ mp	165

o Anexe ale apartamentelor	166
o Clădiri de locuit individuale	167
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	168
o Clădiri - construcții nerezidențiale	171
o Construcții comerciale și administrative (de birouri)	171
o Construcții industriale, prestări servicii, depozitare	172
o Construcții agricole	173
o Terenuri situate în intravilanul localităților	175
o Terenuri situate în extravilanul localităților	177
o Categoria de folosință arabil	177
o Categoria de folosință pășuni - fânețe	178
o Categoria de folosință livadă - vie	179
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	180
□ Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	182
o Municipiul Toplița	183
Anexe	193
□ Spețe	193
□ Glosar	200
□ Informații de piață	224
Bibliografie	234