

STUDIU DE PIAȚĂ

JUDEȚUL HARGHITA

-ANUL 2020-

CUPRINS

Introducere	6
Capitolul 1. Prezentarea datelor	9
• Apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială	12
• Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	15
• Clădiri-construcții nerezidențiale	21
• Terenuri situate în intravilanul localităților	30
• Terenuri situate în extravilanul localităților	34
Capitolul 2. Tabele privind valorile minime	42
• Județul Harghita, Circumscripția Notarială Miercurea Ciuc	43
○ Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială	44
○ Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	44
○ Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	45
○ Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	46
○ Anexe ale apartamentelor	47
○ Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	48
○ Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	50
○ Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	54
○ Construcții administrative și social-culturale	54
○ Construcții industriale și edilitare	57
○ Construcții anexă	59
○ Terenuri situate în intravilanul localităților	62
○ Terenuri situate în extravilanul localităților	64
○ Categoria de folosință arabil	64
○ Categoria de folosință pășuni - fânețe	66
○ Categoria de folosință livezi-vii	68

○ Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	70
● Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	72
○ Municipiul Miercurea Ciuc	73
○ Orașul Bălan	79
○ Orașul Băile Tușnad	80
● Județul Harghita, Circumscripția Notarială Odorheiu Secuiesc	82
○ Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială	83
○ Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	83
○ Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	84
○ Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	85
○ Anexe ale apartamentelor	86
○ Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	87
○ Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	89
○ Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	93
○ Construcții administrative și social-culturale	93
○ Construcții industriale și edilitare	96
○ Construcții anexă	98
○ Terenuri situate în intravilanul localităților	102
○ Terenuri situate în extravilanul localităților	104
○ Categoria de folosință arabil	104
○ Categoria de folosință pășuni - fânețe	106
○ Categoria de folosință livezi-vii	108
○ Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	110
● Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	112
○ Municipiul Odorheiu Secuiesc	113
○ Orașul Cristuru Secuiesc	114

o Orașul Vlăhița	116
• Județul Harghita, Circumscripția Notarială Gheorgheni	118
o Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială	119
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	119
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	120
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	121
o Anexe ale apartamentelor	122
o Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	123
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	124
o Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	127
o Construcții administrative și social-culturale	127
o Construcții industriale și edilitare	129
o Construcții anexă	130
o Terenuri situate în intravilanul localităților	133
o Terenuri situate în extravilanul localităților	135
o Categoria de folosință arabil	135
o Categoria de folosință pășuni - fânețe	136
o Categoria de folosință livezi-vii	137
o Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	138
• Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	140
o Municipiul Gheorgheni	141
• Județul Harghita, Circumscripția Notarială Toplița	144
o Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială	145
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	145
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	146
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	147

○ Anexe ale apartamentelor	148
○ Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	149
○ Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	150
○ Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	153
○ Construcții administrative și social-culturale	153
○ Construcții industriale și edilitare	155
○ Construcții anexă	157
○ Terenuri situate în intravilanul localităților	160
○ Terenuri situate în extravilanul localităților	162
○ Categoria de folosință arabil	162
○ Categoria de folosință pășuni - fânețe	163
○ Categoria de folosință livezi-vii	164
○ Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	165
● Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	167
○ Municipiul Toplița	168
○ Orașul Borsec	171
Anexe	174
● Analiza pieței imobiliare	175
● Glosar	192
Bibliografie	219

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.

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, 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. 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."

Prezentul Studiu de piață prezintă sinteza informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile corespunzătoare proprietăților imobiliare: construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora și terenurile de orice fel fără construcții, din localitățile județului din anul 2019.

Datele și informațiile prezentate în studiu 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 studiului sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.

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 clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială
- Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora – cu destinație rezidențială
- Clădiri-construcții cu destinație nerezidențială.
- 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. 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:

- Informații de piață identificate, care au stat la baza întocmirii studiului, prezentate sintetic, tabelar
- Glosar de termeni și spicuri din reglementări legale privind obiectul studiului

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 2019, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2020 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 2019, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2020 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 consemnate pe piață corespunzătoare proprietăților imobiliare (construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora și terenurile de orice fel fără construcții din localitățile județului) din anul 2019.

Prezentul studiu a fost întocmit în vederea utilizării la aplicarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015 (cu ultima actualizare: Legea nr. 30/2019 din 10 ianuarie 2019), 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, titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 111., valoarea minimă consemnată pe piața imobiliară specifică în anul precedent (anul 2019).

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 (ultima actualizare : Hotărârea Guvernului nr. 874 din 9 noiembrie 2018) "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) valorile minime prezentate au caracter general.

Într-un proces de analiză individuală a imobilelor se iau în considerare o serie de aspecte, criteriile, care conduc la estimarea celei mai probabile și credibile valori, ceea ce nu este posibil și nici nu se propune a se realiza în cadrul prezentului studiu.

Utilizarea valorilor cuprinse în studiu în alte scopuri sau pentru a justifica prețul 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 2020, 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 piața, 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 2019, 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, trebuie 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 .

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);

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 2019 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 clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială
- Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora – cu destinație rezidențială
- Clădiri-construcții cu destinație nerezidențială.
- Terenuri situate în intravilanul localităților
- Terenuri situate în extravilanul localităților

APARTAMENTE SITUATE ÎN CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE - CONDOMINIU – CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ

În această secțiune se încadrează apartamentele având destinația "construcții de locuințe".

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului" și Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții).

Destinația construcțiilor este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală, iar apartamentele cu destinație rezidențială sunt înscrise sub simbolul (codul) cadastral "CL – Construcții de locuințe"

➤ Apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială (blocuri de locuințe)

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 - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială (blocuri de locuințe) prezentate includ: cota parte de teren aferent, cotele părți din spațiile comune.

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).

Valorile minime pentru apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială (blocuri de locuințe), consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, 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 (municipii, orașe)

- vechime, pe două categorii :
 - edificate înainte de anul 1990 (inclusiv) și
 - edificate după anul 1990
- dimensiune, pe trei categorii :
 - cu suprafață ≤ 40 mp ;
 - cu suprafață > 40 și ≤ 70 mp
 - cu suprafață >70 mp

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

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, certificat 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

Mod de calcul:

Valoarea minimă se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața utilă.

➤ “Anexe ale apartamentelor”

Se întâlnesc și situații excepționale în care unele părți - anexe ale apartamentelor, cum ar fi: 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 documentelor cadastrale.

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

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

Condominiu:

- a) un corp de clădire cu unul sau mai multe niveluri, respectiv fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia, dacă se poate delimita proprietatea comună;
- b) un ansamblu format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependențe printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

Prin **clădire - bloc de locuințe - condominiu** - se înțelege proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

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 (FAMILIALE) ȘI ANEXELE ACESTORA

În această secțiune se încadrează imobilele având destinația "construcții de locuințe".

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului" și Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții).

Destinația construcțiilor este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală, iar clădirile de locuit individuale (familiale) cu destinație rezidențială sunt înscrise sub simbolul (codul) cadastral "CL – Construcții de locuințe"

➤ Clădiri de locuit individuale (familiale) cu destinație rezidențială

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 (familiale) și anexele acestora).

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

Valorile minime pentru clădirile de locuit individuale (familiale) prezentate în cadrul acestei secțiuni includ ansamblul format din clădirea de bază (locuință), anexe gospodărești (garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea), după caz, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejmuire și vecinătăți, având în vedere proporția, contribuția valorică nesemnificativă a acestora față de clădirea de bază, dar și informațiile de piață existente.

Astfel, înțelegem că valoarea minimă de referință a clădirilor de locuit individuale (familiale) și anexele acestora se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelul "Clădiri de locuit individuale (familiale)" strict cu suprafața construită desfășurată a casei de locuit.

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru Clădiri de locuit individuale (familiale) 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).

Valorile minime pentru clădirile de locuit individuale (familiale) și anexele acestora, consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, 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

Observații:

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 de locuit individuale (familiale)".

Anul edificării și suprafețele construite desfășurate ale clădirilor de locuit individuale (familiale) se preiau din înscrisuri doveditoare (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, documentație cadastrală, extras de carte funciară, certificat 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 (familiale) 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 calcul suprafețele 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.

Mod de calcul:

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

➤ **Anexe gospodărești**

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".

Mod de calcul:

Valoarea minimă pentru anexele gospodărești tranzacționate separat se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața construită desfășurată a acestora.

➤ **Observații, mențiuni referitoare la secțiunea "Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora"**

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

De regulă categoria de folosință a terenului intravilan aferent clădirilor de locuit individuale este "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral). Se întâlnesc situații în care terenul intravilan aferent clădirilor de locuit individuale este evidențiat în cartea funciară la diverse categorii de folosință.

Valoarea minimă a terenurilor intravilane aferente clădirilor de locuit individuale care au **alte categorii de folosință** este **75%** din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.

În tabele nu sunt prevăzute valori minime pentru **imobilele amplasate în satele arondate comunelor**, doar pentru satele reședință de comună.

Modul de determinare a valorii minime a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună este prevăzută în tabele.

Valoarea minimă a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a imobilelor amplasate în satul reședință de comună.

Se întâlnesc situații excepționale în care unele localități, zone din cadul localităților (atât rurale cât și urbane) prezintă atractivitate: mai mare (ex. zone turistice, sau zone dezvoltate economic, etc.) sau mai redusă (ex. zone cu populație eterogenă).

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor în cazurile excepționale mai sus amintite.

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor aflate în situații specifice: **“tip duplex”** și/sau **clădiri de locuit în “curte comună”**.

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.

Prin clădire tip duplex se înțelege o casă concepută pentru a găzdui două familii, fiind împărțită în două locuințe individuale, separate de un un zid comun.

Valoarea minimă a clădirilor de locuit individuale “tip duplex” și/sau clădiri de locuit în “curte comună” se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a clădirilor de locuit individuale, pe fiecare categorie în parte. Ajustarea se aplică și la terenul aferent clădirilor de locuit individuale “tip duplex” și/sau clădiri de locuit în “curte comună”

Se întâlnesc situații în care clădirile de locuit individuale (familiale) 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.

Valoarea minimă a terenurilor aferente clădirilor de locuit individuale amplasate în extravilanul localităților se determină funcție de categoria de folosință înscrisă în cartea funciară și documentația cadastrală.

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a **clădirilor de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane, 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.

Valoarea minimă a clădirilor de locuit individuale cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane, etc.) se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a clădirilor de locuit individuale, pe fiecare categorie în parte.

Ajustarea nu se aplică la terenul aferent clădirilor de locuit individuale cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane, etc.).

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

- **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, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejurire și vecinătăți. Clădirile de locuit individuale (familiale) 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 tip duplex** se înțelege o casă concepută pentru a găzdui două familii, fiind împărțită în două locuințe individuale, separate de un zid comun. Astfel, fiecare locuință individuală din cadrul unui duplex este prevăzută cu intrare separată, cu bucătărie, baie, living și dormitoare proprii și este dotată cu toate utilitățile necesare, de regulă, contorizate separat. Cele mai multe dintre proiectele de acest tip reprezintă două locuințe ingemănate, adică identice ca suprafață și compartimentare, expuse simetric (în oglindă).

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

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.

CLĂDIRI-CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE

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.

Conform Ordinului nr. 263 din 16 februarie 2017 privind modificarea art. 382 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014,

"Art. 382. -(3) Destinațiile construcțiilor și codurile acestora sunt următoarele:

- a) locuințe - CL;
- b) construcții administrative și social-culturale - CAS;
- c) construcții industriale și edilitare - CIE;
- d) construcții-anexă - CA."

În această secțiune se încadrează imobilele având destinațiile:

- construcții administrative și social-culturale - CAS;
- construcții industriale și edilitare - CIE;
- construcții-anexă - CA.

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului" și Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții).

Destinația construcțiilor este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală, iar construcțiile cu destinație nerezidențială sunt înscrise sub simbolurile (codurile) cadastrale astfel:

Construcții administrative și social-culturale - CAS

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
2	Construcții administrative	CADM
3	Construcții financiar bancare	CFB
4	Construcții comerciale	CCOM
5	Construcții pentru cult	CCLT

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
6	Construcții pentru cultură	CCUL
7	Construcții pentru învățământ	CINV
8	Construcții pentru sănătate	CSAN
9	Construcții și amenajări sportive	CSPO
10	Construcții pentru agrement	CAGR
11	Construcții sociale	CSOC
13	Construcții de monumente, ansambluri istorice	CMASI
14	Construcții turistice	CTUR
19	Construcții administrative și sociale	CAS

Denumirile utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **administrative și social-culturale:**

- ✓ Sedii de societăți comerciale, regii autonome, clădiri de birouri, sediu bancar, filială bancară, sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane), sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj, sediu de fond de investiții
- ✓ Clădire pentru comerț en detail: comerț alimentar, comerț nealimentar, magazin general, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- ✓ Clădire pentru alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină, bufet, etc
- ✓ Clădire pentru servicii cu acces public (servicii de proximitate): tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc
- ✓ Clădire pentru servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de

proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc

- ✓ Clădire pentru servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- ✓ Clădire pentru comerț en detail: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc., comerț și servicii organizate în sistem "mall"
- ✓ Hotel * - ***** , hotel de apartamente * - ***** , motel * - *** , vilă turistică* - ***** , pensiune turistică categoria urbană * - ***** , hostel, youth hostel
- ✓ Clădire pentru lăcaș de cult, mănăstire, schit
- ✓ Clădire pentru filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă
- ✓ Clădire pentru grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii, învățământ superior, centru educațional, centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc., spații de cazare pentru elevi sau studenți
- ✓ Clădire pentru spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc), creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială
- ✓ Clădiri recreative și pentru sport: stadion, bazin acoperit sau în aer liber, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom, parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, ștrand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic
- ✓ Gară de persoane Autogară
- ✓ Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor

Denumirile utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **construcții industriale și edilitare:**

Construcții industriale și edilitare - CIE

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
12	Construcții industriale	CIND
15	Construcții metrou	CMET
18	Construcții industriale și edilitare	CIE

Denumirile utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **construcții industriale și edilitare:**

- ✓ hală industrială, clădire de producție, atelier, hală, magazie, clădire depozitare, depozit, spațiu logistic, service
- ✓ clădiri de depozitare, logistice
- ✓ hală de producție, atelier, laborator
- ✓ bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- ✓ centru de colectare și depozitare fier vechi, centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- ✓ depou pentru vehicule de transport

Construcții anexă - CA

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
16	Construcții edilitare	CEDIL
17	Construcții anexe	CA

Denumirile utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **construcții anexă:**

- ✓ grajd, lăptărie, moară, magazie cereale, padoc, fânar, etc.
- ✓ clădire de depozitare a produselor anexă
- ✓ stațiune de cercetare agricolă
- ✓ magazii, depozite, crame, ateliere, remize, clădiri pentru adăpostirea și creșterea animalelor și pasarilor (hale, saivane, adăposturi)

Încadrarea imobilelor în categoria clădirilor, construcțiilor nerezidențiale 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 cadrul prezentului studiu sunt prevăzute valori minime separat pentru teren, separat pentru construcții (clădirile, construcțiile 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 "Construcții", Indicativ P135 – 1999).

Valorile minime pentru clădirile, construcțiile nerezidențiale, consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, 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 :
 - construcții administrative și social-culturale - CAS;
 - construcții industriale și edilitare - CIE;
 - construcții-anexă - CA
- vechime, pe două categorii :
 - edificate înainte de anul 1990 (inclusiv) și
 - edificate după anul 1990

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

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, 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.

Mod de calcul :

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

Valoarea totală a proprietăților imobiliare tip clădiri, construcții nerezidențiale se determină prin însumarea valorii clădirilor, construcțiilor nerezidențiale, prevăzute în prezenta secțiune, cu cea a terenului aferent, prevăzute în secțiunea referitoare la terenuri.

➤ **Observații, mențiuni**

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

De regulă categoria de folosință a terenului intravilan aferent clădirilor, construcțiilor nerezidențiale este "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral). Se întâlnesc situații în care terenul intravilan aferent clădirilor, construcțiilor nerezidențiale este evidențiat în cartea funciară la diverse categorii de folosință.

Valoarea minimă a terenurilor intravilane aferente clădirilor, construcțiilor nerezidențiale care au **alte categorii de folosință** este **75%** din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.

În tabele nu sunt prevăzute valori minime pentru **imobilele amplasate în satele arondate comunelor**, doar pentru satele reședință de comună.

Modul de determinare a valorii minime a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună este prevăzută în tabele.

Valoarea minimă a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a imobilelor amplasate în satul reședință de comună.

Se întâlnesc situații excepționale în care unele localități, zone din cadul localităților (atât rurale cât și urbane) prezintă atractivitate: mai mare (ex. zone turistice, sau zone dezvoltate economic, etc.) sau mai redusă (ex. zone cu populație eterogenă).

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor în cazurile excepționale mai sus amintite.

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor "**tip construcții ușoare**".

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.

Valoarea minimă a construcțiilor ușoare se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a clădirilor, construcțiilor nerezidențiale cu destinație construcții anexă, din localitatea, zona în care este amplasată. Ajustarea nu se aplică la terenul aferent construcțiilor ușoare.

Se întâlnesc situații în care clădirile, construcțiile nerezidențiale 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. Valoarea minimă a terenurilor aferente clădirilor, construcțiilor nerezidențiale amplasate în extravilanul localităților se determină funcție de categoria de folosință înscrisă în cartea funciară și documentația cadastrală.

Se întâlnesc situații în care se tranzacționează clădiri, construcții cu destinație specială, de exemplu **amenajări piscicole**.

Ordonanța de urgență nr. 23/2008 privind pescuitul și acvacultura, (completată și modificată de Legea 317/2009) definește:

“Amenajarea piscicolă este unitatea de bază a acvaculturii, reprezentată de:

a) heleșteu – bazin piscicol realizat în săpătură sau umplutură, înconjurat total sau parțial de diguri, prevăzut cu canale de alimentare, evacuare și perimetrare, dotat cu construcții hidrotehnice și instalații de alimentare, reținere și evacuare a apei;

b) iaz – bazin piscicol realizat prin bararea unei văi cu un baraj, prevăzut cu instalații hidrotehnice pentru reținerea și deversarea/evacuarea apei;

c) stație de reproducere artificială;

d) vivieră flotabilă – instalație plutitoare, alcătuită dintr-un cadru poliedric cu pereți din plasă, destinată creșterii peștilor sau altor viețuitoare acvatice;

e) lacuri de acumulare în care se practică acvacultura;

f) alte instalații destinate acvaculturii”

În Catalogul de reevaluare a clădirilor și construcțiilor speciale (nr. 114., fișa nr. 49.) elaborate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe ediția 1964 se definesc :

”Amenajarea piscicolă se consideră totalitatea lucrărilor hidrotehnice pentru realizarea unor bazine speciale destinate creșterii peștelui. Amenajarea constă din diguri, canale, lucrări de artă din beton și lucrări pentru alimentarea și evacuarea bazinelor. Obiectele sunt executate din pământ, nuiiele, fascine, lemn, piatră sau beton armat. Se consideră ca făcând parte din obiect priza de apă de la sursă, canalul de aducțiune, întreaga rețea

de canale și diguri din perimetrul crescătoriei și canalul de evacuare până la emisar. Nu sunt cuprinse în obiect construcțiile și utilajele de exploatare, precum și eventualele stații de pompare pentru alimentarea și evacuarea apelor în unitate, care se evaluează pe baza fișelor respective.”

Heleșteele, iazurile, stațiile de reproducere, bazinele de reproducere, lacurile, bazinele de parcare, digurile, canalele de alimentare, canalele de evacuare, barajele, deversoarele sunt construcții hidrotehnice.

Valoarea minima propusă este aplicabilă pe suprafața desfășurată totală a amenajării piscicole.

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor cu destinație specială - amenajări piscicole.

Valoarea minima propusă a amenajării piscicole este aplicabilă în intravilanul și extravilanul tuturor localităților de pe raza județelor Mureș și Harghita

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Conform Ordinului nr. 263 din 16 februarie 2017 privind modificarea art. 382 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014,

"Art. 382. - (1) Destinațiile terenurilor și codurile acestora sunt următoarele:

- a) terenuri cu destinație agricolă TDA;
- b) terenuri cu destinație forestieră TDF;
- c) terenuri aflate permanent sub ape TDH;
- d) terenuri aflate în intravilan TDI;
- e) terenuri cu destinație specială TDS.

(2) Categoriile de folosință a terenurilor și codurile corespunzătoare sunt următoarele:

- a) arabil - A;
- b) vii - V;
- c) livezi - L;
- d) pășuni - P;
- e) fânețe - F;
- f) păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră - PD;
- g) ape curgătoare - HR;
- h) ape stătătoare - HB;
- i) căi de comunicații rutiere - DR;
- j) căi ferate - CF;
- k) curți și curți cu construcții - CC;
- l) construcții - C;
- m) terenuri neproductive și degradate - N.

În această secțiune sunt prezentate terenurile aflate în intravilan TDI și, după caz, terenuri cu destinație specială TDS.

Destinația terenurilor și categoria de folosință sunt înscrise în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului" și Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la teren). Destinația terenurilor și categoria de folosință este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală.

Valorile minime pentru terenurile situate în intravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, 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

Mod de calcul :

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

➤ **Observații, mențiuni**

În majoritatea cazurilor categoria de folosință a terenului intravilan aferent clădirilor, construcțiilor este "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral). Se întâlnesc situații în care terenul intravilan aferent clădirilor, construcțiilor este evidențiat în cartea funciară la diverse categorii de folosință.

Valoarea minimă a terenurilor intravilane aferente clădirilor, construcțiilor care au **alte categorii de folosință** este **75%** din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.

În tabele nu sunt prevăzute valori minime pentru **imobilele amplasate în satele arondate comunelor**, doar pentru satele reședință de comună.

Modul de determinare a valorii minime a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună este prevăzută în tabele.

Valoarea minimă a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a imobilelor amplasate în satul reședință de comună.

Se întâlnesc situații excepționale în care unele localități, zone din cadul localităților (atât rurale cât și urbane) prezintă atractivitate: mai mare (ex. zone turistice, sau zone dezvoltate economic, etc.) sau mai redusă (ex. zone cu populație eterogenă).

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor în cazurile excepționale mai sus amintite.

Se întâlnesc situații în care se tranzacționează terenuri cu destinație specială:

- Drumuri, căi de acces
- Terenuri aferente balastierelor, stațiilor de distribuție carburanți și alte terenuri cu destinație specială (conform legii)
- Terenuri neproductive

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

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor în cazurile excepționale mai sus amintite.

Valoarea minimă a terenurilor intravilane cu destinație specială se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a terenurilor intravilane, pe fiecare categorie în parte.

- **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, pârâurile, 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 exploatări miniere.

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Conform Ordinului nr. 263 din 16 februarie 2017 privind modificarea art. 382 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014,

"Art. 382. - (1) Destinațiile terenurilor și codurile acestora sunt următoarele:

- a) terenuri cu destinație agricolă TDA;
- b) terenuri cu destinație forestieră TDF;
- c) terenuri aflate permanent sub ape TDH;
- d) terenuri aflate în intravilan TDI;
- e) terenuri cu destinație specială TDS.

(2) Categoriile de folosință a terenurilor și codurile corespunzătoare sunt următoarele:

- a) arabil - A;
- b) vii - V;
- c) livezi - L;
- d) pășuni - P;
- e) fânețe - F;
- f) păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră - PD;
- g) ape curgătoare - HR;
- h) ape stătătoare - HB;
- i) căi de comunicații rutiere - DR;
- j) căi ferate - CF;
- k) curți și curți cu construcții - CC;
- l) construcții - C;
- m) terenuri neproductive și degradate - N.

În această secțiune sunt prezentate terenurile aflate în extravilanul localităților, cu destinația:

- ✓ terenuri cu destinație agricolă TDA;
- ✓ terenuri cu destinație forestieră TDF;
- ✓ terenuri aflate permanent sub ape TDH;
- ✓ terenuri cu destinație specială TDS.

Destinația terenurilor și categoria de folosință sunt înscrise în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului" și Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la teren). Destinația terenurilor și categoria de folosință este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală.

Valorile minime pentru terenurile situate în extravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, 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 - A;
 - vii – V și livezi - L;
 - pășuni – P și fânețe - F;
 - păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră - PD;

Mod de calcul :

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

➤ **Observații, mențiuni**

În tabele nu sunt prevăzute valori minime pentru **imobilele amplasate în satele arondate comunelor**, doar pentru satele reședință de comună.

Modul de determinare a valorii minime a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună este prevăzută în tabele.

Valoarea minimă a imobilelor amplasate în satele arondate comunelor, altele decât satul reședință de comună se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a imobilelor amplasate în satul reședință de comună.

Se întâlnesc situații excepționale în care unele localități, zone din cadul localităților (atât rurale cât și urbane) prezintă atractivitate: mai mare (ex. zone turistice, sau zone dezvoltate economic, etc.) sau mai redusă (ex. zone cu populație eterogenă).

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor în cazurile excepționale mai sus amintite.

Se întâlnesc situații în care se tranzacționează terenuri cu destinație specială:

- Cimitir
- Drumuri, căi de acces
- Terenuri aferente balastierelor, stațiilor de distribuție carburanți 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.

În tabele este prevăzut modul de determinare a valorii minime a imobilelor în cazurile excepționale mai sus amintite.

Valoarea minimă a terenurilor extravilane cu destinație specială se determină prin ajustarea (procentual) valorii minime a terenurilor extravilane, pe fiecare categorie în parte.

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.

Categorii 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, sparcetiere, 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 portaltai 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 părgănite. 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 mărăcișișuri – terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, cătinișuri, ienupărișuri, salcâmi, mărăcișișuri, 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 trestiașuri 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 exploatarea 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 ajustări dacă este cazul, conform tabelelor din partea inferioară a tabelelor ce conține valorile minime.

CAPITOLUL 2. TABELE

PRIVIND VALORILE MINIME

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE -
CONDOMINIU – CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ
SIMBOL (COD) CADASTRAL ”CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE”**

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	3.300	4.100
MIERCUREA CIUC	B	3.000	3.800
MIERCUREA CIUC	C	2.700	3.500
MIERCUREA CIUC	D	2.400	3.000
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		1.600	2.000
ORAȘE			
BĂLAN	A	1.500	1.800
BĂLAN	B	1.400	1.800
BĂLAN	C	1.300	1.700
BĂLAN	D	1.100	1.600
BĂILE TUȘNAD	A	1.600	2.000
BĂILE TUȘNAD	B	1.500	1.800
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		1.300	1.700
SICULENI		1.300	1.700
ALTE COMUNE		1.100	1.600

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	3.500	4.100
MIERCUREA CIUC	B	3.200	3.800
MIERCUREA CIUC	C	2.900	3.500
MIERCUREA CIUC	D	2.500	3.000
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		1.700	2.000
ORAȘE			
BĂLAN	A	1.600	1.800
BĂLAN	B	1.500	1.800
BĂLAN	C	1.400	1.700
BĂLAN	D	1.200	1.600
BĂILE TUȘNAD	A	1.700	2.000
BĂILE TUȘNAD	B	1.600	1.800
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		1.400	1.700
SICULENI		1.400	1.700
ALTE COMUNE		1.100	1.600

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	3.600	4.100
MIERCUREA CIUC	B	3.300	3.800
MIERCUREA CIUC	C	3.000	3.500
MIERCUREA CIUC	D	2.600	3.000
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		1.800	2.000
ORAȘE			
BĂLAN	A	1.700	1.800
BĂLAN	B	1.600	1.800
BĂLAN	C	1.500	1.700
BĂLAN	D	1.300	1.600
BĂILE TUȘNAD	A	1.800	2.000
BĂILE TUȘNAD	B	1.700	1.800
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		1.500	1.700
SICULENI		1.500	1.700
ALTE COMUNE		1.200	1.600

APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT	800	1.100
--	------------	--------------

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

"ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

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

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 (FAMILIALE)

SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"

Lei/mpSd

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

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

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

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

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

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 LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE		
VALOAREA IMOBILELOR SITUATE ÎN MIERCUREA CIUC, STRĂZILE: <ul style="list-style-type: none"> • CIBA • HARGHITA BĂI • BĂILOR - SZÉCSENY = 70% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ AFERENTE IMOBILELOR AMPLASATE ÎN ZONA "D" , 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).		

<p>VALOAREA MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE CARE AU ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE 75% DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.</p>
<p>VALOAREA TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.</p>
<p>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</p>
<p>"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, AMPLASATE IZOLAT, ÎNȘIRUIT SAU CUPLAT, ÎN CARE EXISTĂ PROPRIETĂȚI COMUNE ȘI PROPRIETĂȚI INDIVIDUALE</p>
<p>CLĂDIRE DE LOCUIT TIP DUPLEX = 90% DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT</p>
<p>PENTRU CLĂDIRILE DE LOCUIT AMPLASATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR SE APLICĂ VALORILE DIN "ZONA D" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.</p>
<p>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</p>
<p>VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI AFERENT CLĂDIRILOR DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).</p>
<p>VALOAREA TERENULUI AFERENT CLĂDIRII DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.</p>

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE

COSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții administrative și social-culturale - CAS

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
2	Construcții administrative	CADM
3	Construcții financiar bancare	CFB
4	Construcții comerciale	CCOM
5	Construcții pentru cult	CCLT
6	Construcții pentru cultură	CCUL
7	Construcții pentru învățământ	CINV
8	Construcții pentru sănătate	CSAN
9	Construcții și amenajări sportive	CSPO
10	Construcții pentru agrement	CAGR
11	Construcții sociale	CSOC
13	Construcții de monumente, ansambluri istorice	CMASI
14	Construcții turistice	CTUR
19	Construcții administrative și sociale	CAS

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **administrative și social-culturale** sunt prezentate la paginile 22-23.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	2.200	2.800
MIERCUREA CIUC	B	2.000	2.500
MIERCUREA CIUC	C	1.700	2.100
MIERCUREA CIUC	D	1.400	1.800
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		1.200	1.500
ORAȘE			
BĂLAN	A	1.200	1.500
BĂLAN	B	1.050	1.300
BĂLAN	C	950	1.200
BĂLAN	D	750	900
BĂILE TUȘNAD	A	1.600	2.000
BĂILE TUȘNAD	B	1.500	1.900
BĂILE TUȘNAD	C	1.150	1.400
COMUNE			
CÂRȚA		750	900
CICEU		1.150	1.400
CIUCSÂNGEORGIU		750	900
COZMENI		950	1.200
DĂNEȘTI		1.150	1.400
FRUMOASA		950	1.200
LELICENI		1.150	1.400
LUNCA DE JOS		950	1.200
LUNCA DE SUS		950	1.200

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MĂDĂRAȘ		750	900
MIHĂILENI		850	1.100
PLĂIEȘII DE JOS		850	1.100
RACU		850	1.100
SÂNCRĂIENI		1.150	1.400
SÂNDOMINIC		1.150	1.400
SÂNMARTIN		950	1.200
SÂNSIMION		850	1.100
SÂNTIMBRU		750	900
SICULENI		950	1.200
TOMEȘTI		850	1.100
TUȘNAD - COMUNA		1.150	1.400

COSTRUȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții industriale și edilitare CIE

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
12	Construcții industriale	CIND
15	Construcții metrou	CMET
18	Construcții industriale și edilitare	CIE

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **industriale și edilitare** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	700	1.050
MIERCUREA CIUC	B	600	900
MIERCUREA CIUC	C	550	830
MIERCUREA CIUC	D	450	680
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		400	600
ORAȘE			
BĂLAN	A	400	600
BĂLAN	B	350	530
BĂLAN	C	320	480
BĂLAN	D	250	380

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
BĂILE TUȘNAD	A	400	600
BĂILE TUȘNAD	B	350	530
BĂILE TUȘNAD	C	320	480
COMUNE			
CÂRȚA		230	350
CICEU		340	510
CIUCSÂNGEORGIU		230	350
COZMENI		300	450
DĂNEȘTI		340	510
FRUMOASA		300	450
LELICENI		340	510
LUNCA DE JOS		300	450
LUNCA DE SUS		300	450
MĂDĂRAȘ		230	350
MIHĂILENI		270	410
PLĂIEȘII DE JOS		270	410
RACU		270	410
SÂNCRĂIENI		340	510
SÂNDOMINIC		340	510
SÂNMARTIN		300	450
SÂNSIMION		270	410
SÂNTIMBRU		230	350
SICULENI		300	450
TOMEȘTI		270	410
TUȘNAD - COMUNA		340	510

COSTRUCȚII ANEXĂ

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții anexă CA

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
16	Construcții edilitare	CEDIL
17	Construcții anexe	CA

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **anexă** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	250	400
MIERCUREA CIUC	B	250	400
MIERCUREA CIUC	C	250	400
MIERCUREA CIUC	D	200	300
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		180	250
ORAȘE			
BĂLAN	A	250	350
BĂLAN	B	250	350
BĂLAN	C	200	300
BĂLAN	D	150	200
BĂILE TUȘNAD	A	250	350
BĂILE TUȘNAD	B	200	300
BĂILE TUȘNAD	C	150	200

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
COMUNE			
CÂRȚA		150	200
CICEU		170	240
CIUCSÂNGEORGIU		150	200
COZMENI		160	230
DĂNEȘTI		170	240
FRUMOASA		160	230
LELICENI		170	240
LUNCA DE JOS		160	230
LUNCA DE SUS		160	230
MĂDĂRAȘ		150	200
MIHĂILENI		150	200
PLĂIEȘII DE JOS		150	200
RACU		150	200
SÂNCRĂIENI		170	240
SÂNDOMINIC		170	240
SÂNMARTIN		160	230
SÂNSIMION		150	200
SÂNTIMBRU		150	200
SICULENI		160	230
TOMEȘTI		150	200
TUȘNAD - COMUNA		170	240

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.

<p>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)</p>
<p>SATE COMPONENTE = 60% DIN VALORILE AFERENTE LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE</p>
<p>VALOAREA AMENAJĂRILOR PISCICOLE (HELEȘTEU, IAZ, STAȚIE DE REPRODUCERE, BAZIN DE REPRODUCERE, LAC, BAZIN DE PARCARE, DIG, CANAL DE ALIMENTARE, CANAL DE EVACUARE, BARAJ, DEVERSOR, ETC.) ESTE 5 LE/MP</p>
<p>VALOAREA CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUD TERENUL AFERENT.</p>
<p>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).</p>
<p>VALOAREA MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR NEREZIDENȚIALE CARE AU ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE 75% DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.</p>
<p>VALOAREA TERENULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.</p>
<p>PENTRU CONSTRUCȚIILE NEREZIDENȚIALE AMPLASATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR SE APLICĂ VALORILE DIN "ZONA D" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.</p>
<p>VALOAREA CONSTRUCȚIILOR UȘOARE ESTE DE 10% DIN VALOAREA CONSTRUCȚIILOR ANEXĂ, DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ. AJUSTAREA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT CONSTRUCȚIILOR UȘOARE.</p>
<p>CONSTRUCȚII UȘOARE = CONSTRUCȚII REALIZATE DIN MATERIALE ȘI ALCĂTUIRI CARE PERMIT DEMONTAREA RAPIDĂ ÎN VEDEREA ADUCERII TERENULUI LA STAREA INIȚIALĂ (CONFEȚII 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 PĂȘĂRI, 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.</p>

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC	A	69,00
MIERCUREA CIUC	B	58,00
MIERCUREA CIUC	C	40,00
MIERCUREA CIUC	D	29,00
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		23,00
ORAȘE		
BĂLAN	A	13,00
BĂLAN	B	11,00
BĂLAN	C	7,00
BĂLAN	D	6,00
BĂILE TUȘNAD	A	46,00
BĂILE TUȘNAD	B	36,00
BĂILE TUȘNAD	C	26,00
COMUNE		
CÂRȚA		6,00
CICEU		15,00
CIUCSÂNGEORGIU		6,00
COZMENI		10,00
DĂNEȘTI		14,00
FRUMOASA		10,00

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
LELICENI		15,00
LUNCA DE JOS		10,00
LUNCA DE SUS		10,00
MĂDĂRAȘ		6,00
MIHĂILENI		7,00
PLĂIEȘII DE JOS		7,00
RACU		7,00
SÂNCRĂIENI		15,00
SÂNDOMINIC		15,00
SÂNMARTIN		10,00
SÂNSIMION		7,00
SÂNTIMBRU		6,00
SICULENI		10,00
TOMEȘTI		7,00
TUȘNAD - COMUNA		15,00

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

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU **ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII"** (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE **75%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE, LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT .

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE NEPRODUCTIVE = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT.

"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		5,00
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		4,00
ORAȘE		
BĂLAN		2,20
BĂILE TUȘNAD		3,00
COMUNE		
CÂRȚA		1,20
CICEU		2,20
CIUCSÂNGEORGIU		1,20
COZMENI		2,00
DĂNEȘTI		2,20
FRUMOASA		2,00
LELICENI		2,20
LUNCA DE JOS		2,00
LUNCA DE SUS		2,00
MĂDĂRAȘ		1,20
MIHĂILENI		1,75
PLĂIEȘII DE JOS		1,75

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
RACU		1,75
SÂNCRĂIENI		2,20
SÂNDOMINIC		2,20
SÂNMARTIN		2,00
SÂNSIMION		1,75
SÂNTIMBRU		1,20
SICULENI		2,00
TOMEȘTI		1,75
TUȘNAD - COMUNA		2,20

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC		4,00
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		3,00
ORAȘE		
BĂLAN		2,00
BĂILE TUȘNAD		2,70
COMUNE		
CÂRȚA		1,10
CICEU		2,00
CIUCSÂNGEORGIU		1,10
COZMENI		1,75
DĂNEȘTI		2,00
FRUMOASA		1,75
LELICENI		2,00
LUNCA DE JOS		1,75
LUNCA DE SUS		1,75
MĂDĂRAȘ		1,10
MIHĂILENI		1,60
PLĂIEȘII DE JOS		1,60
RACU		1,60
SÂNCRĂIENI		2,00
SÂNDOMINIC		2,00

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SÂNMARTIN		1,75
SÂNSIMION		1,60
SÂNTIMBRU		1,10
SICULENI		1,75
TOMEȘTI		1,60
TUȘNAD - COMUNA		2,00

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC		5,00
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		4,00
ORAȘE		
BĂLAN		2,50
BĂILE TUȘNAD		3,50
COMUNE		
CÂRȚA		1,30
CICEU		2,50
CIUCSÂNGEORGIU		1,30
COZMENI		2,20
DĂNEȘTI		2,50
FRUMOASA		2,20
LELICENI		2,50
LUNCA DE JOS		2,20
LUNCA DE SUS		2,20
MĂDĂRAȘ		1,30
MIHĂILENI		1,80
PLĂIEȘII DE JOS		1,80
RACU		1,80
SÂNCRĂIENI		2,50
SÂNDOMINIC		2,50

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SÂNMARTIN		2,20
SÂNSIMION		1,80
SÂNTIMBRU		1,30
SICULENI		2,20
TOMEȘTI		1,80
TUȘNAD - COMUNA		2,50

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU
VEGETAȚIE FORESTIERĂ**

Lei/mp

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

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SÂNMARTIN		1,80
SÂNSIMION		1,80
SÂNTIMBRU		1,80
SICULENI		1,80
TOMEȘTI		1,80
TUȘNAD - COMUNA		1,80

SATE COMPONENTE = 60% DIN VALORILE AFERENTE LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE LUCIU DE APĂ = 50% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = 50% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = 50% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE TEREN NEPRODUCTIV = 10% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
"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 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

ANEXA 1
la Hotărârea nr. 329/2016

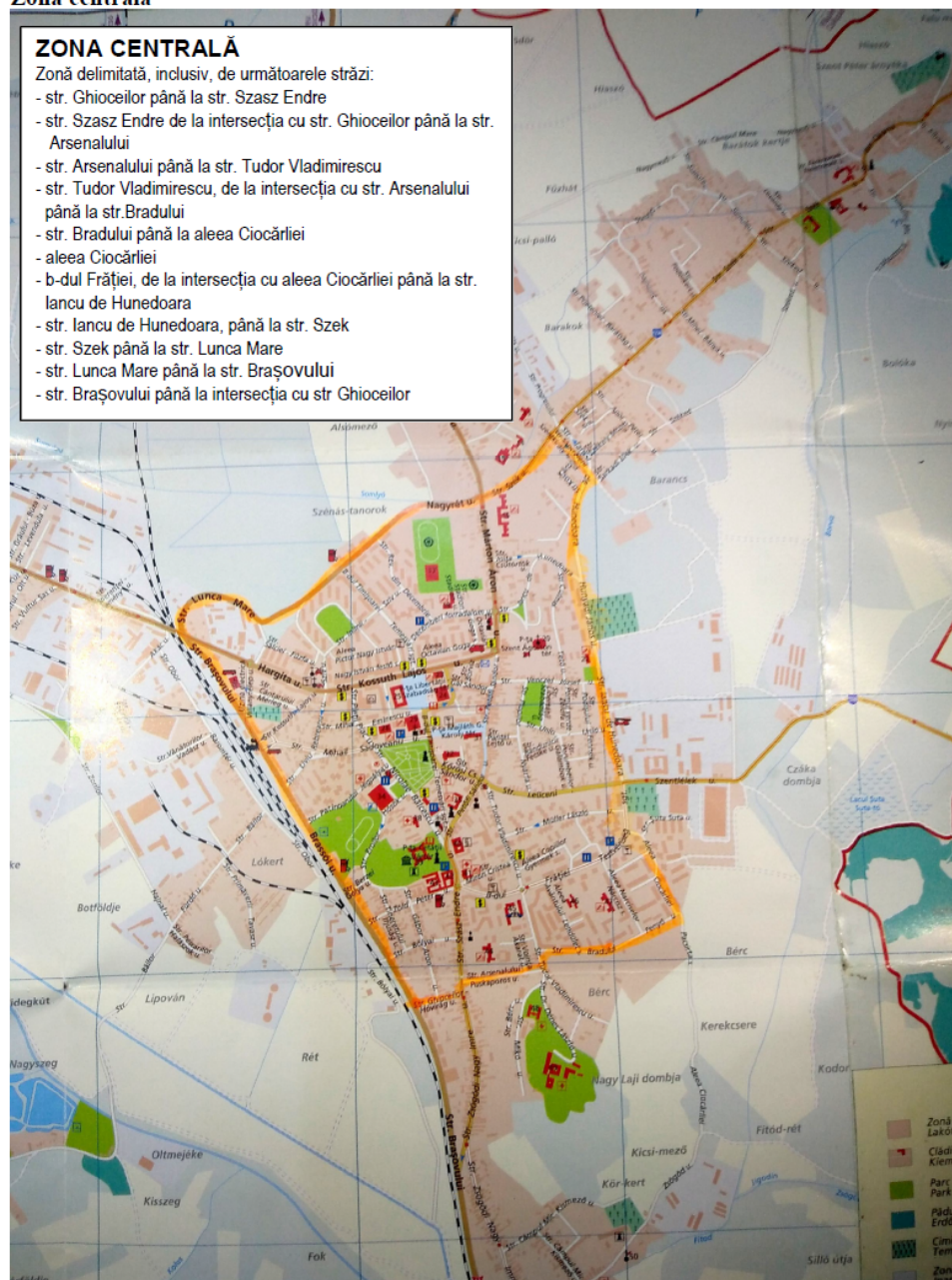
ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
MIERCUREA-CIUC

Zona centrală

ZONA CENTRALĂ

Zonă delimitată, inclusiv, de următoarele străzi:

- str. Ghiocilor până la str. Szasz Endre
- str. Szasz Endre de la intersecția cu str. Ghiocilor 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. luncu de Hunedoara
- str. luncu 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. Ghiocilor



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	Borvîz	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	Leliceni - 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	Pieții	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	Leliceni - 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	Szerű	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	Vânătorilor	B
59	strada	Voința	B
60	strada	Zorilor - nr.1-37și 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	Féstülő	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	Kútpatak	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	Nyírfa	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
55	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	Mézések	D
8	strada	Mogyoros	D
9	aleea	Nefelejcs	D

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	Vasfűvő	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.Lelicieni 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. Lelicieni 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

Anexa 1

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 aprobă 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.Carpati
- str.Mikes
- str.Komlos
- str.Morii
- Aleea Cerbului
- str.Tiszas
- str.Kovacs Miklos
- str.Apor

- 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 CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE -
CONDOMINIU – CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ
SIMBOL (COD) CADASTRAL ”CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE”
APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	2.800	3.800
ODORHEIU SECUIESC	B	2.700	3.700
ODORHEIU SECUIESC	C	2.500	3.500
ODORHEIU SECUIESC	D	2.000	3.000
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	1.900	2.500
CRISTURU SECUIESC	B	1.700	2.200
CRISTURU SECUIESC	C	1.500	2.000
CRISTURU SECUIESC	D	1.100	1.600
VLĂHIȚA	A	1.500	2.000
VLĂHIȚA	B	1.400	1.900
VLĂHIȚA	C	1.300	1.800
VLĂHIȚA	D	1.000	1.600
COMUNE		1.000	1.500

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	2.900	3.800
ODORHEIU SECUIESC	B	2.800	3.700
ODORHEIU SECUIESC	C	2.600	3.500
ODORHEIU SECUIESC	D	2.100	3.000
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	2.000	2.500
CRISTURU SECUIESC	B	1.800	2.200
CRISTURU SECUIESC	C	1.600	2.000
CRISTURU SECUIESC	D	1.200	1.600
VLĂHIȚA	A	1.600	2.000
VLĂHIȚA	B	1.500	1.900
VLĂHIȚA	C	1.400	1.800
VLĂHIȚA	D	1.100	1.600
COMUNE		1.100	1.500

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	3.000	3.800
ODORHEIU SECUIESC	B	2.900	3.700
ODORHEIU SECUIESC	C	2.700	3.500
ODORHEIU SECUIESC	D	2.300	3.000
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	2.100	2.500
CRISTURU SECUIESC	B	1.900	2.200
CRISTURU SECUIESC	C	1.700	2.000
CRISTURU SECUIESC	D	1.300	1.600
VLĂHIȚA	A	1.700	2.000
VLĂHIȚA	B	1.600	1.900
VLĂHIȚA	C	1.500	1.800
VLĂHIȚA	D	1.200	1.600
COMUNE		1.200	1.500

APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT	800	1.100
--	------------	--------------

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

"ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

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

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 (FAMILIALE)

SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	2.600	3.100
ODORHEIU SECUIESC	B	2.500	3.000
ODORHEIU SECUIESC	C	2.100	2.500
ODORHEIU SECUIESC	D	1.900	2.250
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		1.400	1.600
FELICENI		1.100	1.400
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	1.300	1.600
CRISTURU SECUIESC	B	1.200	1.400
CRISTURU SECUIESC	C	1.000	1.200
CRISTURU SECUIESC	D	900	1.100
VLĂHIȚA	A	1.400	1.700
VLĂHIȚA	B	1.200	1.400
VLĂHIȚA	C	1.000	1.200
VLĂHIȚA	D	900	1.100

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

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

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

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

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 BĂILE HOMOROD ȘI MINELE LUETA SE APLICĂ VALORILE DIN TABEL AFERENTE ZONEI D A ORAȘULUI VLĂHIȚA		
SATE COMPONENTE = 60% DIN VALORILE AFERENTE LOCALITĂȚILOR, 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 MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE CARE AU ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE 75% DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.		
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, AMPLASATE IZOLAT, ÎNȘIRUIT SAU CUPLAT, ÎN CARE EXISTĂ PROPRIETĂȚI COMUNE ȘI PROPRIETĂȚI INDIVIDUALE

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 AFERENT CLĂDIRILOR DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ 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 - COSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE

COSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții administrative și social-culturale - CAS

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
2	Construcții administrative	CADM
3	Construcții financiar bancare	CFB
4	Construcții comerciale	CCOM
5	Construcții pentru cult	CCLT
6	Construcții pentru cultură	CCUL
7	Construcții pentru învățământ	CINV
8	Construcții pentru sănătate	CSAN
9	Construcții și amenajări sportive	CSPO
10	Construcții pentru agrement	CAGR
11	Construcții sociale	CSOC
13	Construcții de monumente, ansambluri istorice	CMASI
14	Construcții turistice	CTUR
19	Construcții administrative și sociale	CAS

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **administrative și social-culturale** sunt prezentate la paginile 22-23.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	2.200	2.800
ODORHEIU SECUIESC	B	2.100	2.600
ODORHEIU SECUIESC	C	1.800	2.300
ODORHEIU SECUIESC	D	1.600	2.000
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		1.200	1.600
FELICENI		1.000	1.300
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	1.400	1.800
CRISTURU SECUIESC	B	1.300	1.700
CRISTURU SECUIESC	C	1.100	1.400
CRISTURU SECUIESC	D	1.000	1.300
		1.450	1.900
VLĂHIȚA	A	1.250	1.600
VLĂHIȚA	B	1.050	1.400
VLĂHIȚA	C	1.000	1.300
VLĂHIȚA	D	1.400	1.800
COMUNE			
ATID		650	900
AVRĂMEȘTI		650	900
CĂPĂLNIȚA		900	1.200
CORUND		1.300	1.700
DÂRJIU		650	900

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
DEALU		750	1.000
LUETA		650	900
LUPENI		1.100	1.400
MĂRTINIȘ		750	1.000
MEREȘTI		650	900
MUGENI		650	900
OCLAND		750	1.000
PORUMBENI		850	1.100
PRAID		1.300	1.700
SATU MARE		900	1.200
SĂCEL		650	900
SECUIENI		850	1.100
ȘIMONEȘTI		750	1.000
ULIEȘ		650	900
VĂRȘAG		650	900
ZETEA		850	1.100

COSTRUȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții industriale și edilitare CIE

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
12	Construcții industriale	CIND
15	Construcții metrou	CMET
18	Construcții industriale și edilitare	CIE

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **industriale și edilitare** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	800	1.100
ODORHEIU SECUIESC	B	700	1.000
ODORHEIU SECUIESC	C	600	900
ODORHEIU SECUIESC	D	500	800
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		500	800
FELICENI		500	800
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	500	800
CRISTURU SECUIESC	B	400	600
CRISTURU SECUIESC	C	370	600
CRISTURU SECUIESC	D	320	500

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
VLĂHIȚA	A	400	600
VLĂHIȚA	B	350	530
VLĂHIȚA	C	330	500
VLĂHIȚA	D	300	450
COMUNE			
ATID		200	300
AVRĂMEȘTI		200	300
CĂPĂLNIȚA		300	450
CORUND		400	600
DÂRJIU		200	300
DEALU		230	350
LUETA		200	300
LUPENI		330	500
MĂRTINIȘ		230	350
MEREȘTI		200	300
MUGENI		200	300
OCLAND		230	350
PORUMBENI		250	380
PRAID		400	600
SATU MARE		320	480
SĂCEL		200	300
SECUIENI		250	380
ȘIMONEȘTI		230	350
ULIEȘ		200	300
VĂRȘAG		200	300
ZETEA		250	380

COSTRUCȚII ANEXĂ

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții anexă CA

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
16	Construcții edilitare	CEDIL
17	Construcții anexe	CA

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **anexă** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	250	400
ODORHEIU SECUIESC	B	250	400
ODORHEIU SECUIESC	C	250	400
ODORHEIU SECUIESC	D	200	300
COMUNE SUBURBANE			
BRĂDEȘTI		180	250
FELICENI		180	250
ORAȘE			
CRISTURU SECUIESC	A	250	350
CRISTURU SECUIESC	B	250	350
CRISTURU SECUIESC	C	200	300
CRISTURU SECUIESC	D	150	200

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
VLĂHIȚA	A	250	350
VLĂHIȚA	B	250	350
VLĂHIȚA	C	200	300
VLĂHIȚA	D	150	200
COMUNE			
ATID		150	200
AVRĂMEȘTI		150	200
CĂPĂLNIȚA		170	240
CORUND		200	300
DÂRJIU		150	200
DEALU		160	230
LUETA		150	200
LUPENI		170	240
MĂRTINIȘ		160	230
MEREȘTI		150	200
MUGENI		150	200
OCLAND		160	230
PORUMBENI		170	240
PRAID		200	300
SATU MARE		170	240
SĂCEL		150	200
SECUIENI		170	240
ȘIMONEȘTI		160	230
ULIEȘ		150	200
VĂRȘAG		150	200
ZETEA		170	240

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 LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA AMENAJĂRILOR PISCICOLE (HELEȘTEU, IAZ, STAȚIE DE REPRODUCERE, BAZIN DE REPRODUCERE, LAC, BAZIN DE PARCARE, DIG, CANAL DE ALIMENTARE, CANAL DE EVACUARE, BARAJ, DEVERSOR, ETC.) ESTE **5 LEI/MP**

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 MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR NEREZIDENȚIALE CARE AU **ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ** DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE **75%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

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

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 VALOAREA CONSTRUCȚIILOR ANEXĂ, DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ. AJUSTAREA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT CONSTRUCȚIILOR UȘOARE.

CONSTRUCȚII UȘOARE = CONSTRUCȚII REALIZATE DIN MATERIALE ȘI ALCĂTUIRI CARE PERMIT DEMONTAREA RAPIDĂ ÎN VEDEREA ADUCERII TERENULUI LA STAREA INIȚIALĂ (CONFEȚII 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 PĂȘARI, 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.

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC	A	85,00
ODORHEIU SECUIESC	B	80,00
ODORHEIU SECUIESC	C	50,00
ODORHEIU SECUIESC	D	65,00
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		25,00
FELICENI		20,00
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC	A	30,00
CRISTURU SECUIESC	B	25,00
CRISTURU SECUIESC	C	18,00
CRISTURU SECUIESC	D	13,00
VLĂHIȚA	A	31,00
VLĂHIȚA	B	25,00
VLĂHIȚA	C	21,00
VLĂHIȚA	D	14,00
COMUNE		
ATID		5,00
AVRĂMEȘTI		5,00
CĂPĂLNIȚA		10,00
CORUND		25,00
DÂRJIU		5,00
DEALU		15,00

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
LUETA		5,00
LUPENI		15,00
MĂRTINIȘ		6,00
MEREȘTI		5,00
MUGENI		24,00
OCLAND		6,00
PORUMBENI		8,00
PRAID		30,00
SATU MARE		26,00
SĂCEL		5,00
SECUIENI		8,00
ȘIMONEȘTI		6,00
ULIEȘ		5,00
VĂRȘAG		5,00
ZETEA		23,00

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 LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU **ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII"** (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE **75%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE, LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT .

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE NEPRODUCTIVE = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT.

"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		4,00
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		4,00
FELICENI		3,00
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		3,00
VLĂHIȚA		4,00
COMUNE		
ATID		1,50
AVRĂMEȘTI		1,50
CĂPĂLNIȚA		2,00
CORUND		3,00
DÂRJIU		1,50
DEALU		1,50
LUETA		1,50
LUPENI		3,00
MĂRTINIȘ		1,50
MEREȘTI		1,50
MUGENI		1,50

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
OCLAND		1,50
PORUMBENI		1,80
PRAID		3,00
SATU MARE		2,00
SĂCEL		1,50
SECUIENI		1,80
ȘIMONEȘTI		1,50
ULIEȘ		1,50
VĂRȘAG		1,50
ZETEA		1,80

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		3,50
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		3,50
FELICENI		3,00
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		3,00
VLĂHIȚA		3,50
COMUNE		
ATID		1,20
AVRĂMEȘTI		1,20
CĂPĂLNIȚA		1,80
CORUND		3,00
DÂRJIU		1,20
DEALU		1,50
LUETA		1,20
LUPENI		2,50
MĂRTINIȘ		1,50
MEREȘTI		1,20
MUGENI		1,20
OCLAND		1,50
PORUMBENI		1,50
PRAID		3,00

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		1,80
SĂCEL		1,20
SECUIENI		1,50
ȘIMONEȘTI		1,50
ULIEȘ		1,20
VĂRȘAG		1,20
ZETEA		1,50

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		4,50
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		4,50
FELICENI		4,00
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		4,00
VLĂHIȚA		4,50
COMUNE		
ATID		1,50
AVRĂMEȘTI		1,50
CĂPĂLNIȚA		2,10
CORUND		4,00
DÂRJIU		1,50
DEALU		1,80
LUETA		1,50
LUPENI		3,00
MĂRTINIȘ		1,80
MEREȘTI		1,50
MUGENI		1,50
OCLAND		1,80
PORUMBENI		2,00
PRAID		4,00

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		2,10
SĂCEL		1,50
SECUIENI		2,00
ȘIMONEȘTI		1,80
ULIEȘ		1,50
VĂRȘAG		1,50
ZETEA		2,00

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU
VEGETAȚIE FORESTIERĂ**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		3,00
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		3,00
FELICENI		3,00
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		2,70
VLĂHIȚA		3,00
COMUNE		
ATID		2,30
AVRĂMEȘTI		2,30
CĂPĂLNIȚA		2,30
CORUND		2,70
DÂRJIU		2,30
DEALU		2,30
LUETA		2,30
LUPENI		2,30
MĂRTINIȘ		2,30
MEREȘTI		2,30
MUGENI		2,30
OCLAND		2,30
PORUMBENI		2,30
PRAID		2,70

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		2,30
SĂCEL		2,30
SECUIENI		2,30
ȘIMONEȘTI		2,30
ULIEȘ		2,30
VĂRȘAG		2,30
ZETEA		2,30

SATE COMPONENTE = 60% DIN VALORILE AFERENTE LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE LUCIU DE APĂ = 50% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = 50% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = 50% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE TEREN NEPRODUCTIV = 10% DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
"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 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**

Anexa 2 D

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

Zona A: str. Bethlen Gábor, str. Kossuth Lajos, P-ța Kökereszt exclusiv nr.5, 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. Albinelor, str. 1 Decembrie 1918, str. Ady Endre, Intr. Albă, str. Baróti Szabó Dávid, str. Bányai János, str. Beclean (Szőlősikert, Deákrétje), str. Borsairét, str. Breslelor, str. Budvár, 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, 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. Kuvar, str. Lăcătușilor(exclusiv nr.14,16,18,18A,20,22,24,26,28,30), str. Lemnarilor, P-ța Maria-Măria tér, str. Mihail Kogălniceanu, str. Morii, Intr. Morum, str. Olarilor, str. Orbán Balázs, str. Parcului, str. Păcii, str. Pantofarilor, str. Petőfi Sándor, str. Piatra Tărcii, 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 Țechend, str. Varga Katalin, Intr. Vămii, str. Victoriei, str. Uzinei, Intr. Zorilor, p-ța Dávid Ferenc

Zona C: p-ța Árpád, str. Attila, str. Bazinului, str. Băi Sărate, str. Berde Mózes, str. Bem József, str. Benkő József, str. Bíró Lajos, str. Bisericii, str. Bradului, str. Ciorii, str. Carierei, str. Cădișeni, str. Câmpului, str. Ciocârliei, str. Cireșului, str. Csalóka, Curtea Cizmarilor, Curtea lui Mihai, Curtea Cojocarilor, str. Cserehát, str. Dâmbului, str. Digului, str. Éltetőkút, str. Forțeni, str. Frunzișului, str. Gábor Áron, str. Grăului, p-ța Guttemberg, 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, P-ța Kökereszt nr.5, str. Lacului, str. Livezilor, str. Lórántffy Zsuzsánna, str. Lutului, str. Mihai Eminescu, str. Mihail Sadoveanu, str. Mikes Kelemen, str. Móricz Zsigmond, str. Muștelului - Kamilla, str. Pintenilor, str. Nicolae Bălcescu, str. Nyíró József, str. Pantei, str. Pomilor, str. Potecii, str. Rânduncii, str. Recoltei (Alsólok), str. Reményik Sándor, str. Rozei (Lókert), str. Salcâmilor, str. Sâmbătești (Szombatfalvirét), str. Șoimilor, str. Stejarului, str. Stejarului de Sus, str. Strâmbă, str. Ștrandului (Balázsirét), zona Szejke, str. Szentjános, str. Târnavei, str. Trecătoarei, str. Török Ferenc (Cigányrét), str. Verde, str. Vizigótok utcája (Kadicsfalvirét-Falukert) str. Vulturului, str. Wesselényi Miklós,

Zona D: str. Balássy Ferenc, str. Benedek Elek, str. Bartók Béla, str. Borvíz, str. Curcubeului, str. Csanády György, str. Csillagösvény, str. Dreaptă-Egyenes utca, str. Fagului, str. Felsősiménfalvi, str. Gelu Păteanu, str. Hóvirág, str. Kálnoky kert, str. Kápolna, str. Keresztvápa, str. Köveshágó, str. Kriza János, str. Kútmocsár, str. Lakatos István, Lăcătușilor nr.14,16,18,18A,20,22,24,26,28,30, str. Tulipán-Lalelelor, str. Madách Imre, str. Magnolia, str. Margareta, str. Nagyvölgy, str. Pad, str. Poiana Narciselor - Narciszrét utca, str. Raza Soarelui-Napsugár, str. Roua, str. Ramocsa, str. Siménlok str. Soó Rezső, str. Sós Rét, str. Szászok Tábora, str. Szeles János, str. Szemplér Ferenc, str. Szigethi Gyula Mihály, str. Telekpataka, str. Torok, str. Ugron Gábor, str. Vásárhelyi Gergely.

În cazul în care în intravilan, în urma delimitării zonelor, sunt terenuri care nu au fost cuprinse în nici o zonă, acestea se consideră a fi în zona A.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ÖLVEDI ZSÓLT

ROMÂNIA
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc

SEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR
VENCZEL ATTILA

ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
CRISTURU SECUIESC

HOTĂRÂREA NR. 138/2018

privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, precum și a taxelor speciale,
pentru anul 2019

Înregistrarea în registrul agricol a datelor privind clădirile și terenurile, a titularului dreptului de proprietate asupra acestora, precum și schimbarea categoriei de folosință se pot face numai pe bază de documente, anexate la declarația făcută sub semnătură proprie a capului de gospodărie sau, în lipsa acestuia, a unui membru major al gospodăriei. Procedura de înregistrare și categoriile de documente se vor stabili prin norme metodologice.

Taxa pe teren (Legea nr. 227/2015 art. 463, alin. (2))

Pentru terenurile proprietate publică sau privată al statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, în condiții similare impozitului pe teren.

Taxa pe teren se plătește proporțional cu perioada pentru care este constituit dreptul de concesionare, închiriere, administrare ori folosință.

Pe perioada în care pentru un teren se plătește taxa pe teren, nu se dărează impozitul pe teren.

Pentru determinarea impozitului/taxei pe clădiri și a impozitului/taxei pe teren, pentru anul 2019, se aprobă delimitarea zonelor, după cum urmează:

ZONA A: P-1a Libertății

ZONA B:

Cart. și str. Kossuth Lejos
Cart. Harghitei
Curtea garajelor

ZONA C: **ZONA D:**

Str. Orbán Balázs	str.Garii	str.Ady Endre	Cart.David Ferencz
Str. Timofalvi	str.Tarnevei		str.Bajeni
Str. Cechesți		str.Harghitei	str.Betesti
Str. Kriza János		str.Bem Jozsef	str.Erzsebetkut
Str. Stadionului		str.Graului	str.Filiás
Str. Căii Ferate		str.Lupului	str.Filiás
Str. Băii			str.Florilor
Str. Varga Katalin			str.Gabor Aron
Str. Cimitirului			str.George Cosbuc
Str. Fabricii			str.Gyarfaskert
Str. Marin Preda			str.Gyertyanffy Istvan
Str. Morii			str.Henter
Str. Katustava			str.Kecskes
Str. Budai Nagy Antal			str.Kondaberek
Str. Berde Mézsa			str.Mihai Eminescu
Str. Arany János			str.Pictor Szecsi Andras
Str. Grădinilor			str.Scurta

Str. Petőfi Sándor
Str. Plopiilor
Str. Kölcsey Ferencz

str.Soskut
str.Szekely
str.Tiglariei
str.Zata

Pentru determinarea impozitului/taxei pe teren pentru terenurile extravilane, pentru anul 2019, se aprobă delimitarea parcelelor, după cum urmează:

a). Parcelele din orașul Cristuru Secuiesc:

Categoria A		25. Nagyájj
1. Malomajja		26. Gerencs
2. Békás		27. Békálábt
3. Felsőlok belső		28. Nagyvölgy
4. Katustava		29. Asszonyerdő
5. Csütelke		30. Kisfajka
6. Hosszútók		31. Bekerdeje
7. Kétvízköze		32. Csorgó
8. Kordaberek		33. Tálbéc
Bokus		
Categoria B		34. Cilolevár
1. Hosszuláb		35. Botosáj
2. Kertmege		36. Hosszútóvis
3. Alsólok		37. Aranyos
4. Felsőlok külső		38. Nagyhosszútóvis
5. Kenderes		39. Kishosszútóvis
6. Macskásiberek		40. Szilas
Categoria C		41. Szilasalja
1. Dőlő		42. Városi
2. Szőlőoldal		43. Szőlők alatt
3. Alsószőlő		44. Felsőszőlő
4. Középszőlő		45. Alsószőlő
5. Szarkuszó		46. Pusztaszőlő
6. Felsőszőlő		47. Szőlők felett
Categoria D		48. Jézuskálto
1. Zata		49. Hegymege

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	
		1	2
ORAȘUL VLĂHIȚA - Rangul III.			
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
Ranoul V

1	Mine Homorod	A
2	Minele Lueta	A

Vlăhița, la 23.12.2008

INTOCMIT,

143

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIPȚIA NOTARIALĂ
GHEORGHENI

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

**APARTAMENTE DIN CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE -
CONDOMINIU – CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ
SIMBOL (COD) CADASTRAL ”CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE”
APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP**

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	1.500	1.800
GHEORGHENI	B	1.400	1.700
GHEORGHENI	C	1.300	1.600
GHEORGHENI	D	1.200	1.500
COMUNE			
CIUMANI		900	1.200
DITRĂU		900	1.200
JOSENI		900	1.200
LĂZAREA		900	1.200
REMETEA		900	1.200
SUSENI		900	1.200
VOȘLĂBENI		900	1.200

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	1.550	1.800
GHEORGHENI	B	1.450	1.700
GHEORGHENI	C	1.350	1.600
GHEORGHENI	D	1.200	1.500
COMUNE			
CIUMANI		1.000	1.200
DITRĂU		1.000	1.200
JOSENI		1.000	1.200
LĂZAREA		1.000	1.200
REMETEA		1.000	1.200
SUSENI		1.000	1.200
VOȘLĂBENI		1.000	1.200

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	1.600	2.000
GHEORGHENI	B	1.500	1.900
GHEORGHENI	C	1.400	1.800
GHEORGHENI	D	1.300	1.700
COMUNE			
CIUMANI		1.100	1.200
DITRĂU		1.100	1.200
JOSENI		1.100	1.200
LĂZAREA		1.100	1.200
REMETEA		1.100	1.200
SUSENI		1.100	1.200
VOȘLĂBENI		1.100	1.200

APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT		600	1.000
--	--	------------	--------------

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

"ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

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

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

CIRCUMSCRIPȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE (FAMILIALE)

SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"

Lei/mpSd

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

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

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

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 LACUL ROȘU = VALORILE AFERENTE IMOBILELOR AMPLASATE ÎN MUNICIPIUL GHEORGHENI, ZONA "A" , PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE		
SATE COMPONENTE = 60% DIN VALORILE AFERENTE LOCALITĂȚILOR, 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		
"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 MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE CARE AU ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE 75% DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.		

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, AMPLASATE IZOLAT, ÎNȘIRUIT SAU CUPLAT, ÎN CARE EXISTĂ PROPRIETĂȚI COMUNE ȘI PROPRIETĂȚI INDIVIDUALE

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 AFERENT CLĂDIRILOR DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ 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 ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții administrative și social-culturale - CAS

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
2	Construcții administrative	CADM
3	Construcții financiar bancare	CFB
4	Construcții comerciale	CCOM
5	Construcții pentru cult	CCLT
6	Construcții pentru cultură	CCUL
7	Construcții pentru învățământ	CINV
8	Construcții pentru sănătate	CSAN
9	Construcții și amenajări sportive	CSPO
10	Construcții pentru agrement	CAGR
11	Construcții sociale	CSOC
13	Construcții de monumente, ansambluri istorice	CMASI
14	Construcții turistice	CTUR
19	Construcții administrative și sociale	CAS

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **administrative și social-culturale** sunt prezentate la paginile 22-23.

Lei/mpSd

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

COSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții industriale și edilitare CIE

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
12	Construcții industriale	CIND
15	Construcții metrou	CMET
18	Construcții industriale și edilitare	CIE

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **industriale și edilitare** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

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

COSTRUȚII ANEXĂ

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții anexă CA

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
16	Construcții edilitare	CEDIL
17	Construcții anexe	CA

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **anexă** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

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

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)

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 LOCALITĂȚILOR, 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

VALOAREA AMENAJĂRILOR PISCICOLE (HELEȘTEU, IAZ, STAȚIE DE REPRODUCERE, BAZIN DE REPRODUCERE, LAC, BAZIN DE PARCARE, DIG, CANAL DE ALIMENTARE, CANAL DE EVACUARE, BARAJ, DEVERSOR, ETC.) ESTE **5 LEI/MP**

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 MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR NEREZIDENȚIALE CARE AU **ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ** DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE **75%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

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 VALOAREA CONSTRUCȚIILOR ANEXĂ, DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ. AJUSTAREA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT CONSTRUCȚIILOR UȘOARE.

CONSTRUCȚII UȘOARE = CONSTRUCȚII REALIZATE DIN MATERIALE ȘI ALCĂTUIRI 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 PĂȘARI, 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.

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI	A	60,00
GHEORGHENI	B	50,00
GHEORGHENI	C	30,00
GHEORGHENI	D	25,00
COMUNE		
CIUMANI		10,00
DITRĂU		10,00
JOSENI		10,00
LĂZAREA		10,00
REMETEA		10,00
SUSENI		10,00
VOȘLĂBENI		10,00

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 LOCALITĂȚILOR, 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

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU **ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII"** (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE **75%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE, LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT .

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE NEPRODUCTIVE = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT.

"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

CIRCUMSCRIPȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI		2,00
COMUNE		
CIUMANI		1,50
DITRĂU		1,50
JOSENI		1,50
LĂZAREA		1,50
REMETEA		1,50
SUSENI		1,50
VOȘLĂBENI		1,50

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI		1,80
COMUNE		
CIUMANI		1,30
DITRĂU		1,30
JOSENI		1,30
LĂZAREA		1,30
REMETEA		1,30
SUSENI		1,30
VOȘLĂBENI		1,30

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI		1,90
COMUNE		
CIUMANI		1,40
DITRĂU		1,40
JOSENI		1,40
LĂZAREA		1,40
REMETEA		1,40
SUSENI		1,40
VOȘLĂBENI		1,40

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU
VEGETAȚIE FORESTIERĂ**

Lei/mp

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

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 LOCALITĂȚILOR, 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

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE LUCIU DE APĂ = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE TEREN NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

"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 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**

ZONA A

Cart FLORILOR
 Cart REVOLUTIEI
 Cart BUCIN

Piata LIBERTĂȚII
 Str MIRON CRISTEA

Str CARPATI până la colț Bld LACU ROSU
 Bld FRĂȚIEI până la Str POMPIERILOR

ZONA B

Bld LACU ROSU de la Str SPITALULUI până la Str BIS. ARMEANĂ
 Bld LACU ROSU până la Str SPITALULUI

Piata PETŐFI SÁNDOR
 Piata TUDOR VLADIMIRESCU
 Str BĂII
 Str BIS. ARMEANĂ
 Str BUDAI NAGY ANTAL

Str CARPATI de la colț Bld LACU ROSU până la Str GHINDEI

Str CIMITIRULUI
 Str DOUĂ PODURI
 Str Dr. FEJÉR DÁVID

Str GÁBOR ÁRON de la Piata TUDOR VLADIMIR până la capăt
 Str GÁBOR ÁRON până la Piata TUDOR VLADIMIR
 Str KOSSUTH LAJOS de la Str CIOCÂRLIEI până la Str GĂRII
 Str KOSSUTH LAJOS până la Str CIOCÂRLIEI

Str MÁRTON ÁRON

Str NICOLAE BĂLCESCU până la Str POMPIERILOR
 Str POMPIERILOR până la colț Str NICOLAE BĂLCESCU

Str SPITALULUI
 Str VÂNĂTORILOR
 Str VIATA NOUĂ

ZONA C

Bld FRĂȚIEI de la Str POMPIERILOR până la capăt
 Bld LACU ROSU de la Str BIS. ARMEANĂ până la capăt

Str MIHAI EMINESCU
 Str AGRICULTORILOR
 Str APEI
 Str ARANY JÁNOS
 Str BELCHIEI
 Str BRADULUI

Str	CÂMPULUI
Str	CAPELEI
Str	CĂPRIOAREI
Str	CARPATI de la Str GHINDEI
Str	CIOBOTULUI
Str	CIOCÂRLIEI
Str	CLOȘCA
Str	CONSTRUCTORILOR
Str	DÓZSA GYÖRGY
Str	EXTERIOARĂ până la Str FABRICA VECHÉ
Str	FABRICA VECHÉ
Str	FOGARASSY MIHÁLY
Str	FUNDĂTURA MICĂ
Str	GĂRII
Str	GHINDEI
Str	GORUNDULUI până la BdI FRĂȚIEI
Str	GRĂDINA CSIKY
Str	KOSSUTH LAJOS de la Str GĂRII până la capăt
Str	MARGARETEI
Str	MĂRULUI
Str	MESTECĂNIȘ
Str	MICĂ
Str	MUSKÁTLI
Str	NICOLAE BĂLCESCU de la Str POMPIERILOR până la capăt
Str	NOUĂ
Str	OLARILOR
Str	PESCARILOR
Str	POMPIERILOR de la Str NICOLAE BĂLCESCU
Str	PORTII
Str	PORUMBEILOR
Str	RÁKÓCZI FERENC
Str	RÂNDUNICII
Str	ROZELOR
Str	SELYEM
Str	STADIONULUI
Str	STEJARULUI
Str	TĂTARULUI
Str	TEIULUI
Str	VĂRARILOR
Str	VICTORIEI

ZONA D

Str	ADY ENDRE
Str	ALUNIȘ
Str	BALÁZS PÁL
Str	CARIEREI
Str	CETĂȚII

Str CISERULUI
Str CLOPOTNITEI
Str CRIȘAN
Str EXTERIOARĂ de la Str FABRICA VECHÉ
Str FABRICA DE CĂRĂMIDĂ
Str FÖLDVÁRY KÁROLY
Str FRASINULUI
Str FUNDĂTURA MAGHIRĂ
Str GHIOCEILOR
Str GROPIOR
Str ÎNGUSTĂ
Str LĂCRĂMIOAREI
Str MOCIRLEI
Str MORII
Str MORILE I-IV
Str PAJIȘTEI
Str PĂDURII
Str PROGRESULUI
Str RĂȘINARILOR
Str SALCĂMULUI
Str SCURTĂ
Str STÂNCII
Str ȘCOALA SUPERIOARĂ
Str ȘOIMILOR
Str TĂTARULUI de la Calea ferată
Str TINOASĂ
Str VARGA KATALIN

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

APARTAMENTE DIN CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE - CONDOMINIU – CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ SIMBOL (COD) CADASTRAL ”CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE”

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	1.500	1.800
TOPLIȚA	B	1.400	1.700
TOPLIȚA	C	1.300	1.600
TOPLIȚA	D	1.200	1.500
ORAȘE			
BORSEC	A	1.300	1.700
BORSEC	B	1.200	1.600
BORSEC	C	1.100	1.500
BORSEC	D	1.000	1.400
COMUNE			
GĂLĂUȚAȘ		1.100	1.500
SĂRMAȘ		1.100	1.500
ALTE COMUNE		1.000	1.400

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ > 40 ȘI ≤ 70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	1.550	1.800
TOPLIȚA	B	1.450	1.700
TOPLIȚA	C	1.350	1.600
TOPLIȚA	D	1.200	1.500
ORAȘE			
BORSEC	A	1.350	1.700
BORSEC	B	1.250	1.600
BORSEC	C	1.150	1.500
BORSEC	D	1.050	1.400
COMUNE			
GĂLĂUȚAȘ		1.200	1.500
SĂRMAȘ		1.200	1.500
ALTE COMUNE		1.050	1.400

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ >70 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	1.600	2.000
TOPLIȚA	B	1.500	1.900
TOPLIȚA	C	1.400	1.800
TOPLIȚA	D	1.300	1.700
ORAȘE			
BORSEC	A	1.400	1.700
BORSEC	B	1.300	1.600
BORSEC	C	1.200	1.500
BORSEC	D	1.100	1.400
COMUNE			
GĂLĂUȚAȘ		1.250	1.500
SĂRMAȘ		1.250	1.500
ALTE COMUNE		1.100	1.400
APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT		500	700

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

"ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

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

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 DE LOCUIT INDIVIDUALE (FAMILIALE)

SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"

Lei/mpSd

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

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT

Lei/mpSd

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

<p>SD = SUPRAFAȚA (ARIA) CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CONSTRUCȚIEI (SUMA ARIILOR TUTUROR NIVELELOR)</p> <p>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.</p>		
<p>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)</p>		
<p>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:</p>	Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
	1	58
	2	81
	3	102
	4	135
	5	166
<p>SATE COMPONENTE = 60% DIN VALORILE AFERENTE LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE</p>		
<p>"PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC.</p>		
<p>VALOAREA UNITARĂ A PĂRȚILOR DIN CLĂDIRE, ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =</p>	<p>VALORILE UNITARE (PE METRU PĂTRAT) ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.</p>	
<p>VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI.</p>		
<p>"ANEXE GOSPODĂREȘTI" = GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, PISCINE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA.</p>		
<p>VALOAREA ANEXELOR GOSPODĂREȘTI ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =</p>	<p>ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE ÎN CARE ANEXELE GOSPODĂREȘTI SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT SE APLICĂ VALORILE DIN TABELUL "ANEXE GOSPODĂREȘTI".</p>	
<p>VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT NU INCLUDE TERENUL AFERENT.</p>		

<p>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).</p>
<p>VALOAREA MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE CARE AU ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE 75% DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.</p>
<p>VALOAREA TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.</p>
<p>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</p>
<p>"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, AMPLASATE IZOLAT, ÎNȘIRUIT SAU CUPLAT, ÎN CARE EXISTĂ PROPRIETĂȚI COMUNE ȘI PROPRIETĂȚI INDIVIDUALE</p>
<p>CLĂDIRE DE LOCUIT TIP DUPLEX = 90% DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT</p>
<p>PENTRU CLĂDIRILE DE LOCUIT AMPLASATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR SE APLICĂ VALORILE DIN "ZONA D" DIN LOCALITATEA ÎN CARE SE AFLĂ.</p>
<p>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</p>
<p>VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI AFERENT CLĂDIRILOR DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).</p>
<p>VALOAREA TERENULUI AFERENT CLĂDIRII DE LOCUIT CU UTILIZARE SEZONIERĂ SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.</p>

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții administrative și social-culturale - CAS

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
2	Construcții administrative	CADM
3	Construcții financiar bancare	CFB
4	Construcții comerciale	CCOM
5	Construcții pentru cult	CCLT
6	Construcții pentru cultură	CCUL
7	Construcții pentru învățământ	CINV
8	Construcții pentru sănătate	CSAN
9	Construcții și amenajări sportive	CSPO
10	Construcții pentru agrement	CAGR
11	Construcții sociale	CSOC
13	Construcții de monumente, ansambluri istorice	CMASI
14	Construcții turistice	CTUR
19	Construcții administrative și sociale	CAS

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **administrative și social-culturale** sunt prezentate la paginile 22-23.

Lei/mpSd

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

COSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții industriale și edilitare CIE

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
12	Construcții industriale	CIND
15	Construcții metrou	CMET
18	Construcții industriale și edilitare	CIE

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **industriale și edilitare** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	550	770
TOPLIȚA	B	500	700
TOPLIȚA	C	350	490
TOPLIȚA	D	300	420
ORAȘE			
BORSEC	A	450	630
BORSEC	B	400	560
BORSEC	C	350	490
BORSEC	D	300	420
COMUNE			
BILBOR		220	330

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		240	360
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		240	360
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		240	360
SUBCETATE, INCLUSIV CĂLNACI		220	330
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		240	360

COSTRUCȚII ANEXĂ

Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.

Simboluri (coduri) cadastrale Construcții anexă CA

Nr. crt.	Destinația clădirii	Simbol (cod)
16	Construcții edilitare	CEDIL
17	Construcții anexe	CA

Exemple de **denumiri** utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) **anexă** sunt prezentate la pagina 24.

Lei/mpSd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	270	410
TOPLIȚA	B	250	380
TOPLIȚA	C	230	350
TOPLIȚA	D	210	320
ORAȘE			
BORSEC	A	250	380
BORSEC	B	240	360
BORSEC	C	220	330
BORSEC	D	200	300
COMUNE			
BILBOR		140	210
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		160	240

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		160	240
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		160	240
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		140	210
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		160	240

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 LOCALITĂȚILOR, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE

VALOAREA AMENAJĂRILOR PISCICOLE (HELEȘTEU, IAZ, STAȚIE DE REPRODUCERE, BAZIN DE REPRODUCERE, LAC, BAZIN DE PARCARE, DIG, CANAL DE ALIMENTARE, CANAL DE EVACUARE, BARAJ, DEVERSOR, ETC.) **ESTE 5 LE/MP**

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 MINIMĂ A TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE CLĂDIRILOR NEREZIDENȚIALE CARE AU **ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ** DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII" (SIMBOL - COD CADASTRAL) **ESTE 75%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

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 VALOAREA CONSTRUCȚIILOR ANEXĂ, DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ. AJUSTAREA NU SE APLICĂ LA TERENUL AFERENT CONSTRUCȚIILOR UȘOARE.

CONSTRUCȚII UȘOARE = CONSTRUCȚII REALIZATE DIN MATERIALE ȘI ALCĂTUIRI CARE PERMIT DEMONTAREA RAPIDĂ ÎN VEDEREA ADUCERII TERENULUI LA STAREA INIȚIALĂ (CONFEȚII 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 PĂȘARI, 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.

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA	A	35,00
TOPLIȚA	B	25,00
TOPLIȚA	C	20,00
TOPLIȚA	D	10,00
ORAȘE		
BORSEC	A	30,00
BORSEC	B	25,00
BORSEC	C	20,00
BORSEC	D	10,00
COMUNE		
BILBOR		5,00
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		6,00
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		6,00
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		6,00
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		5,00
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		6,00

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

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU **ALTE CATEGORII DE FOLOSINȚĂ DECÂT "CC-CURȚI ȘI CONSTRUCȚII"** (SIMBOL - COD CADASTRAL) ESTE:

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL = **90%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE = **85%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

CATEGORIILE DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI; PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ = **75%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE, LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT .

VALOAREA TERENURILOR INTRAVILANE NEPRODUCTIVE = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN LOCALITATEA, ZONA UNDE ESTE AMPLASAT.

"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		1,20
ORAȘE		
BORSEC		1,10
COMUNE		
BILBOR		1,00
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		1,00
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		1,00
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		1,00
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		1,00
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		1,00

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE**

Lei/mp

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

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**

Lei/mp

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

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU
VEGETAȚIE FORESTIERĂ**

Lei/mp

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

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

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE CIMITIR = VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE LUCIU DE APĂ = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE DRUMURI, CĂI DE ACCES = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (STAȚII DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI; BALASTIERE ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CONFORM LEGII) = **50%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

VALOAREA TERENURILOR EXTRAVILANE CARE AU DESTINAȚIE DE TEREN NEPRODUCTIV = **10%** DIN VALOAREA TERENULUI EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.

"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 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**



Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 195/2018

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

VIZAT
Niță Constantin
Arhitect

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.vechi 50- nr. nou 76 inclusiv	C
57.	ZENCANI, de la nr.vechi 51- nr. nou 77 inclusiv 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.vechi 50 - nr. nou 78 inclusiv	B
63.	MURELOR, de la nr.vechi 51 - nr.nou 79 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. vechi 47/ nr. nou 65 inclusiv	B
	AVRAM IANCU, de la nr. 2 până la nr. vechi 66 / nr. nou 78 inclusiv	B
73.	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 49 / nr. nou 67 până la nr. vechi 97 / nr. nou 125 inclusiv	C
	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 68 / nr. nou 80 până la nr. vechi 96 / nr. nou 120 inclusiv	C
74.	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 98 / nr. nou 122 - până la terminarea străzii	D
	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 99 / nr. nou 127 - până la terminarea străzii	D

VIZAT
 Nit: Constantin
 A

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.	GHIUCEILOR	D
94.	CRINULUI	D
95.	VILELOR	B
96.	MARTON ARON	C

SEF SERVICIU IMPOZITE ȘI TAXE
PRICOPI VALONIA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER – PĂCURAR BIANCA GABRIELA

SECRETAR,
CIOBANU MIHAI - IULIAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
ORAȘUL BORSEC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.119/2017^R

Privind zonificarea localității Borsec

Consiliul local orășenesc Borsec.

Având în vedere raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, prin care se arată necesitatea și oportunitatea zonificării localității, înregistrată sub nr.503/2017.

Având în vedere prevederile Titlul IX din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, , art.453 lit.i) din Legea nr.227/2015, privind Codul Fiscal, prin care se stabilesc zonele de către Consiliul Local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului local orășenesc Borsec nr.43/20.05.2017, prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului local orășenesc Borsec nr. 107/2017 privind aprobarea nomenclatorului stradal.

Văzând avizul favorabil al comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local orășenesc Borsec.

În temeiul dispozițiilor art.39(1), art.36(2), lit.c), art.36(5), art.45(2), art.115(1), lit.b), din Legea nr.215/2001, republicată 2007, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare , precum și cu respectarea prevederilor legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică ,republicată și modificată în 2013.

HOTĂREȘTE

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

ZONA A: B-dul 7 Izvoare
Aleea Rotundă
Str. Cerbului de la nr. 1 - 14
Tudor Vladimirescu
Str.Stadionului
Str.Jokai Mor
Str.Primăverii
Str.Nouă
Str.Făget
Str.Uzinei
Str.Izvorului
Str.Petofi Sandor
Str.Bradului

Str. Belvedere
Str. Carpați de la fosta autogară în sus.
Zona denumită "Nagymezo"

ZONA B:

Str. Borului
Str. Borviz
Str. Carpați de la fosta autogară în jos.
Str. Cerbului de la nr. 13 la nr. 24
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 stângă
nr. 2 - 8 partea dreaptă
Str. Legăturii
Str. Topliței
Str. Nadășa

ZONA C.

Str. Viitorului
Str. Cimitirului
Str. Malnaș
Str. Mândra
Str. Ditrăului de la nr. 23 la nr. 59 partea stângă
nr. 10 la nr. 34 partea dreaptă
Str. Gheorghe Doja de la nr. 69 la nr. 73 partea stângă
nr. 40 la nr. 52 partea dreaptă
Str. Mesteacănului
Str. Pietrii de la nr. 3 la nr. 41 partea stângă
nr. 10 la nr. 28 partea dreaptă
Str. Mihai Eminescu, de la nr. 17 la nr. 53 partea stângă
nr. 12 la nr. 42 partea dreaptă

Zona denumită "Remetei"
Zona denumită "Scaunul Rotund"
Zona denumită "Nyires"

ZONA D:

Str. Mezei
Str. Minei
Zona denumită "30 Holdas"
Zona denumită "22 Holdas"
Zona denumită "Creanga"
Zona denumită "Tinoava"
Zona denumită "Făget"

"C" **Art.2.** Terenurile situate în extravilanul localității se încadrează în zona

Art.3. Cu data prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului local orășenesc Borsec nr.51/2002 și 31/2006 adoptată în acest sens.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează viceprimarul localității în colaborare cu compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, urbanism și taxe și impozite.

Art.5. Prin grija secretarului unității administrativ teritoriale Borsec, prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișaj la sediul primăriei orașului Borsec, județul Harghita și pe site-ul instituției.

Art.6. Prin grija secretarului unității administrativ teritoriale Borsec, prezenta hotărâre se înaintează;

Instituției Prefectului județului Harghita pentru verificarea legalității actului administrativ.

Compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

Borsec, la 18 decembrie 2017

CONTRASEMNAT,
SECRETAR,
ss. Indescifrabil

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Balazs Tibor
ss. Indescifrabil

SE CERTIFICĂ, FIIND CONFORMĂ CU ORIGINALUL
SECRETAR,
Moldovan Kemenes Hiko Anna



ANEXE

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural.

În marile orașe, cererea în creștere de spații de locuit va continua să pună presiune pe ofertă, în timp ce în zonele rurale, mare parte din investiții ar putea fi înghețate, mai ales în domeniul locuințelor unifamiliale.

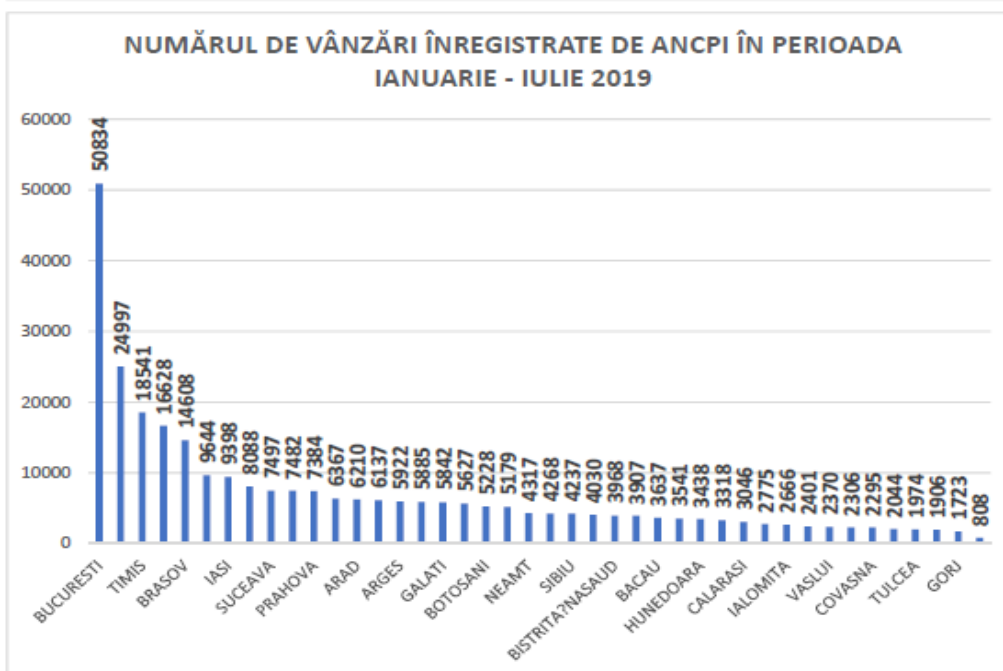
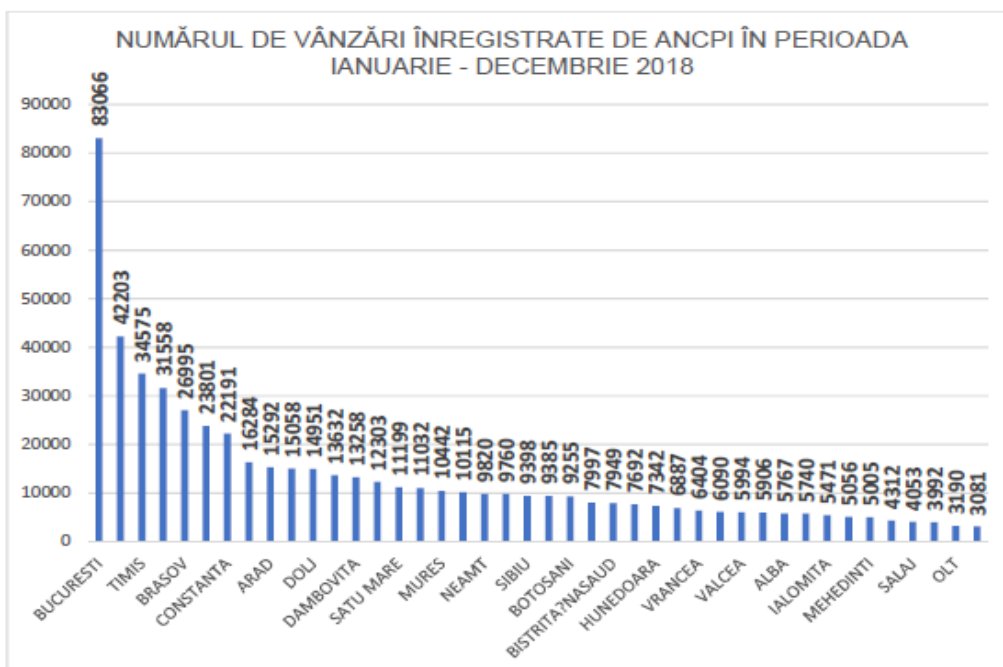
Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național este de peste 1 milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă. Cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel că dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, iar prețurile vor urma aceeași tendință de creștere temperată marcată și în 2018. „România se polarizează tot mai mult din punct de vedere economic. Migrația forței de muncă din mediul rural în cel urban a crescut semnificativ cererea de spații de locuit, în condițiile în care autoritățile întârzie să ia măsurile necesare pentru a atenua discrepanțele dintre regiuni. Lipsa investițiilor în județele sărace, salariile mici comparativ cu cele din mediul urban și infrastructura deficitară vor continua să determine românii să se mute la oraș, mai ales că migrația către țările occidentale nu mai reprezintă o perspectivă atât de favorabilă precum în anii trecuți, afirmă analiștii.

Pe fondul cererii substanțiale, este puțin probabil ca dezvoltatorii să reducă prețurile. În piața imobiliară românească, concurența nu se remarcă în primul rând prin preț, cât mai ales prin locație (oraș, cartier, accesul la mijloacele de transport în comun etc.) Asta pentru că programul Prima Casă a nivelat oferta (suprafață, dotări, prețuri), mai ales în cazul apartamentelor noi, iar dezvoltatorii și-au aliniat ofertele. Este puțin probabil ca prețurile să scadă, având în vedere că mare parte din investiții au fost demarate în anii trecuți, la randamente stabilite în funcție de constrângerile fiecărei firme în parte – costurile terenurilor și materialelor, finanțării și ratei de profitabilitate asumate în business plan. Pe fondul creșterii cursului euro, a scumpirii finanțării, a creșterii costurilor cu materialele de construcții și angajații (vezi noile reglementări din domeniu), cel mai probabil prețurile vor continua să crească cu câteva procente, însă într-un ritm mult mai temperat față de anii trecuți. Dezvoltatorii vor include în prețul locuințelor toate constrângerile financiare ce vor apărea pe parcursul anului. Unii dintre ei, în principal cei care dispun de un capital de lucru propriu, este posibil să își reducă din marja de profit,

Însă în general, cei mai mulți vor opera creșteri marginale, de câteva procente, pentru a-și acoperi costurile operaționale și asta în condițiile în care mare parte dintre investitorii în construcții imobiliare nu au forța financiară care să le permită să își reducă din câștig. În mediul rural, acolo unde cererea este semnificativ mai redusă, sectorul construcțiilor, cel mai probabil, își va reconsidera pozițiile. Creșterea salariilor, mai ales în sectorul bugetar, și accesul facil la finanțare din ultimii ani au făcut ca mulți români, în special cei cu putere financiară, să migreze către localitățile limitrofe marilor orașe, către mediul rural, în căutarea unor locuințe unifamiliale. Restrângerea și scumpirea finanțării bancare vor pune presiune pe acest sector, astfel că dezvoltatorii ar putea îngheța o serie de proiecte. Nu este exclus ca, din stocul de proprietăți disponibile, în unele zone să urmeze ieftiniri de câteva procente. În mare parte, însă, dezvoltatorii vor prefera să aștepte vremuri mai bune decât să vândă sub prețul fixat. Modificările fiscale de la sfârșitul anului trecut au adus și o veste bună atât pentru dezvoltatori cât și pentru clienți. Extinderea marjei reduse de TVA de 5% la toate locuințele de sub 120 mp și de maximum 250 mp pentru teren, va influența în sens pozitiv piața. Pentru mulți clienți, mai ales cei care văd în imobiliare o afacere, în special pe segmentul chirilor, reducerea TVA va însemna un stimul de câteva mii de euro/apartament, semnificativ pentru a influența intenția de achiziție. Pentru dezvoltatori, extinderea plajei de posibili clienți dincolo de Prima Casă va reprezenta un stimul important pentru continuarea lucrărilor și, posibil, dezvoltarea unor noi unități locative în zona marilor orașe. Estimările privind evoluția pieței iau în calcul un scenariu fără turbulențe majore în economie. Există și varianta unui scenariu negativ în care băncile ar urma să blocheze, practic, accesul românilor la finanțare, nivelul ROBOR și cursul euro să treacă peste un nivel sustenabil, iar economia să intre în criză, pe fondul unor măsuri administrativ-fiscale cu efecte negative, presiunilor inflaționiste dar și a posibilelor influențe externe – vezi supraîncălzirea economiei din China, atingerea vârfului de ciclu economic din SUA și probleme din Europa, cu criza din Italia în prim-plan. În varianta în care programul Prima Casă ar putea fi suspendat, iar costurile finanțării unui credit imobiliar ar depăși un nivel corelat cu salariul mediu, piața imobiliară, unul dintre barometrele cele mai sensibile ale economiei, ar urma să resimtă din plin aceste șocuri. În scenariul negativ, investițiile vor intra în conservare, iar dezvoltatorii vor trece în expectativă, așa cum s-a întâmplat în timpul crizei. Firmele fără o plasă financiară de protecție vor fi nevoite să recurgă la ieftiniri, însă mulți dintre dezvoltatori vor alege varianta închirierii apartamentelor decât vânzarea sub prețul dorit. Creșterea euro la un nivel de peste 5 lei ar putea pune presiune pe grila de prețuri, nefiind exclusă varianta să asistăm la o scădere a prețului în euro al imobilelor pentru a se adapta la

puterea de cumpărare a cererii, care câștigă preponderent veniturile, economisește și contractează credite în monedă națională. În scenariul cel mai pesimist, vom asista la falimentul unui număr semnificativ de dezvoltatori, incapabili să reziste presiunilor financiare, astfel că numărul apartamentelor scoase la vânzare prin executare silită să crească. (analiză realizată de firma de consultanță Frames)

Potrivit informațiilor publicate de ANCPÎ dinamica vânzărilor de imobile pe parcursul anului 2018 și în perioada ianuarie – iulie 2019 se prezintă astfel:



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

Tipul imobilului	Număr cazuri
Apartament	105
Casă de locuit individuală	124
Imobile nerezidențiale	68
Teren	164
Total	461

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, în funcție de tipul imobilelor.

• **Apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială (blocuri de locuințe)**

Nr. crt.	Localizare	Număr camere	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
98	Tușnad	1	33,00			65.000	1.970
97	Băile Tușnad	2	35,00	16.000	457	75.680	2.162
87	Băile Tușnad	1	30,00	14.713	490	69.592	2.320
88	Tușnad	1	30,00	18.000	600	85.140	2.838
				min	1.970	max	2.838
96	Tușnad	3	54,00	18.197	337	86.072	1.594
105	Băile Tușnad	2	51,00	18.999	373	89.865	1.762
90	Băile Tușnad	2	50,00	19.990	400	94.553	1.891
91	Băile Tușnad	2	50,00	20.000	400	94.600	1.892
100	Băile Tușnad	2	60,00	24.500	408	115.885	1.931
94	Băile Tușnad	2	51,00	21.000	412	99.330	1.948
104	Băile Tușnad	2	50,00	21.000	420	99.330	1.987
99	Tușnad	3	54,00	23.250	431	109.973	2.037
92	Băile Tușnad	2	50,00	26.500	530	125.345	2.507
95	Băile Tușnad	2	43,00			110.000	2.558
93	Băile Tușnad	2	54,00	45.000	833	212.850	3.942
101	Băile Tușnad	2	54,00	45.000	833	212.850	3.942
102	Băile Tușnad	2	50,00	42.500	850	201.025	4.021
				min	1.594	max	4.021
103	Băile Tușnad	3	75,00	40.000	533	189.200	2.523
89	Băile Tușnad	3	70,00	40.000	571	189.200	2.703
				min	2.523	max	2.703
62	Borsec, str. Gheorghe Doja	1	30,00	15.000	500	70.950	2.365
64	Borsec, str. Gheorghe Doja	1	30,00	15.000	500	70.950	2.365
65	Borsec, str. Gheorghe Doja	1	30,00	15.000	500	70.950	2.365
66	Borsec, str. Gheorghe Doja	1	30,00	15.000	500	70.950	2.365
63	Borsec	2	30,00	18.000	600	85.140	2.838
				min	2.365	max	2.838
67	Borsec, central	2	43,00	23.990	558	113.473	2.639
30	Miercurea Ciuc, Jigodin	1	36,00	23.500	653	111.155	3.088
3	Miercurea Ciuc	1	36,00	35.000	972	165.550	4.599
8	Miercurea Ciuc	1	25,00	25.000	1.000	118.250	4.730
				min	3.088	max	4.730
18	Miercurea Ciuc	2	46,00	26.000	565	122.980	2.673
27	Miercurea Ciuc, Aleea Copiilor	2	46,00	27.500	598	130.075	2.828
53	Miercurea Ciuc, str. Iancu de Hunedoara	2	54,00	39.900	739	188.727	3.495
7	Miercurea Ciuc	2	46,00	37.000	804	175.010	3.805
2	Miercurea Ciuc Str. Patinoarului	2	49,00	40.000	816	189.200	3.861
4	Miercurea Ciuc Str. Patinoarului	2	49,00	40.000	816	189.200	3.861
26	Miercurea Ciuc		50,00	42.000	840	198.660	3.973
37	Miercurea Ciuc, central	2	50,00	42.500	850	201.025	4.021
32	Miercurea Ciuc, str. Ciocârliei	2	50,00	42.700	854	201.971	4.039
40	Miercurea Ciuc	2	50,00	42.999	860	203.385	4.068

Nr. crt.	Localizare	Număr camere	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
55	Miercurea Ciuc, str. Narciselor	3	60,00	51.900	865	245.487	4.091
34	Miercurea Ciuc, Aleea Suta	2	45,00	39.000	867	184.470	4.099
5	Miercurea Ciuc	2	46,00	39.990	869	189.153	4.112
12	Miercurea Ciuc, str. Muller Laszlo	2	43,00	37.500	872	177.375	4.125
14	Miercurea Ciuc, central	2	49,00	43.000	878	203.390	4.151
10	Miercurea Ciuc, str. Lunca Mare	2	49,00	43.000	878	203.390	4.151
57	Miercurea Ciuc, Aleea Ciocârliei	2	50,00	44.500	890	210.485	4.210
42	Miercurea Ciuc	2	50,00	45.000	900	212.850	4.257
52	Miercurea Ciuc, Aleea Narciselor		55,00	49.800	905	235.554	4.283
15	Miercurea Ciuc, B-dul Frăției	2	49,00	45.000	918	212.850	4.344
44	Miercurea Ciuc	3	54,00	50.000	926	236.500	4.380
50	Miercurea Ciuc	2	50,00	49.000	980	231.770	4.635
49	Miercurea Ciuc, central	3	61,00	59.900	982	283.327	4.645
16	Miercurea Ciuc	2	40,00	39.990	1.000	189.153	4.729
1	Miercurea Ciuc	2	50,00	50.000	1.000	236.500	4.730
45	Miercurea Ciuc, str. Inimii	2	52,00	52.000	1.000	245.960	4.730
9	Miercurea Ciuc	2	49,00	50.000	1.020	236.500	4.827
35	Miercurea Ciuc, str. Muller Laszlo	2	42,00	42.900	1.021	202.917	4.831
31	Miercurea Ciuc, str. Avântului	3	52,10	54.000	1.036	255.420	4.902
22	Miercurea Ciuc, str. Inimii	2	50,00	52.000	1.040	245.960	4.919
46	Miercurea Ciuc, Aleea Ciocârliei	2	40,00	41.999	1.050	198.655	4.966
28	Miercurea Ciuc	2	46,00	49.900	1.085	236.027	5.131
56	Miercurea Ciuc, str. Tudor Vladimirescu	3	50,00	55.000	1.100	260.150	5.203
				min	2.673	max	5.203
19	Miercurea Ciuc, Jigodin	3	70,00	43.500	621	205.755	2.939
23	Miercurea Ciuc		70,00	48.000	686	227.040	3.243
51	Miercurea Ciuc	3	130,00	89.900	692	425.227	3.271
17	Miercurea Ciuc	3	70,00	50.000	714	236.500	3.379
54	Miercurea Ciuc	3	70,00	51.680	738	244.446	3.492
24	Miercurea Ciuc, str. Narciselor	3	70,00	54.000	771	255.420	3.649
6	Miercurea Ciuc		70,00	55.000	786	260.150	3.716
21	Miercurea Ciuc	3	70,00	55.000	786	260.150	3.716
20	Miercurea Ciuc		70,00	56.000	800	264.880	3.784
11	Miercurea Ciuc, Revoluției	3	72,00	58.000	806	274.340	3.810
41	Miercurea Ciuc	4	80,00	66.000	825	312.180	3.902
43	Miercurea Ciuc	4	82,00	69.000	841	326.370	3.980
47	Miercurea Ciuc	4	82,00	69.000	841	326.370	3.980
48	Miercurea Ciuc	3	70,00	59.000	843	279.070	3.987
36	Miercurea Ciuc, str. Salciei	3	70,00	61.500	879	290.895	4.156
29	Miercurea Ciuc, str. Kossuth Lajos	3	70,00	63.000	900	297.990	4.257
61	Miercurea Ciuc	4	80,00	72.000	900	340.560	4.257
58	Miercurea Ciuc, central	4	80,00	72.000	900	340.560	4.257
60	Miercurea Ciuc, str. Kossuth Lajos	3	70,00	65.000	929	307.450	4.392
59	Miercurea Ciuc Kossuth Lajos	3	70,00	68.000	971	321.640	4.595

Nr. crt.	Localizare	Număr camere	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
33	Miercurea Ciuc	3	75,00	81.000	1.080	383.130	5.108
38	Miercurea Ciuc	3	75,00	85.000	1.133	402.050	5.361
25	Miercurea Ciuc, central	3	70,00	84.000	1.200	397.320	5.676
				min	2.939	max	5.676
13	Toplița, str. Dealului	2	36,00			62.250	1.729
39	Toplița, str. Dealului	2	36,00			62.250	1.729
73	Toplița, str. Dealului	2	36,00	14.900	414	70.477	1.958
78	Toplița, str. Nicolae Bălcescu	1	25,00	23.000	920	108.790	4.352
				min	1.729	max	4.352
86	Toplița, str. Dealului	3	65,00			95.000	1.462
68	Toplița, str. Aluniș	3	66,00	28.000	424	132.440	2.007
69	Toplița, str. Dealului		50,00	22.000	440	104.060	2.081
74	Toplița, str. Dealului	2	50,00	22.500	450	106.425	2.129
81	Toplița, str. Cerbului	3	60,00	27.500	458	130.075	2.168
85	Toplița, str. Izvoarelor	2	53,00	25.000	472	118.250	2.231
77	Toplița, str. Izvoarelor	2	67,00	31.900	476	150.887	2.252
70	Toplița, str. Dealului		50,00	25.000	500	118.250	2.365
71	Toplița	2	50,00	27.000	540	127.710	2.554
75	Toplița, central		50,00	28.500	570	134.805	2.696
82	Toplița, central	2	50,00	28.500	570	134.805	2.696
				min	1.462	max	2.696
79	Toplița, str. Ștefan cel Mare	3	70,00	28.000	400	132.440	1.892
80	Toplița, str. Dealului	4	80,00	35.000	438	165.550	2.069
84	Toplița, str. Sportivilor	3	70,00	33.000	471	156.090	2.230
76	Toplița	4	80,00	43.900	549	207.647	2.596
72	Toplița, str. Nicolae Bălcescu	3	70,00	38.900	556	183.997	2.629
83	Toplița, central	4	80,00	44.500	556	210.485	2.631
				min	1.892	max	2.631

• **Case de locuit individuale (familiale)**

Nr. crt.	Localizare	Număr camere	S teren (mp)	S clădiri (mp)	Preț (eur)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
90	Băile Tușnad	5		250,00	48.000	227.040	908
107	Băile Tușnad	10	400,00	120,00	37.800	178.794	1.490
52	Băile Tușnad	4	810,00	100,00	35.000	165.550	1.656
32	Băile Tușnad	3		120,00	48.900	231.297	1.927
92	Băile Tușnad	3	748,00	120,00	48.900	231.297	1.927
39	Băile Tușnad	4	861,00	191,00	79.000	373.670	1.956
121	Băile Tușnad	8	327,00	300,00	125.000	591.250	1.971
88	Băile Tușnad	3		100,00	48.900	231.297	2.313
73	Băile Tușnad	4		130,00	69.000	326.370	2.511
					min	max	2.511
70	Borsec	5		96,00	29.500	139.535	1.453
29	Borsec	3		148,00	57.000	269.610	1.822
85	Borsec	4		150,00	60.000	283.800	1.892
28	Borsec	3	1.050,00	130,00	60.700	287.111	2.209
43	Borsec	3	1.050,00	130,00	60.700	287.111	2.209

Nr. crt.	Localizare	Număr camere	S teren (mp)	S clădiri (mp)	Preț (eur)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
30	Borsec	2	882,00		19.500	92.235	105
72	Borsec	7	3.717,00		139.000	657.470	177
					min	max	2.209
54	Bucin	5		60,00	22.000	104.060	1.734
64	Bucin	2	1.000,00	45,00	20.000	94.600	2.102
					min	max	2.102
51	Cetehel	3	1.000,00		17.000	80.410	80
46	Corbu	3	600,00	80,00	26.000	122.980	1.537
98	Cristuru Secuiesc	6	140,00	80,64	38.400	181.632	2.252
117	Cristuru Secuiesc	6	468,00	370,00		275.400	744
					min	max	2.252
91	Ditrău	6	1.867,00	270,00	49.500	234.135	867
16	Feliceeni	4	3.650,00	182,00	35.000	165.550	910
100	Feliceeni	4	3.650,00	182,00	35.000	165.550	910
108	Frumoasa	3	3.300,00		40.000	189.200	57
37	Gălăuțaș	2	992,00	60,00	45.000	212.850	3.548
106	Gălăuțaș	3	1.000,00	198,00		164.048	829
					min	max	3.548
113	Gheorgheni	2	1.550,00	67,00	17.600	83.248	1.243
23	Gheorgheni	6	6.475,00	504,00	193.786	916.608	1.819
114	Gheorgheni	6	6.475,00	504,00	193.786	916.608	1.819
96	Gheorgheni	6	1.200,00	188,00	89.900	425.227	2.262
101	Gheorgheni	2	1.400,00	36,00	18.800	88.924	2.470
97	Gheorgheni	4	1.113,00	100,00	55.000	260.150	2.602
80	Gheorgheni		1.636,00	182,00	125.000	591.250	3.249
83	Gheorgheni	6			40.000	189.200	
					min	max	3.249
71	Harghita Băi	3		86,00	39.000	184.470	2.145
14	Hodoșa				19.989	94.548	
55	Izvoru Mureșului	6		160,00	38.000	179.740	1.123
94	Izvoru Mureșului	5	322,00	231,00	67.000	316.910	1.372
41	Izvoru Mureșului	4		120,00	38.000	179.740	1.498
123	Izvoru Mureșului	4	400,00	128,00	58.000	274.340	2.143
53	Izvoru Mureșului	4		128,00	61.000	288.530	2.254
102	Izvoru Mureșului	6	830,00	167,00	83.500	394.955	2.365
25	Izvoru Mureșului				160.000	756.800	
4	Izvoru Mureșului				160.000		
					min	max	2.365
10	Joseni	3	1.212,00	115,00	43.500	205.755	1.789
19	Joseni	3	1.212,00	115,00	43.500	205.755	1.789
93	Joseni	3	1.212,00	115,00	43.500	205.755	1.789
15	Joseni	5		132,00	140.000	662.200	5.017

Nr. crt.	Localizare	Număr camere	S teren (mp)	S clădiri (mp)	Preț (eur)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
24	Joseni	5		132,00	140.000	662.200	5.017
31	Joseni	6		132,00	140.000	662.200	5.017
					min	max	5.017
59	Lacu Roșu	4		130,00	90.000	425.700	3.275
75	Liban	3		62,00	23.900	113.047	1.823
50	Lunca de Jos	5	1.183,00	80,00	7.700	36.421	455
124	Miercurea Ciuc			236,59		100.000	423
1	Miercurea Ciuc		1.550,00		145.000	685.850	442
112	Miercurea Ciuc	5	453,00	110,00		100.000	909
86	Miercurea Ciuc		2.100,00	100,00	30.000	141.900	1.419
13	Miercurea Ciuc	5	1.370,00	180,00	79.500	376.035	2.089
119	Miercurea Ciuc	5	333,00	150,00	76.666	362.630	2.418
60	Miercurea Ciuc	5		176,00	150.000	709.500	4.031
87	Miercurea Ciuc	3	900,00	78,00	130.000	614.900	7.883
81	Miercurea Ciuc				170.000	804.100	
					min	max	4.031
89	Odorheiu Secuiesc	7	3.000,00	354,00	182.000	860.860	2.432
68	Odorheiu Secuiesc	4	308,00	140,00	97.000	458.810	3.277
69	Odorheiu Secuiesc	4		337,00	329.000	1.556.170	4.618
65	Odorheiu Secuiesc			280,00	375.000	1.773.750	6.335
21	Odorheiu Secuiesc	3	427,00	121,00	180.000	851.400	7.036
66	Odorheiu Secuiesc	4	973,00	168,00	275.000	1.300.750	7.743
27	Odorheiu Secuiesc	4	300,00		127.000	600.710	2.002
110	Odorheiu Secuiesc				39.433	186.518	
116	Odorheiu Secuiesc	7	300,00		130.000	614.900	2.050
					min	max	6.335
99	Orășeni	2	1.007,00	70,00	11.000	52.030	743
48	Porumbenii Mici	4	500,00	80,00	64.000	302.720	3.784
56	Praid	7		320,00	179.000	846.670	2.646
122	Praid	7	1.960,00	320,00	179.000	846.670	2.646
74	Praid	2		50,00	39.500	186.835	3.737
					min	max	3.737
57	Satu Mare	3		90,00	44.900	212.377	2.360
33	Sârmaș	3		54,00	15.900	75.207	1.393
103	Sârmaș	4	4.900,00	87,00	25.000	118.250	1.359
105	Sâncrăieni	2	680,00	68,00	58.000	274.340	4.034
3	Sânsimion	2		95,00		60.600	638
8	Sântimbru	4	990,00	36,00	22.000	104.060	2.891
12	Sântimbru	4	990,00	36,00	22.000	104.060	2.891
62	Secuieni	3		160,00	25.000	118.250	739

Nr. crt.	Localizare	Număr camere	S teren (mp)	S clădiri (mp)	Preț (eur)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
17	Simonești	4	1.000,00		30.000	141.900	142
18	Simonești	3	1.000,00	70,00	17.000	80.410	1.149
67	Subcetate	4		100,00	100.000	473.000	4.730
49	Toplița	4	11.800,00	125,00		0	0
82	Toplița		1.800,00	400,00	58.000	274.340	686
36	Toplița			127,00	21.000	99.330	782
34	Toplița	3		270,00	55.900	264.407	979
120	Toplița	3	1.680,00	130,00		135.000	1.038
79	Toplița	4		200,00	48.000	227.040	1.135
104	Toplița	12	15.000,00	1.018,00	399.000	1.887.270	1.854
95	Toplița	2	1.306,00	63,00	25.500	120.615	1.915
78	Toplița	5		200,00	85.000	402.050	2.010
38	Toplița	3		85,00	54.900	259.677	3.055
84	Toplița	3		85,00	54.900	259.677	3.055
35	Toplița	4		260,00	184.900	874.577	3.364
22	Toplița	5			75.500	357.115	
					min	max	3.055
5	Tulgheș		13.000,00		18.500	87.505	7
2	Tulgheș		4.500,00		57.000	269.610	60
7	Tulgheș		4.500,00		57.000	269.610	60
45	Tulgheș		2.800,00	250,00	75.000	354.750	1.419
44	Tulgheș			350,00	125.000	591.250	1.689
76	Tulgheș		4.500,00	100,00	57.000	269.610	2.696
20	Tulgheș	4	3.000,00		30.000	141.900	47
26	Tulgheș	4	3.000,00		30.000	141.900	47
					min	max	2.696
109	Tușnad	4	338,00	100,00	11.500	54.395	544
58	Vlăhița	4	2.337,00	121,00	43.900	207.647	1.716
115	Voșlăbeni	3	300,00	103,00		91.600	889
6	Voșlăbeni	3	2.915,00	100,00	22.000	104.060	1.041
9	Voșlăbeni	3	2.915,00	100,00	22.000	104.060	1.041
11	Voșlăbeni	3	2.915,00	100,00	22.000	104.060	1.041
63	Voșlăbeni	3		100,00	22.000	104.060	1.041
77	Voșlăbeni	4		99,00	29.427	139.190	1.406
47	Voșlăbeni	3		92,00	30000	141.900	1.542
61	Voșlăbeni	3		92,00	30.000	141.900	1.542
42	Voșlăbeni	2	250,00		41.450	196.059	784
118	Voșlăbeni	4	250,00		41.500	196.295	785
					min	max	1.542
40	Zetea	2		60,00	25.500	120.615	2.010
111	Zetea	2	313,00			98.400	314

Mențiune:

Prețurile unitare prezentate în tabelul de mai sus sunt exprimate în lei/m², prin raportarea prețului solicitat pentru proprietățile imobiliare la suprafața clădirii, deci practic acestea includ și valorile terenului aferent clădirilor.

• **Proprietăți nerezidențiale**

Nr. crt.	Localizare	Destinație	S teren (mp)	S clădiri (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
8	Băile Tușnad	pensiune		504,00	80.000		378.400	751
36	Băile Tușnad	centru comercial		232,00			200.240	863
55	Băile Tușnad	spațiu comercial		232,00	42.359		200.358	864
38	Băile Tușnad	centru comercial		175,00			176.160	1.007
61	Băile Tușnad	spațiu comercial		175,00	37.265		176.263	1.007
46	Băile Tușnad	pensiune		307,00	69.000		326.370	1.063
14	Băile Tușnad	complex turistic	5.000,00	1.300,00	913.000		4.318.490	3.322
48	Băile Tușnad	pensiune		1.300,00	913.000		4.318.490	3.322
					min	751	max	3.322
35	Bălan	spațiu comercial		30,00	18.000		85.140	2.838
30	Borsec	restaurant		3.212,00	85.000		402.050	125
7	Borsec	hotel	1.750,00	500,00	58.000		274.340	549
9	Borsec	hotel	1.750,00	500,00	58.000		274.340	549
20	Borsec	restaurant	3.212,00	250,00	85.000		402.050	1.608
					min	125	max	1.608
65	Brădești	spațiu comercial		577,00	107.600		508.948	882
60	Carta	industrial		250,00	69.966		330.939	1.324
40	Cristuru Secuiesc	hală		7.709,13			600.000	78
41	Cristuru Secuiesc	fermă		1.156,00			155.905	135
56	Cristuru Secuiesc	fermă		1.156,00	32.980		155.995	135
44	Cristuru Secuiesc	depozitare		2.051,00	148.338		701.639	342
58	Cristuru Secuiesc	depozit		2.051,00	148.338		701.639	342
57	Cristuru Secuiesc	hală			126.925		600.355	
					min	78	max	342
1	Frumoasa	atelier prelucrarea lemnului			249.550		1.180.372	
4	Frumoasa	magazin mixt	3.224,00	345,00			162.190	470
27	Gheorgheni	birouri		1.858,00	380.000		1.797.400	967
64	Gheorgheni	birouri		1.858,00	380.000		1.797.400	967
42	Gheorgheni	producție		838,00	171.446		810.940	968

Nr. crt.	Localizare	Destinație	S teren (mp)	S clădiri (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
68	Gheorgheni	industrial	11.484,00	838,00	171.446		810.940	968
33	Gheorgheni	hotel		4.132,00			6.175.000	1.494
54	Gheorgheni	hotel		4.132,00	1.306.270		6.178.657	1.495
37	Gheorgheni	centru comercial		7.283,00	3.980.000		18.825.400	2.585
52	Gheorgheni	spațiu comercial		7.283,00	3.980.000		18.825.400	2.585
47	Gheorgheni	pensiune		120,00	68000		321.640	2.680
53	Gheorgheni	pensiune		120,00	68.000		321.640	2.680
34	Gheorgheni	centru comercial		215,11	144.500		683.485	3.177
31	Gheorgheni	pensiune		670,00	690.000		3.263.700	4.871
26	Gheorgheni	pensiune	500,00	600,00	690.000		3.263.700	5.440
50	Gheorgheni				144.500		683.485	
					min	967	max	5.440
17	Harghita Băi			500,00	55.000		260.150	520
10	Lacu Roșu	pensiune		450,00	250.000		1.182.500	2.628
32	Lunca de Jos	centru comercial		472,00	130.000		614.900	1.303
59	Lunca de Jos	spațiu comercial		472,00	27.500		130.075	276
15	Miercurea Ciuc	baza hipică	11.000,00	10.000,00	400.000		1.892.000	189
67	Miercurea Ciuc	industrial	12.463,00	4.783,00	290.000		1.371.700	287
66	Miercurea Ciuc	industrial	27.606,00	5.591,00	621.300		2.938.749	526
43	Miercurea Ciuc	depozitare		1.016,00	145.000		685.850	675
25	Miercurea Ciuc	depozit, birou, vestiare	2.033,00	300,00	59.000		279.070	930
28	Miercurea Ciuc	spațiu comercial		314,00	72.000		340.560	1.085
49	Miercurea Ciuc	birouri		314,00	72.000		340.560	1.085
11	Miercurea Ciuc		460,00	534,00	160.200		757.746	1.419
29	Miercurea Ciuc	birouri		2.714,00	1.200.000		5.676.000	2.091
24	Miercurea Ciuc	fast food	200,00	350,00	260.000		1.229.800	3.514
62	Miercurea Ciuc	spațiu comercial			42.756		202.236	
63	Miercurea Ciuc	spațiu comercial			21.000		99.330	
					min	189	max	3.514
23	Odorheiu Secuiesc	fabrică textile	1.377,00	1.184,00	360.000		1.702.800	1.438
51	Odorheiu Secuiesc	spațiu comercial		1.184,00	370.000		1.750.100	1.478
16	Odorheiu Secuiesc	pensiune	3.000,00	800,00	589.000		2.785.970	3.482
					min	1.438	max	3.482

Nr. crt.	Localizare	Destinație	S teren (mp)	S clădiri (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
12	Praid	pensiune	15.000,00	320,00	174.000		823.020	2.572
2	Remetea	fermă	6.616,00	486,00	32.138		152.013	313
6	Remetea	fermă	6.616,00	486,00	32.138		152.013	313
22	Remetea	pensiune	240,00	435,00	67.261		318.145	731
13	Remetea	pensiune	240,00	418,00	77.571		366.911	878
					min	313	max	878
3	Subcetate	hală		1.383,00	274.000		1.296.020	937
5	Toplița	birouri, depozit	2.144,00		12.794		60.516	28
19	Toplița	chioșc		20,00	1.500		7.095	355
18	Toplița	atelier tricotaje	977,00	862,00	240.000		1.135.200	1.317
39	Toplița	producție		862,00	240.000		1.135.200	1.317
21	Toplița	restaurant	129,00	170,00	77.900		368.467	2.167
					min	355	max	2.167
45	Valea Strâmbă	depozitare		455,00	99.000		468.270	1.029

Mențiuni:

Prețurile unitare prezentate în tabelul de mai sus sunt exprimate în lei/m², prin raportarea prețului solicitat pentru proprietățile imobiliare la suprafața clădirii, deci practic acestea includ și valorile terenului aferent clădirilor.

• Terenuri

Nr. crt.	Localizare	Regim	Destinație	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
101	Bilbor	extravilan		8.000,00	14.500		68.585	8,57
163	Borsec	extravilan		37.000,00	10.000		47.300	1,28
52	Borsec	extravilan	fâneață	65.000,00		1,00		4,73
86	Borsec	extravilan	fâneață	65.000,00		1,00		4,73
157	Borsec	extravilan		65.000,00	65.000		307.450	4,73
100	Borsec	extravilan		40.000,00		5,00		23,65
62	Bucin	extravilan		970,00	7.000		33.110	34,13
96	Ciba	extravilan		8.800,00		8,00		37,84
54	Delnița	extravilan		12.150,00		5,00		23,65
90	Delnița	extravilan		12.150,00		5,00		23,65
114	Ditrău	extravilan		3.243,00		1,50		7,10
115	Ditrău	extravilan		12.727,00		1,50		7,10
113	Gheorgheni	extravilan		16.200,00	5.000		23.650	1,46
95	Gheorgheni	extravilan		19.000,00				10,00
158	Gheorgheni	extravilan		19.000,00	47.500		224.675	11,83
53	Harghita Băi	extravilan		2.000,00		6,50		30,75
89	Harghita Băi	extravilan		2.000,00		6,50		30,75
97	Jigodin Băi	extravilan		21.700,00		3,00		14,19

Nr. crt.	Localizare	Regim	Destinație	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
147	Lacu Roșu	extravilan		10.000,00	85.000		402.050	40,21
130	Miercurea Ciuc	extravilan		56.500,00		1,00		4,73
151	Miercurea Ciuc	extravilan		10.000,00			183.800	18,38
124	Miercurea Ciuc	extravilan		9.500,00		5,00		23,65
126	Miercurea Ciuc	extravilan		1.000,00		5,00		23,65
138	Miercurea Ciuc	extravilan		500,00		8,00		37,84
92	Miercurea Ciuc	extravilan		6.375,00	51.650		244.305	38,32
110	Miercurea Ciuc	extravilan		41.500,00		15,00		70,95
78	Petreni	extravilan		50.000,00		1,00		4,73
51	Remetea	extravilan		34.275,00	55.507		262.548	7,66
77	Remetea	extravilan		34.275,00	55.507		262.548	7,66
87	Remetea	extravilan	fâneață	34.275,00	55.507		262.548	7,66
159	Secuieni	extravilan		2.600,00	2.210		10.453	4,02
161	Secuieni	extravilan		2.600,00	2.600		12.298	4,73
153	Simonești	extravilan		430.000,00	690.000		3.263.700	7,59
99	Sucetate	extravilan		15.800,00				0,50
94	Suseni	extravilan		70.000,00		2,00		9,46
160	Voșlăbeni	extravilan		3.775,00	8.500		40.205	10,65
144	Băile Tușnad	intravilan	pădure	10.000,00	37.583		177.768	17,78
164	Băile Tușnad	intravilan		10.000,00	37.583		177.768	17,78
79	Băile Tușnad	intravilan		5.000,00	60.000		283.800	56,76
156	Băile Tușnad	intravilan		5.000,00	60.000		283.800	56,76
38	Băile Tușnad	intravilan		5.000,00		12,00		56,76
80	Băile Tușnad	intravilan		5.000,00		12,00		56,76
42	Băile Tușnad	intravilan		2.637,00		20,00		94,60
29	Băile Tușnad	intravilan		1.232,00	25.000		118.250	95,98
45	Băile Tușnad	intravilan		1.800,00		100,00		473,00
58	Borsec			37.000,00	100.000		473.000	12,78
41	Borsec			19.999,00		5,00		23,65
64	Borsec	intravilan		5.800,00	58.000		274.340	47,30
20	Borsec, central	intravilan		5.800,00	58.000	10,00	274.340	47,30
47	Borsec	intravilan		500,00		12,00		56,76
12	Borsec	intravilan		1.700,00	25.000	14,71	118.250	69,56
1	Borsec, central	intravilan		1.700,00	25.000	14,71	118.250	69,56
26	Borsec	intravilan		5.049,00		18,00		85,14
27	Borsec	intravilan		6.000,00		50,00		236,50
25	Borsec, central	intravilan		1.048,00		95,00		449,35
84	Bucin			4.925,00			44.325	9,00
23	Ciaracio			7.500,00		8,00		37,84
43	Ciceu	intravilan		2.000,00		58,00		274,34
46	Corbu	intravilan		12.300,00	30.000		141.900	11,54
91	Corbu			11.150,00	10.000		47.300	4,24
17	Cristuru Secuiesc	intravilan		12.000,00	96.000	8,00	454.080	37,84
3	Delnița	intravilan		1.800,00		27,00		127,71
24	Ditrău			27.800,00	55.000	1,98	260.150	9,36
82	Ditrău			27.800,00	55.000		260.150	9,36
116	Ditrău	intravilan		1.720,00		5,00		23,65

Nr. crt.	Localizare	Regim	Destinație	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
117	Ditrău	intravilan		5.760,00		5,00		23,65
71	Feliceeni	intravilan	arabil	9.752,00	80.300		379.819	38,95
75	Feliceeni	intravilan	arabil	9.752,00	80.300		379.819	38,95
9	Feliceeni			12.000,00	216.000	18,00	1.021.680	85,14
120	Gheorgheni			60.000,00		0,70		3,31
13	Gheorgheni	intravilan		9.400,00		1,00		4,73
103	Gheorgheni			1.000,00		2,50		11,83
119	Gheorgheni			10.000,00		3,50		16,56
105	Gheorgheni	intravilan		2.700,00		7,00		33,11
145	Gheorgheni	intravilan		2.694,00			143.400	53,23
44	Gheorgheni	intravilan		23.000,00		15,00		70,95
76	Gheorgheni	intravilan		23.000,00		15,00		70,95
104	Gheorgheni			4.700,00	100.000		473.000	100,64
131	Gheorgheni	intravilan		10.000,00		30,00		141,90
132	Gheorgheni	intravilan		4.024,00		30,00		141,90
85	Harghita Băi			485,00	32.000		151.360	312,08
48	Izvoru Mureșului	intravilan		9.770,00		6,00		28,38
69	Izvoru Mureșului	intravilan		9.770,00		6,00		28,38
39	Izvoru Mureșului			4.248,00		6,00		28,38
30	Izvoru Mureșului	intravilan		2.500,00		10,00		47,30
57	Izvoru Mureșului	intravilan		2.500,00		10,00		47,30
128	Izvoru Mureșului			3.157,00		10,00		47,30
15	Izvoru Mureșului	intravilan		2.000,00		12,00		56,76
162	Joseni			970,00	7.000		33.110	34,13
63	Lăzarea	intravilan		600,00			2.600	4,33
129	Lăzarea	intravilan		3.000,00		5,00		23,65
109	Leliceeni	intravilan		1.113,00		12,00		56,76
98	Leliceeni			4.850,00		14,00		66,22
93	Liban		pădure	10.000,00	22.000		104.060	10,41
21	Livezi	intravilan		3.500,00	11.560	3,30	54.679	15,62
66	Livezi	intravilan		3.500,00	11.193		52.943	15,13
81	Livezi	intravilan		3.500,00	11.560		54.679	15,62
10	Lueta	intravilan		38.190,00	113.665	2,98	537.635	14,08
55	Lueta	intravilan		1.069,00		5,00		23,65
14	Miercurea Ciuc	intravilan		10.000,00	12.000	1,20	56.760	5,68
134	Miercurea Ciuc			1.200,00	3.000		14.190	11,83
135	Miercurea Ciuc			1.570,00		4,00		18,92
111	Miercurea Ciuc			800,00	4.000		18.920	23,65
137	Miercurea Ciuc			68.000,00		5,00		23,65
74	Miercurea Ciuc	intravilan		3.076,00			74.507	24,22
73	Miercurea Ciuc	intravilan		14.374,00			348.166	24,22
72	Miercurea Ciuc	intravilan		6.375,00			154.415	24,22
123	Miercurea Ciuc	intravilan		2.000,00		6,00		28,38
140	Miercurea Ciuc			1.600,00		6,00		28,38
31	Miercurea Ciuc	intravilan		1.216,00		8,00		37,84
122	Miercurea Ciuc	intravilan		2.500,00		8,00		37,84
155	Miercurea Ciuc	intravilan		6.375,00	51.650		244.305	38,32

Nr. crt.	Localizare	Regim	Destinație	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
65	Miercurea Ciuc	intravilan		8.460,00	69.790		330.107	39,02
106	Miercurea Ciuc	intravilan		890,00		9,00		42,57
143	Miercurea Ciuc	intravilan	agricol	10.000,00			449.873	44,99
149	Miercurea Ciuc	intravilan		10.394,00	105.000		496.650	47,78
154	Miercurea Ciuc	intravilan		28.200,00	308.250		1.458.023	51,70
125	Miercurea Ciuc	intravilan		1.190,00	15.500		73.315	61,61
2	Miercurea Ciuc	intravilan		4.000,00		14,00		66,22
108	Miercurea Ciuc			700,00	10.000		47.300	67,57
148	Miercurea Ciuc	intravilan		8.460,00			600.000	70,92
136	Miercurea Ciuc			50,00		20,00		94,60
142	Miercurea Ciuc			1.250,00		25,00		118,25
127	Miercurea Ciuc	intravilan		1.245,00		30,00		141,90
141	Miercurea Ciuc			700,00		30,00		141,90
139	Miercurea Ciuc	intravilan		1.750,00		50,00		236,50
6	Misentea	intravilan		1.000,00		15,00		70,95
40	Odorheiu Secuiesc	intravilan		2.356,00		18,00		85,14
50	Petreni	intravilan		50.000,00		1,00		4,73
4	Praid	intravilan		880,00		20,00		94,60
19	Praid	intravilan		1.400,00	27.800	19,86	131.494	93,92
68	Praid	intravilan		1.000,00	20.490		96.918	96,92
70	Praid	intravilan		1.000,00	20.490		96.918	96,92
102	Secuieni			2.600,00				4,00
61	Subcetate	intravilan		9.301,00	36.000		170.280	18,31
18	Subcetate			6.000,00		5,00		23,65
60	Suseni	intravilan		3.449,00	20.694		97.883	28,38
152	Suseni	intravilan		52.555,00		2,80		13,24
22	Șicasău	intravilan		1.200,00	19.000	15,83	89.870	74,89
107	Șumuleu	intravilan		700,00		22,00		104,06
121	Toplița	intravilan		833,00		7,00		33,11
35	Toplița	intravilan		2.750,00	24.750		117.068	42,57
59	Toplița	intravilan		2.180,00	20.500		96.965	44,48
112	Toplița			4.200,00	42.000		198.660	47,30
37	Toplița	intravilan		4.170,00	52.548		248.552	59,60
34	Toplița	intravilan		1.240,00	17.300		81.829	65,99
33	Toplița	intravilan		1.850,00	27.900		131.967	71,33
118	Toplița	intravilan		911,00	15.000		70.950	77,88
7	Toplița	intravilan		1.200,00	20.000	16,67	94.600	78,83
11	Toplița	intravilan		1.000,00	22.000	22,00	104.060	104,06
32	Toplița	intravilan		1.404,00	32.000		151.360	107,81
36	Toplița	intravilan		600,00	16.900		79.937	133,23
133	Toplița	intravilan		500,00	20.000		94.600	189,20
83	Toplița	intravilan		800,00	45.000		212.850	266,06
28	Toplița	intravilan		800,00		57,00		269,61
67	Toplița	intravilan			21.000		99.330	
49	Tugheș			10.000,00	300.000		1.419.000	141,90
150	Tulgheș	intravilan		10.000,00			300.000	30,00
5	Tușnad Băi	intravilan		2.600,00		50,00		236,50

Nr. crt.	Localizare	Regim	Destinație	Suprafață (mp)	Preț (eur)	Preț (eur/mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)
16	Valea Rece	intravilan		2.255,00	14.700	6,52	69.531	30,83
146	Valea Strâmbă	intravilan		3.449,00		6,00		28,38
56	Voșlăbeni			2.915,00	22.000		104.060	35,70
88	Voșlăbeni			3.775,00	8.500		40.205	10,65
8	Zetea	intravilan		10.000,00	120.000	12,00	567.600	56,76

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 2019 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.

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 rotile.
- 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	Întreținător	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 aplici 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 – Ac :

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 întră 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 magazii, 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 palierele – 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, solarile, 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 alcătuirii 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.

ORDIN nr. 263 din 16 februarie 2017

privind modificarea art. 382 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014

EMITENT AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 1 martie 2017

Având în vedere prevederile art. 4 lit. c) și ale art. 20 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 3 alin. (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al art. 15 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1.288/2012, cu modificările și completările ulterioare, directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară emite prezentul ordin.

Articolul I

Articolul 382 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 571 și 571 bis din 31 iulie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art. 382. - (1) Destinațiile terenurilor și codurile acestora sunt următoarele:

- a) terenuri cu destinație agricolă TDA;
- b) terenuri cu destinație forestieră TDF;
- c) terenuri aflate permanent sub ape TDH;
- d) terenuri aflate în intravilan TDI;
- e) terenuri cu destinație specială TDS.

(2) Categoriile de folosință a terenurilor și codurile corespunzătoare sunt următoarele:

- a) arabil - A;
- b) vii - V;
- c) livezi - L;
- d) pășuni - P;
- e) fânețe - F;
- f) păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră - PD;

- g) ape curgătoare - HR;
- h) ape stătătoare - HB;
- i) căi de comunicații rutiere - DR;
- j) căi ferate - CF;
- k) curți și curți cu construcții - CC;
- l) construcții - C;
- m) terenuri neproductive și degradate - N.

(3) Destinațiile construcțiilor și codurile acestora sunt următoarele:

- a) locuințe - CL;
- b) construcții administrative și social-culturale - CAS;
- c) construcții industriale și edilitare - CIE;
- d) construcții-anexă - CA.

"Articolul II

Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară,

Radu Codruț Ștefănescu

București, 16 februarie 2017.

Nr. 263.

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 prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului impozabil. Venitul impozabil se stabilește prin deducerea din valoarea tranzacției a sumei neimpozabile de 450.000 lei. Norme metodologice

(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;

e) în cazul transferului dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal, în condițiile prevederilor Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, pentru o singură operațiune de dare în plată.

(2¹) Dispozițiile alin. (2) lit. e) se aplică atât debitorului, cât și codebitorilor, coplătitorilor, garanților personali sau ipotecari ai debitorului, în cazul în care prin operațiunea de dare în plată se transferă dreptul de proprietate imobiliară din patrimoniul personal al acestora.

(2²) Persoanele fizice prevăzute la alin. (2¹) beneficiază de prevederile alin. (2) lit. e) o singură dată, pentru prima operațiune de dare în plată, astfel cum rezultă din registrul prevăzut la alin. (2³), indiferent de calitatea pe care acestea o au într-o altă operațiune de dare în plată efectuată în condițiile prevederilor Legii nr. 77/2016.

(2³) Pentru identificarea primei operațiuni de dare în plată, în vederea aplicării prevederilor alin. (2) lit. e), se înființează la nivelul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România Registrul național notarial de evidență a actelor de dare în plată prevăzute de

Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, denumit în continuare RNNEADP, în care se înscriu actele autentificate de notarul public și hotărârile judecătorești de dare în plată emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 77/2016. RNNEADP este administrat de Centrul Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale (CNARNN - Infonot).

(2⁴) În cazul în care darea în plată pentru care se solicită aplicarea prevederilor alin. (2) lit. e) se face prin notarul public, persoanele fizice prevăzute la alin. (2¹) solicită acestuia un certificat eliberat de CNARNN care să ateste faptul că nu s-a mai înregistrat niciun alt act de dare în plată potrivit Legii nr. 77/2016, până la data autentificării actului de dare în plată de către acesta.

(2⁵) Aplicarea prevederilor alin. (2) lit. e) de către notarul public se efectuează în baza certificatului eliberat potrivit alin. (2⁴).

(2⁶) Notarii publici care autentifică acte de dare în plată potrivit Legii nr. 77/2016 au obligația să le transmită la RNNEADP în aceeași zi, în vederea înregistrării lor, cu evidențierea distinctă a persoanelor fizice care au calitatea de parte în actul de dare în plată.

(2⁷) În cazul în care darea în plată pentru care persoanele fizice, prevăzute la alin. (2¹), solicită aplicarea prevederilor alin. (2) lit. e) se face pe cale judecătorească, acestea au obligația transmiterii unui exemplar al hotărârii judecătorești definitive la CNARNN, în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii, în vederea înregistrării acesteia în RNNEADP.

(2⁸) În situația prevăzută la alin. (2⁷), pentru a beneficia de prevederile alin. (2) lit. e), persoanele fizice prevăzute la alin. (2¹) au obligația depunerii unei cereri la organul fiscal competent, în termen de 90 de zile de la data comunicării hotărârii judecătorești, sub sancțiunea decăderii, la care să anexeze certificatul eliberat de CNARNN, din care să rezulte faptul că hotărârea judecătorească definitivă s-a înregistrat în RNNEADP și nu s-a mai înregistrat niciun alt act de dare în plată potrivit Legii nr. 77/2016, până la data înregistrării hotărârii judecătorești. Certificatul se obține de la CNARNN - Infonot de persoana fizică, direct sau prin intermediul unui notar public.

(2⁹) Cererea prevăzută la alin. (2⁸) va cuprinde cel puțin informații privind: datele de identificare ale contribuabilului, calitatea de parte în cadrul unei hotărâri judecătorești obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 77/2016, numărul și data hotărârii judecătorești definitive, adresa la care este situat bunul imobil înstrăinat care face obiectul transferului dreptului de proprietate ca urmare a actului de dare în plată.

(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 Definierea 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 dezmembrămintele 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 constatatarea prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă/hotărâre judecătorească definitivă și executorie a dobândirii dreptului de proprietate ca efect al uzucapiunii;

g) *** A B R O G A T ***

h) *** A B R O G A T ***

(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. Pentru aplicarea regimului fiscal stabilit în

cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru proprietățile imobiliare din patrimoniul afacerii, contribuabilii au obligația prezentării următoarelor documente: certificatul de înregistrare sau, după caz, certificatul de înregistrare fiscală și extrasul de carte funciară din care să rezulte că imobilul face parte din patrimoniul afacerii.

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 succesoral nu se datorează impozit;

g) impozitul se calculează și se încasează la valoarea proprietăților imobiliare cuprinse în masa succesorală.

Masa succesorală, din punct de vedere fiscal și în condițiile art. 111 alin. (3) din Codul fiscal, cuprinde numai activul net imobiliar declarat de succesibili.

În cazul în care în activul succesoral se cuprind și bunuri mobile, drepturi de creanță, acțiuni, certificate de acționar etc., se va stabili proporția valorii proprietăților imobiliare din totalul activului succesoral, iar pasivul succesoral 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 succesoral corespunzător bunurilor imobile, din valoarea acestora se determină activul net imobiliar reprezentând baza impozabilă;

h) În cazul în care procedura succesorală 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) din Codul fiscal se calculează prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului impozabil, care se stabilește ca diferență între valoarea tranzacției și plafonul neimpozabil de 450.000 lei. Valoarea tranzacției proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, luată în calcul la stabilirea venitului impozabil, nu include TVA aferentă, în cazul în care aceasta se aplică tranzacției respective.

În cazul unei/unor proprietăți imobiliare transferate cu titlu de aport la capitalul social, venitul impozabil se determină astfel:

a) în situația în care legislația în materie impune întocmirea unui raport de evaluare, venitul impozabil se stabilește prin deducerea plafonului neimpozabil de 450.000 lei din valoarea tranzacției reprezentând valoarea proprietății/proprietăților imobiliare din actul de transfer aduse ca aport, care nu poate fi mai mică decât valoarea rezultată din raportul de evaluare;

b) în situația în care legislația în materie nu impune întocmirea unui raport de evaluare, venitul impozabil se stabilește prin deducerea plafonului neimpozabil de 450.000 lei din valoarea tranzacției reprezentând valoarea proprietății/proprietăților imobiliare din actul de transfer aduse ca aport.

Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, venitul impozabil se stabilește prin deducerea plafonului neimpozabil de 450.000 lei din valoarea determinată 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 se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii.

În cazul schimbului unei/unor proprietăți imobiliare cu altă/alte proprietăți imobiliare se consideră că au loc două tranzacții, iar venitul impozabil aferent fiecăreia dintre cele două tranzacții se determină prin deducerea din valoarea fiecărei tranzacții a plafonului neimpozabil de 450.000 lei.

În cazul schimbului unei proprietăți imobiliare cu un bun mobil al unei persoane fizice, venitul impozabil se stabilește pentru persoana fizică ce transmite proprietatea imobiliară, la valoarea tranzacției reprezentând valoarea proprietății imobiliare din actul de transfer diminuată cu plafonul neimpozabil de 450.000 lei.

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.

(4¹) În cazul transferului unei proprietăți imobiliare deținute în coproprietate, venitul impozabil se stabilește pentru proprietatea imobiliară transferată prin deducerea din valoarea tranzacției reprezentând valoarea totală din actul de transfer a plafonului neimpozabil de 450.000 lei. Venitul impozabil ce revine coproprietarilor se atribuie fiecăruia, corespunzător cotei de deținere. În situația în care cotele de deținere nu sunt precizate, se prezumă că fiecare coproprietar deține o cotă egală cu a celorlalți.

(4²) În cazul transferului unei proprietăți imobiliare deținute în devălmășie, venitul impozabil se stabilește pentru proprietatea imobiliară transferată prin deducerea din valoarea tranzacției reprezentând valoarea totală din actul de transfer a plafonului neimpozabil de 450.000 lei. Venitul impozabil ce revine coproprietarilor devălmași se atribuie fiecăruia în cote egale.

(4³) În cazul în care sunt transferate mai multe proprietăți imobiliare din patrimoniul personal, printr-un singur act juridic între vii și indiferent de numărul proprietarilor, plafonul neimpozabil de 450.000 lei se deduce o singură dată din valoarea tranzacției reprezentând valoarea totală din actul de transfer. Venitul impozabil ce revine fiecărui proprietar se determină în funcție de valoarea cotei de proprietate înstrăinate așa cum rezultă din actul de transfer.

(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 succesorale.

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 succesorale 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.

În situația în care o hotărâre judecătorească sau documentația aferentă acesteia includ valoarea proprietății imobiliare, stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, venitul impozabil pentru transferul proprietății imobiliare se determină ca diferență între valoarea tranzacției reprezentând valoarea proprietății imobiliare și suma neimpozabilă de 450.000 lei.

În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea proprietății imobiliare stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, venitul impozabil se determină prin deducerea din valoarea tranzacției stabilită potrivit art. 111 alin. (5) din Codul fiscal a sumei neimpozabile de 450.000 lei.

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.

În cazul în care transferul proprietăților imobiliare se realizează prin procedura de executare silită la stabilirea venitului impozabil se deduce suma neimpozabilă de 450.000 lei.

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, 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 limita 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