

STUDIU DE PIAȚĂ JUDEȚUL HARGHITA

-ANUL 2019-

INTRODUCERE

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

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

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

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

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

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

Acestea trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității. Studiile de piață sunt comunicate de către Camerele Notarilor Publici, după fiecare actualizare, Direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul Agenției

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

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

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

Prezentul Studiu de piață prezintă sinteza informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare: construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora și terenurile de orice fel fără construcții, din localitățile județului Harghita din anul 2018.

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

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

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

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

Lucrarea este structurată pe trei capitole:

- Capitolul 1. Sunt prezentate date generale: identificarea și descrierea obiectului studiului; procedura de lucru; modul de prezentare a valorilor minime pe fiecare secțiune în parte; definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării, pe fiecare secțiune și modul de utilizare a tabelelor cu valorile minime;
- Capitolul 2. Este prezentată analiza pieței imobiliare pe anul 2018
- Capitolul 3. Sunt prezentate tabelele cu valorile minime, pe circumscripții notariale, pe fiecare secțiune în parte și hotărârile consiliilor locale privind împărțirea străzilor din localități pe zone de interes urban

În anexe sunt prezentate:

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

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

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

Studiul de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2018, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2019 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 2018, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2019 în urma aprobării acestuia de către CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ.

Studiul de piață prezintă sinteza informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare (construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora și terenurile de orice fel fără construcții din localitățile județului Harghita) din anul 2018.

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: Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 89/2018 din 4 octombrie 2018), 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 2018).

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

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

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

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

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

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

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

Din analiza efectuată nu am considerat:

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

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

Utilizarea valorilor de referință 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 2019, 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 2018, sau se află într-o stare fizică avansată de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise în studiu, este necesară întocmirea unui raport de evaluare, personalizat pe caracteristicile proprietății în cauză, de către o persoană autorizată în evaluare. Totodată și fără a contrazice cele de mai sus, trebuiesc întocmite rapoarte de evaluare personalizate și pentru toate proprietățile care necesită costuri de renovare și reabilitare pentru a le aduce la starea de „proprietăți utilizabile” în situația în care ele nu sunt utilizabile la momentul propunerii pentru tranzacționare, precum și pentru acele proprietăți imobiliare nefinalizate, aflate în stadiu de construcție.

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

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

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

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

Unitățile administrative teritoriale ale județului Harghita și localitățile componente sunt:

Municipiul MIERCUREA CIUC

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

Municipiul ODORHEIU SECUIESC

- Odorheiu Secuiesc

Municipiul GHEORGHENI

- Gheorgheni
- Covacipeter
- Lacu Roșu
- Vargatac
- Visafolio

Municipiul TOPLIȚA

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

Oraș BĂILE TUȘNAD

- Băile Tușnad
- Carpitus

Oraș BĂLAN

- Bălan

Oraș BORSEC

- Borsec

Oraș CRISTURU SECUIESC

- Cristuru Secuiesc
- Filiaș
- Betești

Oraș VLĂHIȚA

- Vlăhița
- Băile Homorod
- Minele Lueta

Comuna ATID

- Atid
- Crișeni
- Cușmed
- Inlăceni
- Șiclod

Comuna AVRĂMEȘTI

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

Comuna BILBOR

- Bilbor
- Răchitiș

Comuna BRĂDEȘTI

- Brădești
- Târnovița

Comuna CĂPĂLNIȚA

- Căpălnița

Comuna CÂRȚA

- Cârța
- Ineu

Comuna CICEU

- Ciaracio
- Ciceu

Comuna CIUCSÂNGEORGIU

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

Comuna CIUMANI

- Ciumani

Comuna CORBU

- Corbu
- Capu Corbului

Comuna CORUND

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

Comuna COZMENI

- Cozmeni
- Lăzărești

Comuna DĂNEȘTI

- Dănești

Comuna DÂRJIU

- Dârjiu
- Mujna

Comuna DEALU

- Dealu
- Fâncel
- Sâncrai

- Tămașu
- Tibod
- Ulcani
- Valea Rotundă

Comuna DITRĂU

- Ditrău
- Jolotca
- Țengheler

Comuna FELICIENI

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

Comuna FRUMOASA

- Frumoasa
- Bârzava
- Făgețel
- Nicolești

Comuna GĂLĂUȚAȘ

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

Comuna JOSENI

- Joseni

- Borzont
- Bucin

Comuna LĂZAREA

- Lăzarea
- Ghiduț

Comuna LELICENI

- Fitod
- Hosasău
- Leliceni
- Misentea

Comuna LUETA

- Lueta
- Băile Chirui

Comuna LUNCA DE JOS

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

Comuna LUNCA DE SUS

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

Comuna LUPENI

- Lupeni
- Bisericani
- Bulgăreni
- Firtușu
- Morăreni

- Păltiniș
- Păuleni
- Săncel
- Satu Mic

Comuna MĂDĂRAȘ

- Mădăraș

Comuna MĂRTINIȘ

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

Comuna MEREȘTI

- Merești

Comuna MIHĂILENI

- Mihăileni
- Livezi
- Nădejdea
- Văcărești

Comuna MUGENI

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

Comuna OCLAND

- Ocland
- Crăciunel
- Satu Nou

Comuna PĂULENI-CIUC

- Păuleni-Ciuc
- Delnița
- Șoimeni

Comuna PLĂIEȘII DE JOS

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

Comuna PORUMBENI

- Porumbenii Mari
- Porumbenii Mici

Comuna PRAID

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

Comuna RACU

- Racu
- Satu Nou

Comuna REMETEA

- Remetea
- Făgetel
- Martonca
- Sineu

Comuna SATU MARE

- Satu Mare

Comuna SĂCEL

- Săcel

- Șoimușu Mare
- Șoimușu Mic
- Uilac
- Vidacut

Comuna SÂNCRĂIENI

- Sâncrăieni

Comuna SÂNDOMINIC

- Sândominic

Comuna SÂNMARTIN

- Sânmartin
- Ciucani
- Valea Uzului

Comuna SÂNSIMION

- Sânsimion
- Cetățuia

Comuna SÂNTIMBRU

- Sântimbru
- Sântimbru-Băi

Comuna SĂRMAȘ

- Sărmaș
- Fundoaia
- Hodoșa
- Platonești
- Runc

Comuna SECUIENI

- Secuieni
- Bodogaia
- Eliseni

Comuna SICULENI

- Siculeni

Comuna ȘIMONEȘTI

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

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

Comuna SUBCETATE

- Subcetate
- Călnaci
- Duda
- Filpea

Comuna SUSENI

- Suseni
- Chileni
- Liban
- Senetea
- Valea Strâmbă

Comuna TOMEȘTI

- Tomești

Comuna TULGHEȘ

- Tulgheș
- Hagota
- Pintic
- Recea

Comuna TUȘNAD

- Tușnad
- Tușnadu Nou
- Vrabia

Comuna ULIEȘ

- Ulieș
- Daia
- Iașu
- Ighiu

- Nicolești
- Obrănești
- Petecu
- Vasileni

Comuna VĂRȘAG

- Vărșag

Comuna VOȘLĂBENI

- Voșlăbeni
- Izvoru Mureșului

Comuna ZETEA

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

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

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

În cazul municipiilor și orașelor valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2018 sunt prezentate funcție de amplasamentul bunurilor imobile pe zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități.

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

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

APARTAMENTE SITUATE ÎN CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE

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

Valorile minime pentru apartamente situate în clădiri de locuit colective (blocuri de locuințe), consemnate pe piața imobiliară în anul 2018, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei/un metru pătrat suprafață utilă (lei/mpSu)**, funcție de :

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

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

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

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

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

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

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

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

Încadrarea în această categorie se face în baza 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" ..

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

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

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

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

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

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

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

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

CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE ȘI ANEXELE ACESTORA

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

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

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

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

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

Valorile minime pentru clădirile de locuit individuale și anexele acestora, consemnate pe piața imobiliară în anul 2018, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd)**, funcție de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Încadrarea în această categorie se face în baza înscrisurilor doveditoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anul edificării și suprafețele construite desfășurate ale clădirilor de locuit individuale se preiau din înscrisuri doveditoare (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, documentație cadastrală, extras de carte funciară, 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 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, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

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

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

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

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

Prin **clădire 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). Există însă și proiecte asimetrice, cu alte cuvinte, duplexuri împărțite în două locuințe de diferite dimensiuni, în funcție de necesitățile beneficiarilor.

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

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

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

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

CLĂDIRI-CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE

Clădiri comerciale, administrative; construcții industriale, de depozitare și construcții agricole.

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

Valorile minime pentru clădirile, construcțiile nerezidențiale, consemnate pe piața imobiliară în anul 2018, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd)**, funcție de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suprafețele construite desfășurate se preiau din înscrisuri legale doveditoare.

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

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

Suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) este suprafața construită la nivelul solului, **cu excepția** teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, 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 suprafețe construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

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

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

Astfel se utilizează:

Pentru clădiri comerciale, administrative:

- 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

Pentru clădiri industriale, de depozitare:

- 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

Pentru clădiri agricole :

- grajd, lăptărie, moară, magazie cereale, padoc, fânar, etc.
- clădire de depozitare a produselor agricole
- stațiuni de cercetare agricolă
- magazine, depozite, crame, ateliere, remize, clădiri pentru adăpostirea și creșterea animalelor și pasărilor (hale, saivane, adăposturi)

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

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

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

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în intravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2018, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/mp)**, funcție de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se înregistrează la această categorie:

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

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

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

Din această categorie fac parte:

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

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în extravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2018, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/mp)**, funcție de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoriile de terenuri:

Teren agricol

- Arabil (A)

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

Se înregistrează ca terenuri arabile :

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

▪ Plantații pomicole și viticole (V)

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

a) Vii altoite și indigene :

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

Împreună mai sunt denumite și vii nobile.

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

▪ Livezi (L)

În această categorie se încadrează :

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

▪ Pășuni (P)

În cadrul acestei categorii de folosință se înregistrează:

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

- **Fânețe (F)**

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

- **Păduri și alte terenuri forestiere**

În această categorie se încadrează:

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

- **Căi de comunicații**

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

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

Se înregistrează la această categorie:

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

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

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

Din această categorie fac parte:

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

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

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

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

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

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

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

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

MODUL DE LUCRU, DE UTILIZARE A STUDIULUI

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

Date obținute din contractul de vânzare-cumpărare:

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

Cu aceste date se determină valoarea proprietății:

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

CAPITOLUL 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru efectuarea unui studiu de piață se pot utiliza ipotetic două surse de informații, și anume:

- tranzacții efectuate
- publicații de specialitate

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

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

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

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

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

Tipul imobilului	Număr cazuri
Apartament	89
Casă de locuit individuală	42
Imobile nerezidențiale	18
Teren intravilan	42
Teren extravilan	9
Total	200

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 de locuit colective (blocuri de locuințe)**

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Suprafață (mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)	Număr camere	An edificare
1	Balan		35,00	32.550	930	2	1977-1990
2	Balan		32,00	32.550	1.017	2	1970
3	Balan		40,00	55.800	1.395	2	1977-1990
4	Balan		40,00	79.050	1.976	2	1977-1990
5	Balan		50,00	41.850	837	2	1962
6	Balan		44,00	45.570	1.036	3	1977-1990
7	Balan		43,00	46.500	1.081	3	
8	Balan		45,00	50.685	1.126	2	1977-1990
9	Balan		70,00	93.000	1.329	3	inainte de 1970
10	Balan		54,00	76.725	1.421	2	inainte de 1970
11	Balan		60,00	116.250	1.938	2	
12	Balan		65,00	139.500	2.146	3	1977-1990
13	Balan		77,00	79.050	1.027	3	1977-1990
14	Balan		77,00	79.050	1.027	3	1977-1990
15	Balan	str. 1 decembrie	78,00	111.600	1.431	3	1977-1990
16	Baile Tusnad		32,00	69.750	2.180	1	
17	Baile Tusnad	Str. mierlelor	35,17	74.400	2.115	2	inainte de 1970
18	Baile Tusnad	strada brazilor	54,00	84.616	1.567	3	1972
19	Baile Tusnad		65,00	125.504	1.931	3	
20	Baile Tușnad	str. Brazilor	54,00	108.113	2.002	3	
21	Băile Tușnad		75,00	186.000	2.480	3	1977
22	Cristuru Secuiesc		48,00	106.950	2.228	2	
23	Gheorgheni	cart. Bucin	40,00	65.100	1.628	2	
24	Gheorgheni	cart. Bucin	55,00	111.554	2.028	2	1980
25	Gheorgheni	Zona Kaufland	52,00	106.950	2.057	2	

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Suprafață (mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)	Număr camere	An edificare
26	Gheorgheni	cart. Bucin	66,00	99.185	1.503	3	1980
27	Lupeni	în spate la Cinema Lupeni	60,00	72.075	1.201	3	
28	Miercurea Ciuc	str. harghitei	27,00	106.020	3.927	1	
29	Miercurea Ciuc	st. Harghitei	25,00	102.300	4.092	1	
30	Miercurea Ciuc	bulevardul Frăției	38,00	158.100	4.161	2	1977-1990
31	Miercurea Ciuc		40,00	179.025	4.476	2	
32	Miercurea Ciuc	aleea Suta	45,00	79.050	1.757	2	1977-1990
33	Miercurea Ciuc	aleea Copiilor	43,00	102.300	2.379	2	
34	Miercurea Ciuc	harghita băi	50,00	130.200	2.604	2	
35	Miercurea Ciuc		67,00	183.675	2.741	3	
36	Miercurea Ciuc	str. Iancu de Hunedoara	54,00	180.885	3.350	2	
37	Miercurea Ciuc	strada Kossuth Lajos	66,00	232.500	3.523	3	1977-1990
38	Miercurea Ciuc	zona piata Mailath Gustav	60,00	211.575	3.526	2	
39	Miercurea Ciuc		52,00	183.675	3.532	3	1977-1990
40	Miercurea Ciuc		47,50	172.050	3.622	2	
41	Miercurea Ciuc		55,00	199.950	3.635	2	1977-1990
42	Miercurea Ciuc	strada Kossuth Lajos	66,00	241.800	3.664	3	1977-1990
43	Miercurea Ciuc	Strada Salciei	65,00	241.800	3.720	3	1981
44	Miercurea Ciuc	str. Pictor Nagy Istvan	70,00	265.050	3.786	3	
45	Miercurea Ciuc	str. Muller Laszlo	50,00	190.604	3.812	3	1977-1990
46	Miercurea Ciuc	str. Salciei	66,00	259.470	3.931	3	1990-2000
47	Miercurea Ciuc	Zona Tudor	48,00	190.650	3.972	3	
48	Miercurea Ciuc	aleea Ciocîrliei	49,00	195.300	3.986	2	1977-1990
49	Miercurea Ciuc		50,00	199.950	3.999	2	1977-1990
50	Miercurea Ciuc	str. Bradului	50,00	199.950	3.999	3	
51	Miercurea Ciuc		48,00	195.300	4.069	2	inainte de 1970
52	Miercurea Ciuc	Zona Gării CFR	45,00	186.000	4.133	2	
53	Miercurea Ciuc		48,00	199.950	4.166	2	
54	Miercurea Ciuc	str. Bradului	61,00	269.700	4.421	3	1977-1990
55	Miercurea Ciuc	str. Pieței	67,00	302.250	4.511	3	
56	Miercurea Ciuc		67,00	302.250	4.511	3	1977-1990
57	Miercurea Ciuc		51,00	230.175	4.513	2	
58	Miercurea Ciuc	str. Kossuth Lajos nr. 36	68,00	316.200	4.650	2	
59	Miercurea Ciuc	str. Kossuth Lajos	70,00	325.500	4.650	3	1977-1990

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Suprafață (mp)	Preț (lei)	Preț (lei/mp)	Număr camere	An edificare
60	Miercurea Ciuc	intersecția str. Inimii cu str. Revoluției	55,00	265.050	4.819	3	1985
61	Miercurea Ciuc		45,00	218.085	4.846	2	inainte de 1970
62	Miercurea Ciuc	str. Tudor Vladimirescu	50,00	255.750	5.115	3	1977-1990
63	Miercurea Ciuc	str. Tudor Vladimirescu	50,00	255.750	5.115	3	1977
64	Miercurea Ciuc		65,00	367.350	5.652	2	1977-1990
65	Miercurea Ciuc	strada Kossuth Lajos	98,00	355.725	3.630	4	1977-1990
66	Miercurea Ciuc	str. revoluției din decembrie	94,00	348.750	3.710	4	1977-1990
67	Miercurea Ciuc	str. Revoluției din Decembrie	94,00	348.750	3.710	4	1977-1990
68	Miercurea Ciuc	str. Revoluției din Decembrie	72,00	274.350	3.810	3	
69	Miercurea Ciuc	str. Inimii	86,00	334.800	3.893	4	1977-1990
70	Miercurea Ciuc		86,00	334.800	3.893	4	
71	Miercurea Ciuc	Fortuna Park	98,00	395.250	4.033	3	
72	Miercurea Ciuc	Fortuna Park	98,00	404.550	4.128	3	2008
73	Miercurea Ciuc	str. Revoluției din Decembrie	94,00	404.550	4.304	3	1990-2000
74	Miercurea Ciuc	ultracentral	71,00	358.050	5.043	3	1985
75	Odorheiu Secuiesc		45,00	218.550	4.857	2	1977-1990
76	Odorheiu Secuiesc		70,00	288.300	4.119	4	1984
77	Praid		54,00	162.750	3.014	2	
78	Sandominic		69,00	130.200	1.887	3	
79	Sansimion		49,00	77.185	1.575	2	inainte de 1970
80	Sarmas	Hodosa	60,00	116.250	1.938	2	1990-2000
81	Satu Mare		98,00	93.000	949	3	1990
82	Toplița	zona centrala	34,00	102.300	3.009	1	1977-1990
83	Toplița	Str. Dealului	65,00	95.790	1.474	3	
84	Toplița		50,00	83.700	1.674	2	1977-1990
85	Toplița	Cart. Izvoarelor	50,00	83.700	1.674	2	
86	Toplița	str. Victor Babeș	68,00	130.200	1.915	3	
87	Toplița		70,00	162.750	2.325	3	1977-1990
88	Toplița		65,00	162.750	2.504	3	1977-1990
89	Toplița		95,00	185.995	1.958	3	1977-1990

• **Case de locuit individuale**

Nr. crt.	Localitatea	Locație	Su (m ²)	S _{teren} (m ²)	Preț imobil (lei)	Preț (lei/m ² Su)	PIF	Nr. cam	Regim	Garaj	Anexe
1	Bălan	str. Oltului	96	1.100	186.000	1.938		4	P+M		2 foișoare
2	Baile Tușnad		141	861	465.000	3.298	2009	5	S+P+M		
3	Borsec		580	900	325.035	560		16	P+2E+M		
4	Borsec	str. Carpați	215	611	232.035	1.079					55mp
5	Bucin		45	1.000	93.000	2.067		3	P+E		
6	Chehetel		70	1.000	93.000	1.329	1964	4	P+E		Anexe pt creșterea animalelor
7	Cristuru Secuiesc		200	1.600	325.500	1.628		3	P		
8	Ditrău	centru	272	1.130	232.035	853	1974	5	P+E+M		șopron pt. lemne și fântână
9	Gheorgheni		120	150	190.650	1.589		6	P+M	da	magazie pt lemne
10	Izvorul Mureșului		200	2.800	465.000	2.325	2008	5			
11	Lacu Roșu		175	1.840	688.200	3.933		7			foișor
12	Lunca de Sus		80	1.000	69.750	872		4	P+M		
13	Miercurea Ciuc	zona Gării	360	276	465.000	1.292		8	P+E		
14	Miercurea Ciuc		72	1.500	130.200	1.808	2015	2	P+M		
15	Miercurea Ciuc	Zona Szecseny	220	1.200	595.200	2.705	2009	5	P+E		2 magazine, solar
16	Miercurea Ciuc	str. Szek	185	796	506.850	2.740		4			
17	Miercurea Ciuc		160	1.040	455.700	2.848			D+E		
18	Miercurea Ciuc	str. Toplița	100	400	325.500	3.255		2			
19	Miercurea Ciuc		152	497	744.000	4.895	1995	4	S+P		clădire birou
20	Nicolaești		560	2.900	637.050	1.138		6			
21	Ocland		92	442	83.700	910		3	P+M		
22	Odorheiu Secuiesc	Hunyadi Janos	175	500	279.000	1.594		3			magazie lemne
23	Odorheiu Secuiesc		338	962	558.000	1.651		9		2	
24	Odorheiu Secuiesc		288	700	646.350	2.244	2000	6	D+P+E	1	
25	Oteni		62	2.200	185.535	2.993		2			grajd
26	Praid		320	1.960	837.000	2.616		7	P+E	2	magazie
27	Remetea		180	5.100	369.675	2.054	2002	3	S+E	DA	
28	Satu Mare		300	2.285	716.100	2.387	2008	7	D+P+M		
29	Sărmaș		160	1.000	167.400	1.046		4	D+P+M		
30	Sâncrăieni		84	500	267.375	3.183		3	S+P		

Nr. crt.	Localitatea	Locație	Su (m ²)	S _{teren} (m ²)	Preț imobil (lei)	Preț (lei/m ² Su)	PIF	Nr. cam	Regim	Garaj	Anexe
31	Sâncrăieni		170	1.193	618.450	3.638		4	P		
32	Taploca		238		790.500	3.321	2005	6	P+E		
33	Toplița	cartier Zencani	50	450	59.985	1.200		2			
34	Toplița		230	700	278.535	1.211	1960	7	P+E		
35	Toplița	Magherus	50	800	83.700	1.674		2	P+M		
36	Toplița	str. Miron Cristea	193		413.850	2.144		6	D+P+E		
37	Toplița	str. Lungă	40	500	93.000	2.325		1	P	1	
38	Toplița	zona Aluniș	114	1.000	279.000	2.447		3			magazie, bucătărie vară
39	Tulgheș		80	785	186.000	2.325		3	P		magazie, bucătărie vară
40	Tulgheș		100	1.000	53.475	535		3			grajd
41	Voslabeni		100	250	196.695	1.967	1995 - 2000	2	S+P		grajd
42	Voslabeni	zona Heveder	120	5.500	232.035	1.934		5	P+M		

Mențiune:

Prețurile unitare prezentate în tabelul de mai sus sunt exprimate în lei/m²Su, prin raportarea prețului solicitat pentru proprietățile imobiliare la suprafața utilă a clădirii, deci practic acestea includ și valorile terenului aferent clădirilor.

• Proprietăți nerezidențiale

Nr. crt.	Localitatea	Locație	Destinație	Scd (m ²)	S teren (m ²)	Preț imobil (lei)	Preț (lei/mp Scd)	An edificare
1	Băile Tușnad	strada Sfânta Ana	spațiu comercial	267	0	252.728	945	
2	Băile Tușnad	str. Oltului	spațiu comercial	201	0	222.596	1.105	1975
3	Băile Tușnad		spațiu comercial	1.300	5.000	2.557.500	1.967	2006
4	Bălan		spațiu comercial	35	0	83.700	2.391	
5	Cristuru Secuiesc	strada Filiași	spațiu industrial	7.949	11.354	1.145.314	144	
6	Gheorgheni	Bulevardul Frației	spațiu comercial	4.510	3.223	5.998.500	1.330	1978
7	Gheorgheni		spațiu comercial	242	1.100	278.535	1.151	
8	Lacu Roșu		spațiu comercial	2.294	864	6.629.193	2.890	

Nr. crt.	Localitatea	Locație	Destinație	Scd (m ²)	S teren (m ²)	Preț imobil (lei)	Preț (lei/mp Scd)	An edificare
9	Miercurea Ciuc	strada Primăverii	spațiu industrial	300	2.033	274.350	915	1994
10	Miercurea Ciuc	Centrul pietonal	spațiu comercial	304	918	1.157.850	3.809	
11	Miercurea Ciuc	Bulevardul Frației	spațiu comercial	90		339.450	3.772	
12	Miercurea Ciuc		spațiu comercial	240	0	369.675	1.540	
13	Miercurea Ciuc	strada Obor	spațiu comercial	252	0	362.700	1.439	
14	Miercurea Ciuc	Bulevardul Frației	spațiu comercial	90	0	348.750	3.875	1977
15	Ocna de Sus		spațiu industrial	555	2.492	929.995	1.676	2008
16	Odorheiul Secuiesc	strada Bisericii	spațiu comercial	800	3.000	2.738.850	3.424	2008
17	Praid		spațiu comercial	375	55	739.350	1.972	2013
18	Toplița		spațiu comercial	166	484	232.500	1.401	

Mențiuni:

Prețurile unitare prezentate în tabelul de mai sus sunt exprimate în lei/m²Scd, prin raportarea prețului solicitat pentru proprietățile imobiliare la suprafața construită desfășurată a clădirii, deci practic acestea includ și valorile terenului aferent clădirilor.

• Terenuri situate în intravilanul localităților

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Suprafață (m ²)	Preț (lei)	Preț (lei/m ²)
1	Borsec		8.626	805.194	93,35
2	Borsec		1.000	139.500	139,50
3	Borsec	Poiana 7 izvoare	642	104.486	162,75
4	Borsec		860	147.963	172,05
5	Băile Tușnad		1.472	123.225	83,71
6	Cechești		850	59.985	70,57
7	Cristuru Secuiesc		630	69.750	110,71
8	Frumoasa	Delnița	5.650	198.788	35,18
9	Feliceni	sat Oteni	1.500	52.313	34,88
10	Galautas		3.000	30.000	10,00
11	Gheorgheni		1.500	190.650	127,10
12	Gheorgheni	zona km 4	7.150	238.517	33,36
13	Gheorgheni		20.000	1.302.000	65,10
14	Gheorgheni	între Suseni și Liban	52.555	659.828	12,56

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Suprafață (m ²)	Preț (lei)	Preț (lei/m ²)
15	Izvorul Mureșului	Jigodin Băi	1.100	47.430	43,12
16	Leliceni		1700	79.050	46,50
18	Leliceni	Misentea	800	48.360	60,45
19	Leliceni		1.000	69.750	69,75
20	Lunca de Jos		1.800	33.480	18,60
21	Miercurea Ciuc	zonă centrală	955	555.094	581,25
22	Miercurea Ciuc	lângă OMV	800	78.120	97,65
23	Miercurea Ciuc	str. Mezesek	1.476	55.335	37,49
24	Miercurea Ciuc	strada Ret	1.777	88.350	49,72
25	Miercurea Ciuc	zona comercial industrială	8.460	668.763	79,05
26	Miercurea Ciuc	str. Zorilor	12.400	634.260	51,15
27	Miercurea Ciuc	str. Zorilor	8400	390.600	46,50
28	Miercurea Ciuc	str. Tudor Vladimirescu	1234	172.143	139,50
29	Miercurea Ciuc	zona subpadure	2000	176.700	88,35
30	Odorheiu Secuiesc	lângă Melinda Impex	13.900	3.720.000	267,63
31	Odorheiu Secuiesc	strada Recoltei	2.100	58.590	27,90
32	Praid	lângă Salină	2.000	246.450	123,23
33	Sărmaș		3.500	81.375	23,25
34	Sâncrăieni	Băile Sântimbru	1.500	55.800	37,20
35	Soimeni		3205	134.129	41,85
36	Toplița	strada finanțelor	2.000	116.250	58,13
37	Toplița	zonă centrală	1.280	139.500	108,98
38	Toplița	în stațiunea Banfy	3000	348.750	116,25
39	Toplița	strada Verii	2.180	106.950	49,06
40	Toplița	la ieșire spre Borsec	5.700	160.000	28,07
41	Toplița	strada Toamnei	2.230	88.350	39,62
42	Tulgheș		10.000	36.410	3,64

• **Terenuri situate în extravilanul localităților**

Nr. crt.	Localitatea	Categoria de folosinta	Suprafata (m ²)	Preț (lei)	Preț (lei/m ²)	Utilizare posibilla
1	Borsec		4.200	96.600	23,00	agricolă
2	Borsec	fâneață	65.000	299.000	4,60	fâneață
3	Gheorgheni		2.500	69.750	27,90	agricolă
4	Secuieni	agricol	2.600	13.000	5,00	agricolă
5	Subcetate	agricol	15.800	7.900	0,50	fâneață, teren arabil
6	Suseni	parțial pădure	70.000	252.000	3,60	construcții
7	Tulgheș	pădure	110.000	828.000	7,53	pădure
8	Tulgheș	pădure	110.000	828.000	7,53	pădure
9	Vargatag	agricol	40.200	92.000	2,29	

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 2018 și cele prevăzute în studiul precedent.

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

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

CAPITOLUL 3. TABELE

PRIVIND VALORILE MINIME

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	2.700	3.400
MIERCUREA CIUC	B	2.400	3.000
MIERCUREA CIUC	C	2.200	2.800
MIERCUREA CIUC	D	1.900	2.400
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		1.200	1.500
ORAȘE			
BĂLAN	A	1.100	1.400
BĂLAN	B	1.000	1.300
BĂLAN	C	900	1.100
BĂLAN	D	800	1.000
BĂILE TUȘNAD	A	1.200	1.500
BĂILE TUȘNAD	B	1.100	1.400
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		900	1.100
SICULENI		900	1.100
ALTE COMUNE		800	1.000

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

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	2.800	3.500
MIERCUREA CIUC	B	2.600	3.300
MIERCUREA CIUC	C	2.300	2.900
MIERCUREA CIUC	D	2.000	2.500
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		1.300	1.600
ORAȘE			
BĂLAN	A	1.100	1.400
BĂLAN	B	1.000	1.300
BĂLAN	C	900	1.100
BĂLAN	D	800	1.000
BĂILE TUȘNAD	A	1.300	1.600
BĂILE TUȘNAD	B	1.200	1.500
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		900	1.100
SICULENI		900	1.100
ALTE COMUNE		800	1.000

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

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	2.900	3.600
MIERCUREA CIUC	B	2.600	3.300
MIERCUREA CIUC	C	2.300	2.900
MIERCUREA CIUC	D	2.000	2.500
COMUNE SUBURBANE			
PĂULENI CIUC		1.300	1.600
ORAȘE			
BĂLAN	A	1.200	1.500
BĂLAN	B	1.100	1.400
BĂLAN	C	900	1.100
BĂLAN	D	800	1.000
BĂILE TUȘNAD	A	1.300	1.600
BĂILE TUȘNAD	B	1.200	1.500
COMUNE			
SÂNCRĂIENI		950	1.200
SICULENI		950	1.200
ALTE COMUNE		800	1.000
APARTAMENTE TIP CĂMINE DE NEFAMILIȘTI (ÎN CAZUL ÎN CARE EXISTĂ) - FĂRĂ BUCĂTĂRIE ȘI/SAU GRUP SANITAR LA FIECARE APARTAMENT		600	800

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

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
MIERCUREA CIUC	A	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

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
CIUCSÂNGEORGIU		700	900
COZMENI		900	1.100

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
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).		

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

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
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
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

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, DEPOZITARE

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
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

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
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

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

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
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

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
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.

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 CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUD TERENUL AFERENT.

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC	A	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		4,00
CICEU		9,00
CIUCSÂNGEORGIU		4,00
COZMENI		7,00
DĂNEȘTI		9,00

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

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

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

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

Lei/mp

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

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

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

Lei/mp

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

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

**TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURE - 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
CIUCSÂNGEORGIU		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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

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

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
MIERCUREA-CIUC

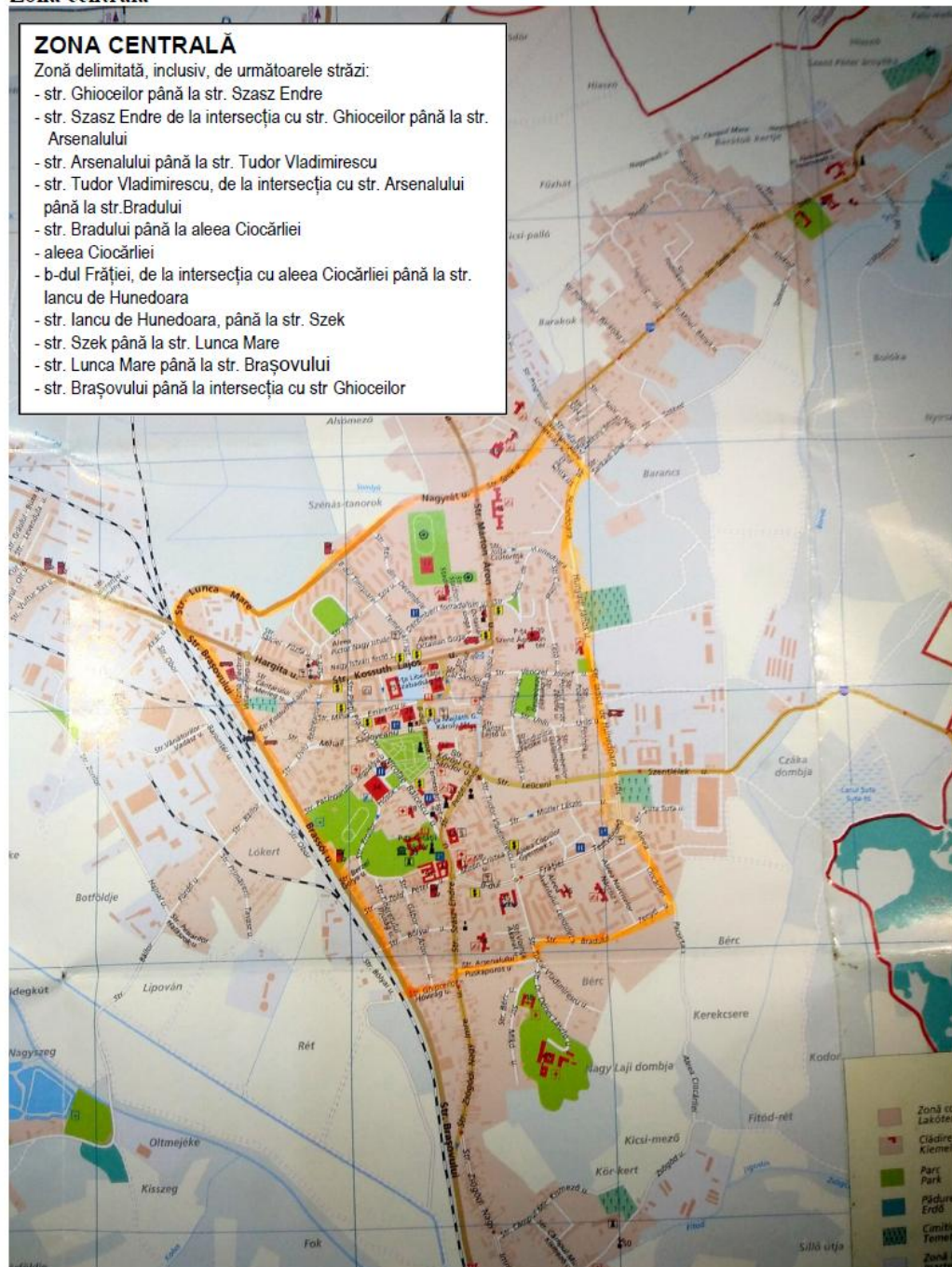
HOTĂRÂREA nr. 329/ 2016

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

ANEXA 1
la Hotărârea nr. 329/2016

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
MIERCUREA-CIUC

Zona centrală



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	Borvíz	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	Szérű	B
51	strada	Teilor	B
52	strada	Tineretului	B
53	strada	Toplița - nr.1-149 și 2-156	B
54	strada	Tudor Vladimirescu - nr.43-71 și nr.52-74A	B
55	strada	Unio	B
56	strada	Uzina Electrica	B
57	strada	Venczel József	B
58	strada	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	Fésülő	C
14	strada	Fodorkert	C
15	strada	Forrás	C
16	strada	Gaál Mózes	C
17	strada	Grădinarilor nr. 6A-F, 8A-C	C
18	strada	Griului	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	Mézesek	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.Leliceni nr.57-63	D
24	At	Jigodin nr.58 și nr.60	D
25	G	Str.Salcâm nr.1	D
26	G	Str.Zorilor (casa pompă)	D
27	G	Str. Iancu de Hunedoara nr.28 (Cimitir nou)	D
28	G	Str. Leliceni nr.62	D
29	Tr	Str.Brasovului nr.3 (Autogara)	D
30	Tr	Pasajulul dintre str. Brașovului și str. Zsögödi Nagy Imre	D
31	Tf	Str. Brașovului (de-a lungul căi ferate)	D

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 ✓

Judetul Harghita
Consiliul Local al orasului
Baile Tusnad

9

HOTARAREA NR. 49 /2002
privind incadrarea terenurilor pe zone in cadrul orasului
Baile Tusnad.

Consiliul Local al orasului Baile Tusnad,
Avand in vedere prevederile art.13 din Ordonanta Guvernului nr.36/2002
privind impozitele si taxele locale precum si prevederile din Hotararea Guvernului
nr.1278/2002 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonantei
Guvernului nr.36/2002 privind impozitele si taxele locale;
Vazand Raportul de specialitate inaintat de primarul orasului Baile Tusnad;
Luand in considerare avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru
urbanism si amenajarea teritoriului;
In temeiul prevederilor art.38 si art.46 din Legea nr.215/2001, Legea
Administratiei Publice Locale;

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba incadrarea terenurilor pe zone in cadrul orasului Baile
Tusnad, incepand cu 01 ianuarie 2003, dupa cum urmeaza:

Zona A:

- str.Oltului de la nr.59 pana la nr.93 si de la nr.92 pana la nr.128.
- blocurile de locuinte str.Brazilor nr.14, 16, 18 si 20.
- blocurile de locuinte Aleea Jokai Mor nr.31 si 33.
- Aleea Sfanta Ana
- cladirea C.F.R. si blocurile de locuinte str.Garii nr.10, 12 si 14.
- statia S.R.M., Gaze, str.Oltului nr.137.

Zona B:

- str.Oltului de la nr.3 pana la 57, 95 – 135 si 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.Tizzas
- 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 locale si Biroului de gospodarie comunală si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei orasului Baile Tusnad.

Baile Tusnad, la 23 decembrie 2002.



Avizat,
Secretar

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ
ODORHEIU SECUIESC

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

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

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

Lei/mpSu

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

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

Lei/mpSu

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

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

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

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
ODORHEIU SECUIESC	A	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

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
COMUNE			
ATID		600	800
AVRĂMEȘTI		600	800

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
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 TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCİARĂ.			
APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ = 75% DIN VALORILE CLĂDIRILOR DE LOCUIT INDIVIDUALE, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT			

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
COMUNE			
ATID		650	900
AVRĂMEȘTI		650	900
CĂPĂLNIȚA		900	1.200
CORUND		1.300	1.700
DÂRJIU		650	900
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

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, DEPOZITARE

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
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

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
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

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

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
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

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 1990	DUPĂ 1990
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 CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUD TERENUL AFERENT.

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC	A	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		4,50
AVRĂMEȘTI		4,50
CĂPĂLNIȚA		10,00

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		2,60
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		2,60
FELICENI		2,20
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		2,20
VLĂHIȚA		2,60
COMUNE		
ATID		0,90
AVRĂMEȘTI		0,90
CĂPĂLNIȚA		1,30
CORUND		2,20
DÂRJIU		0,90
DEALU		1,00
LUETA		0,90
LUPENI		1,80
MĂRTINIȘ		1,00
MEREȘTI		0,90
MUGENI		0,90

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
OCLAND		1,00
PORUMBENI		1,20
PRAID		2,20
SATU MARE		1,30
SĂCEL		0,90
SECUIENI		1,20
ȘIMONEȘTI		1,00
ULIEȘ		0,90
VĂRȘAG		0,90
ZETEA		1,20

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

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		2,30
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		2,30
FELICENI		2,00
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		2,00
VLĂHIȚA		2,30
COMUNE		
ATID		0,80
AVRĂMEȘTI		0,80
CĂPĂLNIȚA		1,20
CORUND		2,00
DÂRJIU		0,80
DEALU		0,90
LUETA		0,80
LUPENI		1,70
MĂRTINIȘ		0,90
MEREȘTI		0,80
MUGENI		0,80
OCLAND		0,90
PORUMBENI		1,00
PRAID		2,00

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		1,20
SĂCEL		0,80
SECUIENI		1,00
ȘIMONEȘTI		0,90
ULIEȘ		0,80
VĂRȘAG		0,80
ZETEA		1,00

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

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		2,90
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		2,90
FELICENI		2,50
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		2,50
VLĂHIȚA		2,90
COMUNE		
ATID		1,00
AVRĂMEȘTI		1,00
CĂPĂLNIȚA		1,40
CORUND		2,50
DÂRJIU		1,00
DEALU		1,20
LUETA		1,00
LUPENI		2,00
MĂRTINIȘ		1,20
MEREȘTI		1,00
MUGENI		1,00
OCLAND		1,20
PORUMBENI		1,30
PRAID		2,50

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		1,40
SĂCEL		1,00
SECUIENI		1,30
ȘIMONEȘTI		1,20
ULIEȘ		1,00
VĂRȘAG		1,00
ZETEA		1,30

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

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
ODORHEIU SECUIESC		2,60
COMUNE SUBURBANE		
BRĂDEȘTI		2,60
FELICENI		2,60
ORAȘE		
CRISTURU SECUIESC		2,30
VLĂHIȚA		2,60
COMUNE		
ATID		2,00
AVRĂMEȘTI		2,00
CĂPĂLNIȚA		2,00
CORUND		2,30
DÂRJIU		2,00
DEALU		2,00
LUETA		2,00
LUPENI		2,00
MĂRTINIȘ		2,00
MEREȘTI		2,00
MUGENI		2,00
OCLAND		2,00
PORUMBENI		2,00
PRAID		2,30

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
SATU MARE		2,00
SĂCEL		2,00
SECUIENI		2,00
ȘIMONEȘTI		2,00
ULIEȘ		2,00
VĂRȘAG		2,00
ZETEA		2,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

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

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
ODORHEIU SECUIESC

Se certifica, că prezenta este
* conformă cu originalul

Secretar



HOTĂRÂRE NR. 248/2017

PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE VALABILE PE ANUL 2018

Consiliul local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit la ședința
ordinară din 29 noiembrie 2017,

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 Kőkereszt 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 (exclusiv nr. 47,49,51,53,55, respectiv nr.58,60,62,64,66,68), Intr. Calonda, Intr. Carpați, Intr. Călugăreni, Intr. Cărămidăriei, str. Cetății, str. Constructorilor, str. Croitorilor, str. Dózsa György, Aleea Dumbravei, str. Eötvös József, str. Fântânei, str. Fierarilor, str. Florilor, str. Frâției, 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, str. Lemnarilor, P-ța Maria-Mária tér, str. Mihail Kogălniceanu, str. Morii, Intr. Morum, str. Olarilor, str. Orbán Balázs, 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, str. Parcului.

Zona C: p-ța Árpád, str. Attila, str. Bazinului, str. Băi Sărate, str. Berde Mózes, str. Bem József, str. Benkő József, str. Biró 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. Grâului, 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 Kőkereszt 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. Nyirő József, str. Pantei, str. Pomilor, str. Potecii, str. Rândunicii, str. Recoltei (Alsólók), str. Reményik Sándor, str. Rozei (Lókert), str. Saleâmilor, str. Sâmbătești (Szombatfalvirét), str. Șoimilor, str. Stejarului, str. Stejarului de Sus, str. Strâmbă, str. Ștrandului (Balázsirét), zona Szejke, str. Szentjános, str. Tâmavei, 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. Budvár nr. 47,49,51,53,55, respectiv nr.58,60,62,64,66,68, str. Curcubeului, str. Dreaptă-Egyenes utca, str. Fagului, str. Felsősiménfalvi, str. Gelu Păteanu, str. Kálnoky kert, str. Kápolna, str. Keresztvápa, str. Köveshágó, str. Kriza János, str. Kútmocsár, str. Lakatos István, 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. Szemlér Ferenc, str. Szigethi Gyula Mihály, str. Telekpatata, 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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SINKA ARNOLD



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU
LEGALITATE SECRETAR
BALÁZS KINGA

ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
CRISTURU SECUIESC

HOTĂRÂREA NR. 123/2013

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

ZONA A: P-ța Libertății

Str. Gării

ZONA B:

Str. Târnavei

Cart. Kossuth Lajos

Str. Harghitei

Str. Kossuth Lajos

Str. Bem József

Cart. Harghitei

Str. Grăului

Curtea garajelor

Str. Lupului

ZONA C:

ZONA D:

Str. Orbán Balázs

Str. Scurtă

Str. Timafalvi

Str. Gábor Áron

Str. Cechești

Str. George Coșbuc

Str. Kriza János

Str. Țiglariei

Str. Stadionului

Str. Florilor

Str. Căii Ferate

Str. Henter

Str. Băii

Str. Kecskés

Str. Varga Katalin

Str. Mihail Eminescu

Str. Cimitirului

Str. Ady Endre

Str. Fabricii

Str. Filiaș

Str. Marin Preda

Str. Székely

Str. Morii

Str. Gyertyánffy István

Str. Katustava

Str. Sósút

Str. Budai Nagy Antal

Str. Gyárfáskert

Str. Berde Mózes

Str. Kordaberek

Str. Arany János

Str. Băjeni

Str. Grădinilor

Str. Erzsébetkút

Str. Petőfi Sándor

Str. Pictor Szécsi András

Str. Plopilor

Str. Zata

Str. Kölcsey Ferencz

sat. Betești

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

a). Parcelele din orașul Cristuru Secuiesc:

Categoria A

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

Categoria B

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

Categoria C

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. Déllő | 40. Szilas |
| 2. Szőlőoldal | 41. Szilasalja |
| 3. Alsószőlő | 42. Városi |
| 4. Középsőszőlő | 43. Szőlők alatt |
| 5. Szarkaszó | 44. Felsőszőlő |
| 6. Felsőszőlő | 45. Alsószőlő |

Categoria D

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Zata | 46. Pusztaszőlő |
| 2. Csereoldal | 47. Szőlők felett |
| 3. Várpataka | 48. Jézuskiáltó |
| 4. Vágott | 49. Hegymege |
| 5. Gyertyános | 50. Zálapos |
| 6. Kálmánkútja | 51. Jézuskiáltó mögött |
| 7. Szélbérc | 52. Kapunál |
| 8. Szépvölgy | 53. Gyepüalja |
| 9. Omlás | 54. Szalontai gödre |
| 10. Orotás | 55. Rugonfalvi bércalja |
| 11. Búzás szénafüve | 56. Hájagos |
| 12. Kétárokköze | 57. Nyaló |
| 13. Bükk | 58. Szentgyörgyi gödre |
| 14. Szépvölgy alja | 59. Nyulasvölgy |
| 15. Melegvölgy | 60. Fiskus |
| 16. Hegymege | 61. Somos |
| 17. Csihányos | 62. Völgy |
| 18. Vakdéda | 63. Árnyék |
| 19. Hétember ereje | 64. Rókalyuk |
| | 65. Csere |
| | 66. Kurvaszöktető |
| | 67. Csákány |

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
ORAȘUL VLĂHIȚA
CONSILIUL LOCAL

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

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

NR. CRT.	DENUMIREA STRĂZII	ZONE ÎN	
		CADRUL LOCALITĂȚII	
0	1	2	
ORAȘUL VLĂHIȚA - <u>Rangul III.</u>			
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 Gyertyanfi 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 Rânduncii	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

LOCALITATEA COMPONENTĂ AL ORAȘULUI VLĂHIȚA
Rangul V

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

Vlăhița, la 23.12.2008

INTOCMIT,

143

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ
GHEORGHENI

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

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

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

Lei/mpSu

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

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

Lei/mpSu

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

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

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

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
GHEORGHENI	A	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

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

CLĂDIRI INDIVIDUALE DE LOCUIT

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. JOȘENI) LIBAN (COMUNA SUSENI), GHIDUȚ (COM. LĂZAREA), PENTRU CARE SE APLICĂ ACELEAȘI VALORI CA LA LOCALITATEA REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ		
"PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC.		
VALOAREA UNITARĂ A PĂRȚILOR DIN CLĂDIRE, ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	VALORILE UNITARE (PE METRU PĂTRAT) ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI.		
"ANEXE GOSPODĂREȘTI" = GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, PISCINE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA.		
VALOAREA ANEXELOR GOSPODĂREȘTI ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE ÎN CARE ANEXELE GOSPODĂREȘTI SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT SE APLICĂ VALORILE DIN TABELUL "ANEXE GOSPODĂREȘTI".	
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT NU INCLUDE TERENUL AFERENT.		
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI SE PREIA DIN TABELELE REFERITOARE LA VALORILE TERENURILOR, FUNCȚIE DE REGIMUL ACESTORA (INTRAVILAN ȘI/SAU EXTRAVILAN) ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ (ÎN CAZUL TERENURILOR EXTRAVILANE).		
VALOAREA TERENULUI AFERENT CASEI DE LOCUIT SE DETERMINĂ PRIN ÎNMULȚIREA VALORII UNITARE CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DIN CARTEA FUNCIARĂ.		

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

CLĂDIRI - COSTRUȚII NEREZIDENȚIALE COSTRUȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, DEPOZITARE

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

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

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 SUPRAFETEI CONSTRUIE 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. JOSĂNI) LIBAN (COMUNA SUSENI), GHIDUȚ (COM. LĂZAREA), PENTRU CARE SE APLICĂ ACELEAȘI VALORI CA LA LOCALITATEA REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUDE TERENUL AFERENT.

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

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

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

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

CONSTRUCȚII UȘOARE = COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂȘĂRI, COTEȚE DE PORCI CONSTRUCȚII MENITE SĂ ADĂPOSTEASCĂ MAȘINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAȚII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE 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, RAMPE METALICE, TARCURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTELE ASEMENEA

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
GHEORGHENI	A	50,00
GHEORGHENI	B	45,00
GHEORGHENI	C	25,00
GHEORGHENI	D	20,00
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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

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

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

Lei/mp

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

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

Lei/mp

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

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURE - 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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

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

- **MUNICIPIUL GHEORGHENI**

ANEXA 1 la Hotararea nr 8/1999

LISTA

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

ZONA A cuprinde

Cartierele de locuit: - Florilor,
- Revolutiei
- Bucin

Zona centrala a orasului, constand in:

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

Zona B cuprinde strazile modernizate adiacent zonei centrale

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

Se certifică autenticitatea
și valabilitatea



ZONA C –zona mediana a orasului, cuprinde

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



ZONA D- zona periferica a orasulu, cuprinzand:

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

Se certifică autenticitatea
și valabilitatea



Gheorgheni, februarie 1999

Intocmit: Comp Urbanism
Kollo Juliana

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIPȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

APARTAMENTE CU SUPRAFAȚĂ UTILĂ ≤ 40 MP

Lei/mpSu

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

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

Lei/mpSu

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

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

Lei/mpSu

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

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

APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE "ANEXE" ALE APARTAMENTELOR

Lei/mpSu

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
MUNICIPIU			
TOPLIȚA	A	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 INDIVIDUALE DE LOCUIT

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
GĂLĂUȚAȘ, 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

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

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

VALOAREA UNITARĂ A PĂRȚILOR DIN CLĂDIRE, ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	VALORILE UNITARE (PE METRU PĂTRAT) ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.
--	---

VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI.

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

VALOAREA ANEXELOR GOSPODĂREȘTI ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE CÂND SUNT TRANZACȚIONATE SEPARAT =	ÎN SITUAȚIILE EXCEPȚIONALE ÎN CARE ANEXELE GOSPODĂREȘTI SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT SE APLICĂ VALORILE DIN TABELUL "ANEXE GOSPODĂREȘTI".
--	---

VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT NU INCLUDE TERENUL AFERENT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

CLĂDIRI - COSTRUȚII NEREZIDENȚIALE COSTRUȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

CLĂDIRI - COSTRUȚII NEREZIDENȚIALE COSTRUȚII INDUSTRIALE, DEPOZITARE

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
CORBU, INCLUSIV CAPU CORBU		240	360
GĂLĂUȚAȘ, INCLUSIV TOLEȘENI, DEALUL ARMANULUI, NUȚENI		240	360
SĂRMAȘ, INCLUSIV PLATONEȘTI, RUNC, FUNDOAIA, HODOȘA		240	360
SUBCETATE, INCLUSIV CÂLNACI		220	330
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		240	360

CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE CONSTRUCȚII AGRICOLE

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
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 CONSTRUCȚIILOR NEREZIDENȚIALE NU INCLUD TERENUL AFERENT.

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA	A	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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
TOPLIȚA		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 - FÂNAȚE**

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 LIVADĂ - VIE**

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 PĂDURE - 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 CÂLNACI		1,80
TULGHEȘ, INCLUSIV RECEA		1,80

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

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

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



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



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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER – DEME CAROL ZSOLT

SECRETAR,
VANCU ALMĂȘAN VASILE

SEF SERVICIU IMPOZITE ȘI TAXE
PRICOPI VALONIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
ORAȘUL BORSEC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂREA Nr. 51/2002
Privind zonificarea localității Borsec



Consiliul local oraș Borsec.

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

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

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

H O T Ă R E Ș T E:

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

ZONA A: B-dul 7 Izvoare de la nr. 1 la nr. 65;
Alcea Rotundă
Tudor Vladimirescu
Str.Stadionului
Str.Jokai Mor
Str.Primăverii
Str.Nouă
Str.Făget
Str.Uzinei
Str.Legăturii
Str.Izvorului
Str.Petofi Sandor
Str.Bradului
Str.Belvedere
Str.Carpați de la fosta autogară în sus.

ZONA B:

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

2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borsec la 23 decembrie 2002.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
 Bajko Peter Attila

ANEXE

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 nr.	Camere/ locuință nr.	Camera de zi mp	Dormitoare mp	Bucătărie mp	Încăperi sanitare mp	Suprafața utilă mp	Suprafața construită mp
1	1	18,00	-	5,00	4,50	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	5,00	4,50	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	5,50	6,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	5,50	6,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	6,00	7,50	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	6,00	7,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	6,50	9,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,50	9,00	110,00	171,00

Notă :

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supantelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 mc de persoană.
- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și camerei de zi.
- Suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.
- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde : camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 mp pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprinde în suprafața utilă a locuinței.
- Suprafața construită pe locuință, prevăzută în tabelul B, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei – părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței, în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.
- Suprafața încăperii sanitare principale din locuință va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu roțile.
- Încăperea sanitară se include în locuință, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă și canalizarea.
- Lățimea minimă de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.
- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de +/- 10 %.
- Numărul de persoane pe locuință se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

Încăperi sanitare :

Număr de camere / locuință	Baie	Duș	WC
1	1	-	-
2	1	-	-
3	1	-	1
4	1	1	-
5	2	-	-

Dotarea minimă a încăperilor sanitare :

	Baie	Duș	WC
Cadă de baie	1	-	-
Vas WC	1	1	1
Lavoar mare	1	-	-
Lavoar mic	1	1	-
Cuvă pentru duș	-	1	-
Etajeră mare	1	-	-
Etajeră mică	-	1	1
Oglindă mare	1	-	-
	Baie	Duș	WC
Oglindă mică	-	1	1
Portprosop	1	1	1
Portsăpun	1	1	1
Porthârtie	1	1	1
Cuier	1	1	-
Sifon pardoseală	1	1	-

Notă :

- În baie se va prevedea spațiul pentru mașina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coș de ventilație.

Dotarea minimă a bucătăriei :

Număr de camere / locuință	1 – 2	3	4	5
Spălător cu cuvă și picurător	1	1	1	1

Notă :

- În bucătărie se vor prevedea : coș de ventilație, spațiu pentru frigider și masă de lucru.

Dotarea minimă cu instalații electrice :

	Loc de lampă	Aplică	Comutator	Înterupător	Priză	Priză cu contact protecție
Dormitor	1	-	1	-	2	-
Camera de zi	1	-	1	-	3	-
Bucătărie	-	1	-	1	1	1
Baie	-	1	-	1	-	1
Duș	-	1	-	1	-	-
WC	-	1	-	1	-	-

Notă :

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.

Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe:

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și / sau gaze la bucătărie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile.

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

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

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

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

Dicționarul explicativ al limbii române DEX

Locuință – loc, casă, construcție în care locuiește sau poate locui cineva, domiciliu

Imobil – clădire, casă

Casă – clădire destinată pentru a servi de locuință omului

Vilă – locuință cu înfățișare voit rustică, elegantă, spațioasă, situată în grădină

CLĂDIRE

Prin **clădire**, de multe ori **imobil**, se înțelege în arhitectură, construcții, inginerie și piață imobiliară orice structură realizată de oameni cu scopul adăpostirii și locuirii continue, respectiv a menținerii unor condiții standard de lucru neîntrerupte pentru ființele umane. Pentru a face o diferență între clădirile destinate unei ocupării continue și a celor care nu au fost construite în acest scop se preferă termenul de **structură** pentru acestea din urmă. *Înălțimea structurală* semnifică, în limbaj tehnic, distanța dintre nivelul de bază al străzii și cel mai înalt punct al clădirii unde încă există elemente arhitecturale. De obicei, spiralele, soclurile și antenele nu contează la calcularea înălțimii unei clădiri.

WINDFANG – spațiu de trecere dinspre intrare către hol, închis între ușa de intrare și o altă ușă, cunoscut ca “ANTREU”

HOL DISTRIBUȚIE sau SAS – hol de dimensiuni mici care face legătura între camere și băi sau o cameră și alte încăperi, cunoscut și ca “SAS”

HOL - HOL

LIVING – desemnează o cameră folosită ca și CAMERĂ DE ZI

DINNING – indică spațiul adiacent living-ului sau o altă încăpere/cameră cunoscută ca “SUFRAGERIE” sau “LOC DE LUAT MASA”

DEPOZITARE/SPATIU DE DEPOZITARE/DRESSING – spațiu cunoscut ca “DEBARA” (dacă este anexat holului) sau “CĂMARĂ” (dacă este anexat bucătăriei) sau utilizat sub denumirea curentă de “DRESSING” (dacă este anexat unei camere cu destinația de dormitor, în majoritatea cazurilor “dormitor matrimonial”)

STUDIO – încăpere de dimensiuni și funcțiuni asemănătoare unei garsoniere, atașată unui apartament sau case – de obicei poziționată în mansarde.

DEFINIREA ȘI DETERMINAREA ARIILOR

În activitatea de evaluare a clădirilor civile, industriale și agrozootehnice, experții tehnici sunt obligați să folosească unitățile de măsură specifice acestor categorii de construcții, necesare stabilirii indicilor tehnico-economici precum și costului acestora.

Definirea termenilor respectivi și modul de determinare a valorii acestora au fost stabilite prin Standardul de Stat – STAS nr. 4908-85, care înlocuiește vechiul STAS nr. 4908/1979, acte normative elaborate de Institutul Român de Standardizare.

În ce privește noțiunea de „arie” se face precizarea că în înțelesul prezentului Standard, termenul respectiv are același înțeles cu cel de „suprafață”, utilizat în documentele tehnice normative în vigoare.

Pentru calculul ariilor se vor lua în considerare dimensiunile din proiectul clădirii respective, iar calculul se va face cu ajutorul formulelor corespunzătoare, iar exprimarea se va face în metri pătrați cu o zecimală.

ARIILE ELEMENTELOR DE CONSTRUCȚII

Arie construită – A_c :

Pentru construcții supraterane :

Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

În aria construită nu intră :

- rezalidurile cu aria $<$ de 0,4 mp și nișele cu aria $>$ de 0,4 mp;
- treptele exterioare și treptele neacoperite;
- ariile curților interioare și exterioare de lumină sau de acces, denumite curți englezești cu $S > 4$ mp.

Pentru construcții subterane și subsoluri :

Aria construită se măsoară la cota finită a parterului și se consideră aria secțiunii orizontale cuprinsă în conturul exterior al pereților, inclusiv grosimea zidului de protecție a izolației.

În cazul construcțiilor amplasate pe teren în pantă, aria construcției se calculează în plane orizontale în trepte, funcție de teren și specificul construcției.

Aria construită pe apartament – Ac ap :

Suma ariilor utile ale logilor și balcoanelor precum și a cotei părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea gunoaielor, casa liftului, etc.), la care se adaugă suprafața aferentă ocupată de pereții interiori și exteriori ai apartamentului. În cazul încălzirii cu combustibil solid se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie.

Aria nivelului – A niv. :

Aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul său exterior.

Podul, cu excepția mansardelor nu se consideră etaj.

Aria nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite.

În aria nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe exterioare cum sunt :

- Ariile teraselor circulabile;
- Ariile balcoanelor interioare;
- Ariile subpantelor;
- Ariile balcoanelor și logilor;
- Ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- Aria coridoarelor exterioare;
- Aria scărilor exterioare de acces între niveluri 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 magazine, depozite, etc.;
- Aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă au $h > 1,80$ m.

În aria nivelului nu se cuprind :

- Copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- Învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- Golurile mai mari de 4 mp – fiecare în parte – numai la curți de lumină și curți englezești;
- Treptele exterioare și terasele neacoperite;

- Aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă înălțimea este $< 1,80$ m.

Aria pereților – $A_{per.}$ = Suma ariilor proiecțiilor orizontale ale secțiunilor pereților și stâlpilor exteriori și interiori ai coșurilor.

Cotele de dimensionare sunt cele din planurile de ansamblu conform STAS nr. 1481-83.

Aria pereților se determină pe baza grosimii zidurilor. În calculul ariilor pereților nu se ia în considerare pereții amovabili care nu întrerup continuitatea pardoselilor.

Aria utilă – A_u : Aria desfășurată mai puțin aria pereților.

Aria utilă a apartament – $A_{u ap.}$ = Suma tuturor ariilor utile ale încăperilor unui apartament (camere de locuit, băi, WC – uri, bucătării, spații de depozitare și de circulație din interiorul apartamentului).

Aria utilă a apartamentului nu cuprinde :

- Aria logiilor și balcoanelor;
- Pragurile golurilor de uși ale trecerilor cu deschideri < 1 m ;
- Nișele de radiatoare;
- Suprafețele acoperite de sobe și cazane de baie (se consideră câte 0,5 mp pentru fiecare).

În cazul locuințelor duplex rampa – mai puțin palieretele – nu se cuprind în suprafața utilă a apartamentului.

Aria locuibilă pe apartament – $A_{l ap.}$ = Suma ariilor destinate pentru locuit (camera de zi, dormitoarele). Aria locuibilă nu este considerată arie locativă.

Aria desfășurată – A_d = Suma ariilor tuturor nivelurilor $A_d = \sum A_{niv}$

Aria desfășurată construită (la locuințe) – A_{dc} = A_d – aria subsolului

ARIILE DEFINITE DE FUNCȚIUNI LA CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI CIVILE

Aria de exploatare = A_{exp} : Suma ariilor utile destinate procesului tehnologic principal ce se desfășoară în clădirea / partea de clădire respectivă.

Aria auxiliară = A_{aux} : Suma ariilor utile destinate tehnologiilor ajutătoare procesului tehnologic principal. Spre exemplu : aria destinată atelierului de întreținere utilaje.

Nu fac parte din aria auxiliară :

- Depozitele care servesc procesele tehnologice de transformare (fermentare, maturizare, uscare, răcire, etc.) sau care prin instalații speciale de climatizare împiedică procese de alterare, creează medii septice, etc.;
- Depozite interoperaționale pentru producția neterminată.

Ariile respective fac parte din aria de producție, A_{exp} .

Aria de circulație = A_{circ} , cuprinde :

Suma ariilor windfagurilor, holurilor, coridoarelor, scărilor și ascensoarelor de folosință comună;

Suma ariilor din interiorul clădirilor destinate liniilor CF (delimitate de gabarite) și a căilor carosabile amenajate exclusiv circulației de camioane, electromotoare, etc.;

În aria de circulație nu se cuprind :

- Scările până la 1 m lățime și pasarelele neînchise de pereți;
- Culoarele de circulație între utilaje și bancurile de lucru și suprafețele de deservire a utilajelor și a bancurilor de lucru.

Aria anexă = A_{an} : Suma ariilor utile ce nu fac parte din $A_{exp} + A_{aux} + A_{circ}$

Aria necesară comercială – A_{com} : Ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (atelier de retuș, cabină de probă, camere de audiții, vizionare și depanare pentru RTV), bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepție și expediția mărfurilor, vestiare.

Legea fondului funciar:

Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României.

În funcție de destinație, terenurile sunt:

- a) terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea -, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;
- b) terenuri cu destinație forestieră, și anume: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți -, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;
- c) terenuri aflate permanent sub ape, și anume: albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale;
- d) terenuri din intravilan, aferente localităților urbane și rurale, pe care sunt amplasate construcțiile, alte amenajări ale localităților, inclusiv terenurile agricole și forestiere;
- e) terenuri cu destinații speciale, cum sunt cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

Codul Silvic

Padurile, terenurile destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor, precum si terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice, în conditiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier national.

Sunt considerate paduri, în sensul Codului silvic si sunt cuprinse în fondul forestier national, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 hectare.

Terenurile din fondul forestier national destinate împaduririi si cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica sunt:

- a) terenurile în curs de regenerare, terenurile degradate si poienile stabilite, prin amenajamentele silvice, sa fie împadurite;
- b) pepinierele, solariile, plantajele, culturile de rachita si cele cu arbusti ornamentali si fructiferi;
- c) terenurile destinate asigurarii hranei vânatului si animalelor din dotarea unitatilor silvice;
- d) terenurile date în folosinta temporara personalului silvic;
- e) terenurile ocupate de constructii si cele aferente acestora, drumuri si cai ferate forestiere, fazanerii, pastravarii, crescatorii de animale, dotari tehnice specifice sectorului forestier.

Vegetatia forestiera situata pe terenuri din afara fondului forestier national, supusa prevederilor Codului silvic, este constituita din:

- a) vegetatia forestiera de pe pasunile împadurite;
- b) perdelele forestiere de protectie a terenurilor agricole;
- c) plantatiile forestiere de pe terenurile degradate;
- d) plantatiile forestiere si arborii din zonele de protectie a lucrarilor hidrotehnice si de îmbunatatiri funciare, precum si cei situati de-a lungul cursurilor de apa si al canalelor de irigatie;
- e) perdelele forestiere de protectie si arborii situati de-a lungul cailor de comunicatie din extravilan;
- f) zonele verzi din jurul oraselor, comunelor, altele decât cele cuprinse în fondul forestier, parcurile din intravilan cu specii forestiere exotice, precum si jnepenisurile din zona alpina;
- g) parcurile dendrologice, altele decât cele cuprinse în fondul forestier national.

LEGE Nr. 50 din 29 iulie 1991 * Republicată** **privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

Anexe gospodărești

Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole

Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Construcții cu caracter provizoriu

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

Intravilanul localității

Teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și

delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

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

Extravilanul localității

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

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Capitolul IX - Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

Art. 111 - Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit care se calculează 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 dezmembărilor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În

cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se plătește până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat. În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se realizează prin hotărâre judecătorească ori prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărâri judecătorești definitive și executorii comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data hotărârii judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărârii judecătorești definitive și executorii.

Pentru alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului.

În cazul transferului prin executare silită impozitul datorat de contribuabilul din patrimoniul căruia a fost transferată proprietatea imobiliară se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei.

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se distribuie astfel:

- a) o cotă de 50% se face venit la bugetul de stat;
- b) o cotă de 50% se face venit la bugetul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora se află bunurile imobile ce au făcut obiectul înstrăinării.

(8) Procedura de calculare, încasare și plată a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se stabilesc prin norme metodologice emise

prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și al ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Art. 112 - Rectificarea impozitului

În cazul în care, după autentificarea actului sau întocmirea încheierii de finalizare în procedura succesorală de către notarul public, se constată erori ori omisiuni în calcularea și încasarea impozitului prevăzut la art. 111 alin. (1) și (3), notarul public va comunica organului fiscal competent această situație, cu motivarea cauzelor care au determinat eroarea sau omisiunea. Organele fiscale competente vor emite decizii de impunere pentru contribuabilii desemnați la art. 111 alin. (1) și (3), în vederea încasării impozitului. Răspunderea notarului public pentru neîncasarea sau calcularea eronată a impozitului prevăzut la art. 111 alin. (1) și (3) este angajată numai în cazul în care se dovedește că neîncasarea integrală sau parțială este imputabilă notarului public care, cu intenție, nu și-a îndeplinit această obligație.

Art. 113 - Obligațiile declarative ale notarilor publici cu privire la transferul proprietăților imobiliare

Notarii publici au obligația să depună semestrial la organul fiscal teritorial o declarație informativă privind transferurile de proprietăți imobiliare, cuprinzând următoarele elemente pentru fiecare tranzacție:

- a) părțile contractante;
- b) valoarea înscrisă în documentul de transfer;
- c) impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal;
- d) taxele notariale aferente transferului.

Hotărâre pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Capitolul IX Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

Secțiunea 1 Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

33. (1) În aplicarea prevederilor art. 111 alin. (1) din Codul fiscal se definesc următorii termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 111 din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului.

În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.

În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții, coschimbașii, cu excepția schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, situație în care calitatea de contribuabil o are numai proprietarul bunului imobil.

În cazul transferului dreptului de proprietate prin donație, calitatea de contribuabil revine donatarului, în situația în care acesta este contribuabil potrivit prevederilor titlului IV Impozitul pe venit din Codul fiscal.

Contribuabil este și persoana fizică din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia cu titlu de aport la capitalul social.

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari, precum și legatarilor cu titlu particular;

b) prin construcții de orice fel se înțelege:

(i) construcții cu destinația de locuință;

(ii) construcții cu destinația de spații comerciale;

(iii) construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcări;

(iv) orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesară autorizația de construcție în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numărul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar;

d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, teren arabil, pășune, fâneată, 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 succesoră.

Masa succesoră, 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 cheltuiala 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 vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat

CUPRINS

Introducere	2
Capitolul 1. Prezentarea datelor	5
□ Apartamente situate în clădiri de locuit colective	18
□ Clădiri de locuit individuale și anexele acestora	21
□ Clădiri-construcții nerezidențiale : Clădiri comerciale, administrative; construcții industriale, de depozitare și construcții agricole.	26
□ Terenuri situate în intravilanul localităților	31
□ Terenuri situate în extravilanul localităților	33
□ Modul de lucru, de utilizare a studiului	38
Capitolul 2. Analiza pieței imobiliare	39
Capitolul 3. Tabele privind valorile minime	51
□ Județul Harghita, Circumscripția Notarială Miercurea Ciuc	52
o Apartamente din clădirile de locuit colective	53
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	53
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	54
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	55
o Anexe ale apartamentelor	56
o Clădiri de locuit individuale	57
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	59
o Clădiri - construcții nerezidențiale	63
o Construcții comerciale și administrative	63
o Construcții industriale, depozitare	65
o Construcții agricole	67
o Terenuri situate în intravilanul localităților	70
o Terenuri situate în extravilanul localităților	72
o Categoria de folosință arabil	72

o Categoria de folosință pășuni - fânațe	74
o Categoria de folosință livadă - vie	76
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	78
□ Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	80
o Municipiul Miercurea Ciuc	81
o Orașul Bălan	87
o Orașul Băile Tușnad	88
□ Județul Harghita, Circumscripția Notarială Odorheiu Secuiesc	90
o Apartamente din clădirile de locuit colective	91
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	91
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	92
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	93
o Anexe ale apartamentelor	94
o Clădiri de locuit individuale	95
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	97
o Clădiri - construcții nerezidențiale	101
o Construcții comerciale și administrative	101
o Construcții industriale, depozitare	103
o Construcții agricole	105
o Terenuri situate în intravilanul localităților	108
o Terenuri situate în extravilanul localităților	110
o Categoria de folosință arabil	110
o Categoria de folosință pășuni - fânațe	112
o Categoria de folosință livadă - vie	114
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	116
□ Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	118
o Municipiul Odorheiu Secuiesc	119

o Orașul Cristuru Secuiesc	120
o Orașul Vlăhița	122
<input type="checkbox"/> Județul Harghita, Circumscripția Notarială Gheorgheni	124
o Apartamente din clădirile de locuit colective	125
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	125
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	126
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	127
o Anexe ale apartamentelor	128
o Clădiri de locuit individuale	129
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	130
o Clădiri - construcții nerezidențiale	133
o Construcții comerciale și administrative	133
o Construcții industriale, depozitare	134
o Construcții agricole	135
o Terenuri situate în intravilanul localităților	137
o Terenuri situate în extravilanul localităților	139
o Categoria de folosință arabil	139
o Categoria de folosință pășuni - fânațe	140
o Categoria de folosință livadă - vie	141
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	142
<input type="checkbox"/> Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	144
o Municipiul Gheorgheni	145
<input type="checkbox"/> Județul Harghita, Circumscripția Notarială Toplița	148
o Apartamente din clădirile de locuit colective	149
o Apartamente cu suprafață utilă ≤ 40 mp	149
o Apartamente cu suprafață utilă > 40 și ≤ 70 mp	150
o Apartamente cu suprafață utilă >70 mp	151

o Anexe ale apartamentelor	152
o Clădiri de locuit individuale	153
o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale	154
o Clădiri - construcții nerezidențiale	157
o Construcții comerciale și administrative	157
o Construcții industriale, depozitare	158
o Construcții agricole	159
o Terenuri situate în intravilanul localităților	161
o Terenuri situate în extravilanul localităților	163
o Categoria de folosință arabil	163
o Categoria de folosință pășuni - fânațe	164
o Categoria de folosință livadă - vie	165
o Categoria de folosință pădure - vegetație forestieră	166
<input type="checkbox"/> Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	168
o Municipiul Toplița	169
o Orașul Borsec	172
Anexe	174
<input type="checkbox"/> Glosar	174
Bibliografie	199