

CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ

STUDIU DE PIAȚĂ – JUDEȚUL HARGHITA

**PRIVIND VALORILE MINIME ALE PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE, CONFORM ART. 111 DIN CODUL FISCAL**

**APLICABIL TRANZACȚIILOR REALIZATE ÎN PERIOADA
01.01.2026 – 31.12.2026**

Anul elaborării: 2025

Elaborat de: Experților Tehnici Mureș S.R.L.

Avizat de: Camera Notarilor Publici Târgu Mureș

Utilizare: În conformitate cu prevederile art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal

CUPRINS

1.	Termenii de referință	6
1.1.	Obiectul studiului. Structurarea proprietăților	6
1.2.	Scopul studiului	7
1.3.	Tipul valorii	7
1.4.	Data de referință a valorilor selectate	8
1.5.	Moneda de referință	9
1.6.	Data realizării	9
1.7.	Sursele de informații	9
1.8.	Camerele notarilor publici	11
1.9.	Utilizatorii desemnați	11
1.10.	Restricții de utilizare, difuzare și publicare	11
1.11.	Ipoteze limitative	11
1.12.	Declarație de conformitate	12
2.	Zonarea localităților	13
2.1	Generalități	13
2.2	Localitățile arondate la Circumscripția notarială Miercurea Ciuc	16
2.3	Localitățile arondate la Circumscripția notarială Odorheiu Secuiesc	20
2.4	Localitățile arondate la Circumscripția notarială Gheorgheni	25
2.5	Localitățile arondate la Circumscripția notarială Toplița	26
3.	Prezentarea datelor	28
3.1	Modalitatea de structurare a proprietăților imobiliare	28
3.2	Sursele de informații	60
3.3	Informațiile colectate	61
4.	Analiza datelor	70
4.1	Analiza datelor	70

	Anexe	
1.	Tabele privind valorile minime ale bunurilor imobile, aplicabile tranzacțiilor realizate în perioada 01.01.2026 – 31.12.2026	76
1.1.	Județul Harghita, Circumscripția Notarială Miercurea Ciuc	77
	Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	78
	o Municipiul Miercurea Ciuc	79
	o Orașul Bălan	90
	o Orașul Băile Tușnad	91
	o Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu	93
	o Anexe ale apartamentelor	94
	o Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	96
	o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	98
	o Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	102
	o Construcții administrative și social-culturale	102
	o Construcții industriale și edilitare	104
	o Construcții anexă	106
	o Terenuri situate în intravilanul localităților	110
	o Terenuri situate în extravilanul localităților	113
	o Categoria de folosință arabil	113
	o Categoria de folosință pășuni - fânețe	115
	o Categoria de folosință livezi-vii	117
	o Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	119
1.2.	Județul Harghita, Circumscripția Notarială Odorheiu Secuiesc	122
	Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	123
	o Municipiul Odorheiu Secuiesc	124
	o Orașul Cristuru Secuiesc	138
	o Orașul Vlăhița	140

	o Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu	144
	o Anexe ale apartamentelor	145
	o Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	147
	o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	149
	o Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	153
	o Construcții administrative și social-culturale	153
	o Construcții industriale și edilitare	155
	o Construcții anexă	157
	o Terenuri situate în intravilanul localităților	161
	o Terenuri situate în extravilanul localităților	164
	o Categoria de folosință arabil	164
	o Categoria de folosință pășuni - fânețe	166
	o Categoria de folosință livezi-vii	168
	o Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	170
1.3.	Județul Harghita, Circumscripția Notarială Gheorgheni	173
	Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	174
	o Municipiul Gheorgheni	175
	o Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu	179
	o Anexe ale apartamentelor	180
	o Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	182
	o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	183
	o Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	186
	o Construcții administrative și social-culturale	186
	o Construcții industriale și edilitare	187
	o Construcții anexă	188
	o Terenuri situate în intravilanul localităților	191

	o Terenuri situate în extravilanul localităților	193
	o Categoria de folosință arabil	193
	o Categoria de folosință pășuni - fânețe	194
	o Categoria de folosință livezi-vii	195
	o Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	196
1.4.	Județul Harghita, Circumscripția Notarială Toplița	198
	Hotărâri ale consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban	199
	o Municipiul Toplița	200
	o Orașul Borsec	203
	o Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu	206
	o Anexe ale apartamentelor	207
	o Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora	209
	o Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)	210
	o Clădiri - construcții cu destinație nerezidențială	213
	o Construcții administrative și social-culturale	213
	o Construcții industriale și edilitare	214
	o Construcții anexă	215
	o Terenuri situate în intravilanul localităților	218
	o Terenuri situate în extravilanul localităților	220
	o Categoria de folosință arabil	220
	o Categoria de folosință pășuni - fânețe	221
	o Categoria de folosință livezi-vii	222
	o Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră	223

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

1.1. Obiectul studiului. Structurarea proprietăților

Obiectul studiului:

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.

Obiectul studiului îl constituie construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora 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);

Structurarea proprietăților:

Proprietățile imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal sunt structurate în cadrul lucrării pe următoarele tipuri:

- Proprietăți imobiliare tip "Apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu", cu două subtipuri:
 - Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu
 - Anexe ale apartamentelor
- Proprietăți imobiliare tip "Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora", cu două subtipuri:
 - Clădiri de locuit individuale (familiale)
 - Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)
- Proprietăți imobiliare tip "Clădiri-construcții cu destinație nerezidențială", cu trei subtipuri:
 - Construcții administrative și social-culturale
 - Construcții industriale și edilitare
 - Construcții anexă (proprietăți agricole, construcții anexă)
- Proprietăți imobiliare tip "Terenuri situate în intravilanul localităților"
- Proprietăți imobiliare tip "Terenuri situate în extravilanul localităților", cu patru subtipuri:
 - Categoria de folosință arabil
 - Categoria de folosință pășuni și fânețe
 - Categoria de folosință vii și livezi
 - Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră

1.2. Scopul studiului

Studiul este întocmit în vederea utilizării la aplicarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

1.3. Tipul valorii

Valorile prezentate în cadrul studiului sunt definite de Codul fiscal ca: "valori minime consemnate pe piața imobiliară specifică", determinate pe baza selecției valorilor (acțiunea realizată de către evaluatorii autorizați de identificare a valorii minime din informațiile colectate de către aceștia) pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară analizat .

Este un tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal.

Studiile de piață nu presupun un proces de estimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață colectate în conformitate cu tipurile de proprietăți care fac obiectul studiului și care sunt selectate de către evaluatorul autorizat pe baza cerințelor camerelor notarilor publici.

Studiile de piață nu conțin valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.

Studiile de piață nu conțin valori rezultate din aplicarea metodologiilor de evaluare și nici indexări ale valorilor din studii anterioare.

Activitatea efectuată de autor în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la:

- i. Detalii rezultate din analiza documentelor;
- ii. Elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări;
- iii. Detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt);
- iv. Situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări;
- v. Analiza factorilor de mediu.

Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentat în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.

1.4. Data de referință a valorilor selectate

Studiul de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară pe parcursul anului 2025, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2026, în urma aprobării acestuia de către CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ.

Studiul de piață 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.”

Valorile prezentate în studiu vor fi aplicabile tranzacțiilor realizate în perioada 01.01.2026 – 31.12.2026..

1.5. Moneda de referință

Valorile prezentate în studiu, care vor fi aplicabile tranzacțiilor realizate în perioada 01.01.2026 – 31.12.2026 sunt exprimate în ”lei”, acesta fiind moneda de referință a studiului. Valorile de tranzacționare, ofertare utilizate în analiză sunt exprimate în lei și/sau €.

Cursul de schimb utilizat pentru convertirea valorilor exprimate în € s-a făcut la cursul mediu trim. 3/2025, comunicat de BNR de 1 € = 5,025 lei.

1.6. Data realizării

Studiul s-a realizat în perioada august-octombrie 2025.

Colectarea informațiilor de piață (tranzacții, oferte) s-a realizat pe tot parcursul anului 2025, în cadrul studiului fiind utilizate, pe lângă informațiile furnizate de terți, și informații din baza proprie de date .

1.7. Sursele de informații

În elaborarea studiilor de piață pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul anterior, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCPI/OCPI în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot utiliza și oferte.

Informațiile de piață, care au stat la baza întocmirii studiului au fost obținute din diferite surse:

- instituții publice: primării de pe raza județului Harghita;
- notari publici, din circumscripțiile notariale ale județului Harghita;
- persoane implicate direct în tranzacții (agenți imobiliari, dezvoltatori)
- surse disponibile public: site-uri specializate în anunțuri imobiliare, reviste de specialitate

Alte informații necesare:

Anexa la HCD nr.74/2022 recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal, emisă de ANEVAR

Anuarul statistic al județului Harghita, ediția 2023

<https://turism.gov.ro/web/autorizare-turism/>:Structurile de primire turistice cu funcțiuni de cazare clasificate

site-urile primăriilor localităților de pe raza județului Harghita

H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015

Acte normative și de reglementare în domeniul bunurilor imobile din România.

Legea nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități

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;

Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;

Statisticile Institutului Național de Statistică

Hotărâri ale Consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban

Cataloage de cost:

“Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale comerciale și agricole- construcții speciale” – Editura IROVAL București

“Vol. 2. Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri rezidențiale” – Editura IROVAL București.

“Vol. 3. Clădiri pe structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale” – Editura IROVAL București

Cataloagele de reevaluare a clădirilor și construcțiilor speciale, ediția 1964 elaborate de Comisia Centrală pt. Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe;

Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale

Legea locuinței Legea 114/1996 publicată în Monitorul Oficial nr. 393 din 31.12.1997

Decret - lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație

Decret nr. 93 din 16 aprilie 1977 privind prețurile de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat

Decret nr. 256 din 14 iulie 1984 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limită 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

Legea 85 din 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului

1.8. Camerele notarilor publici

CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ, având sediul în Târgu Mureș, str. Căprioarei, nr. 7., jud. Mureș, având cod unic de înregistrare 8047572.

1.9. Utilizatorii desemnați

Camera Notarilor Publici Târgu Mureș

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea studiului, iar utilizarea acestuia este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață elaborat nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nici o circumstanță.

Studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său. Utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate

1.11. Ipoteze limitative

Studiul de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

Având în vedere că prezentul studiu va reprezenta baza de lucru în anul 2026, Camera Notarilor Publici Târgu Mureș a solicitat să fie prezentate valori minime pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, în toate localitățile județului, inclusiv pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nici o informație privind valorile minime consemnate pe piață. Solicitarea Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș este realizarea unui studiu care să corespundă nevoilor notarilor publici, utilizatori ai lucrării.

În cazul proprietăților imobiliare pentru care nu există nici o informație privind valorile minime consemnate pe piață, valorile înscrise în tabelele din anexa nr. 1. au fost preluate din informațiile de piață disponibile referitoare la proprietăți de același tip, amplasate în localități cu atractivitate similară din aria geografică analizată, prin asimilare, ajustare, clasificare, ținând cont de următorii indicatori:

- rangul localităților
- suprafața totală a localităților

- infrastructura rutieră
- infrastructura tehnico-edilitară
- populația stabilă a localităților
- numărul de locuințe existente în localități
- structurile de primiri turistice existente în localități (număr spații și număr locuri în structuri de primire turistice)
- unități de învățământ existente în localități

Conținutul capitolelor este adaptat pieței studiate și cerințelor Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș.

Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență redusă de apariție pe piață, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietăți având particularități speciale, neputând astfel a fi luate ca referință pentru alte proprietăți.

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri, construcții funcționale, locuibile, utilizabile, finalizate, finisate și dotate cu toate utilitățile funcționale.

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri având starea tehnică "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).

1.12. Declarație de conformitate

Prezentul studiu este întocmit în conformitate cu:

- Anexa la HCD nr.74/2022 recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal, emisă de ANEVAR coroborată cu
- Cerințele Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș

Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare și de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către autorul lucrării.

2. ZONAREA LOCALITĂȚILOR

2.1. Generalități

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.

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 sunt prezentate funcție de amplasamentul bunurilor imobile pe zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități.

Stabilirea zonelor de interes urban într-un oraș se face pe baza unui cadru legal național plus strategii locale (PUG, regulamente locale, studii de regenerare urbană etc.).

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prevede criterii clare:

- Planul Urbanistic General (PUG): are rol director, stabilește direcțiile de dezvoltare ale localității, modul de utilizare a terenurilor, delimitarea intravilanului, zonificarea funcțională, infrastructura edilitară etc.
- Planul Urbanistic Zonal (PUZ): se aplică pentru zone delimitate care au un grad ridicat de complexitate sau o dinamică urbană accentuată; aici se stabilesc reguli specifice pentru acea zonă (regimul de construire, funcțiunea, CUT, POT, materiale, retrageri).
- PUZ-ul este obligatoriu în anumite cazuri, de exemplu: zone centrale ale localităților; zone construite protejate (inclusiv de protecție a monumentelor); zone de agrement și turism; parcuri industriale și de servicii; zone supuse regenerării sau restructurării urbane etc. Delimitarea zonelor ce vor avea PUZ se face, de regulă, în PUG.

Municipiile, orașele utilizează aceste prevederi și le concretizează în documente proprii.

Mai jos sunt câteva criterii analizate:

Regenerare urbană / restructurare

Au fost identificate zone care să fie regenerare, pe baza studiilor de regenerare urbană.

Valoare istorică, culturală, arhitecturală

Zone cu clădiri de patrimoniu, stiluri arhitecturale reprezentative, zone construite protejate.

Acestea pot fi delimitate ca zone de interes urban pentru protecție și intervenții sensibile.

Funcțiune mixtă și complexă

Zone care servesc multiple funcții – rezidențial, administrativ, comercial, cultural – sunt considerate mai importante în planificarea urbană.

Mobilitate, accesibilitate și conectivitate

Se ține cont de circulația auto, pietonală, transport public, coridoare de transport, acces la utilități, modul în care zona este deservită. Zonele cu probleme de acces sau cu potențial de îmbunătățire sunt vizate pentru intervenții.

Necesitățile sociale, de calitate a vieții

Spații verzi, infrastructură publică (mobiliu urban, iluminat, utilități), siguranță, zonă pietonală vs. trafic; se analizează nevoile locuitorilor. Intervențiile urmăresc îmbunătățirea calității vieții.

Viabilitate economică și surse de finanțare

Zone eligibile pentru finanțări europene sau programe regionale, proiecte mature, potențial de atragere de investiții. Dacă zona poate fi cuprinsă într-un program de regenerare urbană sau alte fonduri, asta contează.

Aspecte de mediu, sustenabilitate, eficiență energetică

Limitarea impermeabilizării, utilizarea eficientă a resurselor, piste de biciclete, mobilitate durabilă.

Pe baza informațiilor fiscale și urbanistice putem asuma că zonele de interes urban reflectă gradul de dezvoltare urbană, accesibilitate, utilități și valoare de piață.

În Anexa nr. 1. se regăsesc hotărârile consiliilor locale privind împărțirea localităților pe zone de interes urban.

Încadrarea bunurilor imobile în zona de interes urban la întocmirea actelor notariale se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală. Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, **se va aplica obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală.**

Precizăm că multe hotărâri ale consiliilor locale care redefinesc zona de urbanism, respectiv impozitare, a localităților se iau în luna decembrie a anului în curs iar în această perioadă studiul de piață este finalizat. În acest context recomandăm Birourilor Notariale / Camerei

Notarilor Publici Târgu Mureș să solicite la începutul anului 2026 sau după caz, noile hotărâri cu zonele de interes urban stabilite de Consiliile Locale.

În cele ce urmează vor fi prezentate:

- unitățile administrative teritoriale arondate la fiecare circumscripție notarială
- principalii indicatori statistici referitoare la localitățile din fiecare circumscripție notarială

Informațiile au fost preluate din următoarele surse:

- o Anuarul statistic al județului Harghita, ediția 2023
- o <https://turism.gov.ro/web/autorizare-turism/>: Structurile de primire turistice cu funcțiuni de cazare clasificate
- o site-urile primăriilor localităților de pe raza județului Harghita

Informațiile au fost analizate, utilizate în capitolele ce urmează pentru clasificarea localităților, identificarea localităților cu caracteristici, atractivitate similară, pentru a răspunde solicitării Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș de a realiza un studiu care să corespundă nevoilor notarilor publici, utilizatori ai lucrării.

Județul Harghita - informații generale

Așezare: în partea centrală a României și în partea nord-estică a Regiunii Centru

Suprafață: 6639 kmp (2,8 % din teritoriul țării), fiind al 13-lea județ din țară ca mărime

Unități administrativ-teritoriale: 9 municipii și orașe (reședința de județ este Miercurea Ciuc), 58 comune și 235 sate

Relieful: predominant muntos, cuprinde mai multe grupe montane din Carpații Orientali: la vest Munții Gurghiului și Munții Harghita, iar la est Munții Giurgeului și Ciucului, între aceste două lanțuri muntoase paralele, pe cursurile superioare ale Mureșului și Oltului aflându-se depresiunile intramontane ale Giurgeului și Ciucului. În partea de sud-vest a județului relieful devine predominant deluros. Altitudinea maximă: 1801 m (Vârful Mădăraș-Harghita);

Clima: temperat-continentală cu nuanțe climatice în funcție de particularitățile reliefului: climat umed și răcoros în zona montană și climat mai cald și uscat în zona de podiș și culoare depresionare

Numărul locuitorilor: 291 761 locuitori (1 ianuarie 2023);

Grad de urbanizare: 40,7%;

Structura etnică: români 12,4%, maghiari 85,7%, romi 1,8%, germani 0,02% (Recensământ 2021)

Orașe: 4 municipii: Miercurea Ciuc, Odorheiu Secuiesc, Gheorgheni, Toplița și 5 orașe: Băile Tușnad, Bălan, Borsec, Cristuru Secuiesc și Vlăhița

Resurse naturale: roci de construcție (andezit, bazalt, marmură, nisipuri, pietrișuri), lemn, sare, minereuri feroase și neferoase (cupru, fier, minereuri complexe), ape minerale carbogazoase, mofete, nămoluri

Economie: PIB /locuitor: 17.230 euro PCS¹ (2021);

Structura: servicii 60,3%, industrie 27,4%, construcții 6,3%, agricultura 6%

Utilizarea terenului: arabil 11,8%, pășuni 23,1%, fânețe 24,5%, vii și livezi 0,1%, păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră 35,8%, ape, alte suprafețe 4,7% (2014).

Transport: lungimea rețelei rutiere: 2085 km (densitatea drumurilor: 31,4 km/100 kmp) lungimea rețelei feroviare: 209 km (2022)

Capacitatea de cazare turistică: 10457 locuri de cazare în 545 unități cu funcțiuni de cazare turistică (2023);

Număr turiști cazați: 230,5 mii persoane (2023)

Principalele forme de turism: turism balnear, agroturism, turism montan, turism de agrement.

2.2. Localitățile arondate la Circumscripția notarială Miercurea Ciuc

Unitățile administrativ teritoriale arondate la Circumscripția notarială Miercurea Ciuc sunt :

Nume	Tip de localitate	Populație
Miercurea Ciuc	municipiu reședință de județ	38.966
Ciba	localitate componentă	473
Harghita-Băi	localitate componentă	192
Jigodin-Băi	localitate componentă	1.125
Miercurea Ciuc	localitate componentă	37.176
Băile Tușnad	oraș	1.641
Băile Tușnad	localitate componentă	1.629
Carpitus	localitate componentă	12
Bălan	oraș	6.115
Bălan	localitate componentă	6.115
Ciceu	comună	2.679
Ciaracio	sat	135
Ciceu	sat	2.544
Ciucsângeorgiu	comună	4.839
Armășeni	sat	642
Armășenii Noi	sat	314
Bancu	sat	1.331

Nume	Tip de localitate	Populație
Ciobăniș	sat	5
Ciucsângeorgiu	sat	1.938
Cotormani	sat	58
Eghersec	sat	316
Ghiurche	sat	3
Potiond	sat	232
Cozmeni	comună	2.115
Cozmeni	sat	1.490
Lăzărești	sat	625
Cârța	comună	2.709
Cârța	sat	986
Ineu	sat	1.723
Dănești	comună	2.292
Dănești	sat	2.292
Frumoasa	comună	3.682
Bârzava	sat	621
Frumoasa	sat	1.841
Făgețel	sat	114
Nicolești	sat	1.106
Lelicieni	comună	2.010
Fitod	sat	478
Hosasău	sat	
Lelicieni	sat	424
Misentea	sat	1.108
Lunca de Jos	comună	5.328
Barațcoș	sat	230
Lunca de Jos	sat	1.091
Poiana Fagului	sat	273
Puntea Lupului	sat	152
Valea Boroș	sat	421
Valea Capelei	sat	315
Valea Rece	sat	2.340
Valea lui Antaloc	sat	271
Valea Întunecoasă	sat	235
Lunca de Sus	comună	3.242
Comiat	sat	397
Izvorul Trotușului	sat	702

Nume	Tip de localitate	Populație
Lunca de Sus	sat	809
Păltiniș-Ciuc	sat	381
Valea Gârbea	sat	382
Valea Ugra	sat	571
Mihăileni	comună	2.644
Livezi	sat	520
Mihăileni	sat	921
Nădejdea	sat	619
Văcărești	sat	584
Mădăraș	comună	2.199
Mădăraș	sat	2.199
Plăieșii de Jos	comună	3.033
Cașinu Nou	sat	789
Iacobeni	sat	388
Imper	sat	463
Plăieșii de Jos	sat	475
Plăieșii de Sus	sat	918
Păuleni-Ciuc	comună	1.831
Delnița	sat	647
Păuleni-Ciuc	sat	605
Șoimeni	sat	579
Racu	comună	1.607
Gârciu	sat	479
Racu	sat	1.128
Siculeni	comună	2.726
Siculeni	sat	2.726
Sâncrăieni	comună	2.526
Sâncrăieni	sat	2.526
Sândominic	comună	6.110
Sândominic	sat	6.110
Sânmartin	comună	2.322
Ciucani	sat	1.148
Sânmartin	sat	1.171
Valea Uzului	sat	3
Sânsimion	comună	3.482
Cetățuia	sat	1.044
Sânsimion	sat	2.438
Sântimbru	comună	2.063
Sântimbru	sat	2.063

Nume	Tip de localitate	Populație
Sântimbru-Băi	sat	
Tomești	comună	2.563
Tomești	sat	2.563
Tușnad	comună	2.147
Tușnad	sat	867
Tușnadu Nou	sat	1.075
Vrabia	sat	205

În tabelul următor se regăsesc principalii indicatori statistici referitoare la localitățile din circumscripția notarială Miercurea Ciuc.

Nume	Rang localitate	Amplasare la șosea	Suprafață (ha)	Unități de învățământ	Populație	Nr. spații în structuri de primire turistice	Nr. locuri în structuri de primire turistice	Locuințe existente (proprietate privată)	Lungimea totală a conductelor de distribuție a gazelor	Lungimea totală a rețelei de distribuție a apei potabile	Lungimea totală a conductelor de canalizare
Miercurea Ciuc	II.	DN	11.864	23	38.966	548	1.157	16.216	84,30	111,90	90,00
Băile Tușnad	III.	DN	189	2	1.641	811	1.752	864	11,20	13,80	17,30
Bălan	III.	DC		5	6.115	0	0	3.086	11,70	14,00	12,00
Cârța	IV.	DN	8.115	4	2.709	36	72	1.242		22,00	22,90
Ciceu	IV.	DN	7.016	3	2.679	104	213	1.161		17,10	22,80
Ciucsângeorgiu	IV.	DJ	24.072	11	4.839	15	49	2.045	27,80		
Cozmeni	IV.	DN	7.050	5	2.115	18	50	751	15,00	16,00	
Dănești	IV.	DN	6.336	3	2.292	12	23	960		17,30	17,20
Frumoasa	IV.	DN	8.427	7	3.682	31	77	1.512	28,90	29,50	25,00
Leliceni	IV.	DJ	3.628	2	2.010	0	0	940	9,90	22,20	11,70
Lunca de Jos	IV.	DN	12.601	19	5.328	79	185	2.148			
Lunca de Sus	IV.	DN	8.260	13	3.242	67	153	1.426		17,00	
Mădăraș	IV.	DN	6.600	3	2.199	21	41	877		12,60	15,20
Mihăileni	IV.	DJ	8.364	8	2.644	6	21	1.318	9,90	18,80	
Păuleni-Ciuc	IV.	DN	4.956	6	1.831	17	54	814	17,20	17,70	16,90
Plăieșii de Jos	IV.	DN	29.569	9	3.033	0	0	1.554			
Racu	IV.	DN	4.740	4	1.607	15	35	687		14,50	13,80
Sâncrăieni	IV.	DN	5.330	2	2.526	18	44	1.057	16,10	42,20	21,00
Sândominic	IV.	DN	15.129	9	6.110	23	51	2.162	26,60	14,30	39,90
Sânmartin	IV.	DN	4.164	5	2.322	0	0	775	13,80	25,10	9,80
Sânsimion	IV.	DJ	4.630	7	3.482	0	0	1.364		17,60	4,00
Sântimbru	IV.	DJ	5.294	5	2.063	17	35	1.638		7,60	12,00
Siculeni	IV.	DN	4.031	3	2.726	37	85	1.126		36,00	20,10
Tomești	IV.	DN	5.670	2	2.563	5	10	1.117		20,60	21,30
Tușnad	IV.	DN	6.664	4	2.147	3	8	800		15,00	21,40

2.3. Localitățile arondate la Circumscripția notarială Odorheiu Secuiesc

Unitățile administrativ teritoriale arondate la Circumscripția notarială Odorheiu Secuiesc sunt :

Nume	Tip de localitate	Populație
Odorheiu Secuiesc	municipiu	34.257
Cristuru Secuiesc	oraș	10.796
Betești	localitate componentă	711
Cristuru Secuiesc	localitate componentă	7.836
Filiaș	localitate componentă	1.103
Vlăhița	oraș	6.898
Băile Homorod	localitate componentă	84
Minele Lueta	localitate componentă	163
Vlăhița	localitate componentă	6.651
Atid	comună	2.705
Atid	sat	1.228
Crișeni	sat	674
Cușmed	sat	420
Inlăceni	sat	152
Șiclod	sat	231
Avrămești	comună	2.465
Andreeni	sat	135
Avrămești	sat	826
Cechești	sat	548
Firtănuș	sat	216
Goagiu	sat	607
Laz-Firtănuș	sat	39
Laz-Șoimuș	sat	48
Medișoru Mic	sat	46
Brădești	comună	1.915
Brădești	sat	1.207
Târnovița	sat	708
Corund	comună	6.135
Atia	sat	222
Calonda	sat	25
Corund	sat	5.228
Fântâna Brazilor	sat	297
Valea lui Pavel	sat	363
Căpâlnița	comună	2.026
Căpâlnița	sat	2.026
Dealul	comună	3.907
Dealul	sat	1.849

Nume	Tip de localitate	Populație
Fâncel	sat	136
Sâncrai	sat	1.105
Tibod	sat	222
Tămașu	sat	150
Ulcani	sat	374
Valea Rotundă	sat	71
Dârjiu	comună	1.036
Dârjiu	sat	653
Mujna	sat	383
Feliceeni	comună	3.297
Alexandrița	sat	41
Arvățeni	sat	125
Cireșeni	sat	127
Feliceeni	sat	808
Forțeni	sat	386
Hoghia	sat	303
Oțeni	sat	238
Polonița	sat	334
Teleac	sat	184
Tăureni	sat	437
Văleni	sat	314
Lueta	comună	3.439
Băile Chirui	sat	44
Lueta	sat	3.395
Lupeni	comună	4.473
Bisericeeni	sat	682
Bulgăreeni	sat	279
Firtușu	sat	173
Lupeni	sat	1.850
Morăreeni	sat	743
Păltiniș	sat	455
Păuleni	sat	207
Satu Mic	sat	76
Sâncel	sat	8
Merești	comună	1.339
Merești	sat	1.339
Mugeni	comună	3.491
Aluniș	sat	151
Beta	sat	345
Dejuțiu	sat	210

Nume	Tip de localitate	Populație
Dobeni	sat	551
Lutița	sat	760
Mugeni	sat	1.086
Mătișeni	sat	121
Tăietura	sat	267
Mărtiniș	comună	2.838
Aldea	sat	375
Bădeni	sat	198
Chinușu	sat	146
Comănești	sat	223
Călugăreni	sat	53
Ghipeș	sat	138
Locodeni	sat	91
Mărtiniș	sat	570
Orășeni	sat	240
Petreni	sat	190
Rareș	sat	136
Sânpaul	sat	478
Ocland	comună	1.293
Crăciunel	sat	503
Ocland	sat	461
Satu Nou	sat	329
Porumbeni	comună	1.805
Porumbenii Mari	sat	1.237
Porumbenii Mici	sat	568
Praid	comună	6.502
Becaș	sat	137
Bucin	sat	4
Ocna de Jos	sat	1.537
Ocna de Sus	sat	1.376
Praid	sat	3.448
Șașvereș	sat	
Satu Mare	comună	1.995
Satu Mare	sat	1.995
Secuieni	comună	2.644
Bodogaia	sat	789
Eliseni	sat	1.110
Secuieni	sat	745
Săcel	comună	1.253
Săcel	sat	137

Nume	Tip de localitate	Populație
Uilac	sat	20
Vidăcut	sat	325
Șoimușu Mare	sat	338
Șoimușu Mic	sat	433
Ulieș	comună	1.193
Daia	sat	273
Iașu	sat	48
Ighiu	sat	73
Nicolești	sat	164
Obrănești	sat	12
Petecu	sat	279
Ulieș	sat	311
Vasileni	sat	33
Vărșag	comună	1.580
Vărșag	sat	1.581
Zetea	comună	5.643
Desag	sat	7
Izvoare	sat	372
Poiana Târnavei	sat	39
Sub Cetate	sat	736
Zetea	sat	4.378
Șicasău	sat	111
Șimonești	comună	3.776
Bențid	sat	141
Cehețel	sat	126
Chedia Mare	sat	21
Chedia Mică	sat	57
Cobătești	sat	421
Cădaci Mare	sat	151
Cădaci Mic	sat	84
Medișoru Mare	sat	144
Mihăileni	sat	420
Nicoleni	sat	51
Rugănești	sat	774
Turdeni	sat	93
Tărcești	sat	201
Șimonești	sat	1.092

În tabelul următor se regăsesc principalii indicatori statistici referitoare la localitățile din circumscripția notarială Odorheiu Secuiesc.

Nume	Rang localitate	Amplasare la șosea	Suprafață (ha)	Unități de învățământ	Populație	Nr. spații în structuri de primire turistice	Nr. locuri în structuri de primire turistice	Locuințe existente (proprietate privată)	Lungimea totală a conductelor de distribuție a gazelor	Lungimea totală a rețelei de distribuție a apei notabile	Lungimea totală a conductelor de canalizare
Odorheiu Secuiesc	II.	DN	4.779	22	34.257	461	868	13.497	92,00	82,60	62,40
Cristuru Secuiesc	III.	DN	5.395	13	10.796	33	98	3.670	33,40	28,00	40,00
Vlăhița	III.	DN	7.525	5	6.898	235	550	2.651	22,90	39,90	22,50
Atid	IV.	DJ	13.682	5	2.705	0	0	1.423		29,20	
Avrămești	IV.	DJ	2.820	10	2.465	0	0	964	3,10	28,20	17,00
Brădești	IV.	DN	3.122	4	1.915	23	48	803	20,60	7,30	7,60
Căpâlnița	IV.	DN	2.650	2	2.026	58	161	894	15,40	17,00	17,00
Corund	IV.	DN	11.436	11	6.135	205	469	2.169		35,00	25,00
Dârjiu	IV.	DJ	4.197	4	1.036	4	8	577		15,30	6,00
Dealul	IV.	DJ	9.495	10	3.907	36	108	1.567		36,70	
Felicești	IV.	DJ	7.960	12	3.297	11	24	1.461	28,30	19,30	
Lueta	IV.	DJ	10.164	3	3.439	23	52	1.967		43,00	0,20
Lupeni	IV.	DN	12.535	13	4.473	168	384	2.095	3,90	59,10	14,50
Mărtiniș	IV.	DJ	14.162	11	2.838	8	26	1.572		35,00	15,00
Merești	IV.	DJ	11.225	2	1.339	4	12	765		12,00	
Mugeni	IV.	DJ	6.530	8	3.491	57	124	1.647	30,50	19,30	
Ocland	IV.	DJ	6.110	8	1.293	7	14	601		15,30	
Porumbeni	IV.	DJ	3.746	4	1.805	4	8	751	10,30	13,00	
Praid	IV.	DN	18.003	8	6.502	740	1.761	3.040		39,40	22,00
Săcel	IV.	DC	7.730	7	1.253	0	0	674	8,90	23,00	
Satu Mare	IV.	DN	4.113	2	1.995	15	35	777	14,50	12,00	5,90
Secuieni	IV.	DN	4.042	6	2.644	0	0	971	14,60	25,10	12,00
Șimonești	IV.	DN	11.618	8	3.776	21	82	1.785	5,00		
Ulieș	IV.	DJ	6.863	4	1.193	0	0	712		19,00	1,00
Vărșag	IV.	DJ	8.000	8	1.580	26	70	872		37,40	
Zetea	IV.	DJ	20.676	16	5.643	420	1.020	2.733		25,90	12,00

2.4. Localitățile arondate la Circumscripția notarială Gheorgheni

Unitățile administrativ teritoriale arondate la Circumscripția notarială Gheorgheni sunt :

Nume	Tip de localitate	Populație
Gheorgheni	municipiu	18.377
Covacipeter	localitate componentă	7
Gheorgheni	localitate componentă	18.259
Lacu Roșu	localitate componentă	94
Vargatac	localitate componentă	7
Visafolio	localitate componentă	10
Ciumani	comună	4.328
Ciumani	sat	4.328
Ditrău	comună	5.483
Ditrău	sat	4.867
Jolotca	sat	616
Țengheler	sat	
Joseni	comună	5.536
Borzont	sat	772
Bucin	sat	15
Joseni	sat	4.749
Lăzarea	comună	3.424
Ghiduț	sat	170
Lăzarea	sat	3.254
Remetea	comună	6.165
Făgețel	sat	
Martonca	sat	
Remetea	sat	6.165
Sineu	sat	86
Suseni	comună	5.114
Chileni	sat	767
Liban	sat	59
Senetea	sat	11
Suseni	sat	2.918
Valea Strâmbă	sat	1.359
Voșlăbeni	comună	1.929
Izvoru Mureșului	sat	753
Voșlăbeni	sat	1.176

În tabelul următor se regăsesc principalii indicatori statistici referitoare la localitățile din circumscripția notarială Gheorgheni.

Nume	Rang localitate	Amplasare la șosea	Suprafață (ha)	Unități de învățământ	Populație	Nr. spații în structuri de primire turistice	Nr. locuri în structuri de primire turistice	Locuințe existente (proprietate privată)	Lungimea totală a conductelor de distribuție a energiei electrice	Lungimea totală a rețelei de distribuție a apei potabile	Lungimea totală a conductelor de canalizare
Gheorgheni	II.	DN	22.206	15	18.377	856	1.871	7.606	6,20	78,00	25,00
Ciumani	IV.	DJ	9.541	8	4.328	70	170	1.953		29,00	28,00
Ditrău	IV.	DN	11.499	12	5.483	20	42	2.433		37,00	37,00
Joseni	IV.	DN	22.401	10	5.536	119	262	2.524		34,00	37,90
Lăzarea	IV.	DN	8.694	7	3.424	68	147	1.645		13,00	38,70
Remetea	IV.	DJ	10.600	11	6.165	26	62	2.757		37,60	38,00
Suseni	IV.	DJ, DN	22.092	6	5.114	32	77	2.257		29,00	37,00
Voșlobeni	IV.	DN	5.628	7	1.929	162	354	1.293	0,70		21,80

2.5. Localitățile arondate la Circumscripția notarială Toplița

Unitățile administrativ teritoriale arondate la Circumscripția notarială Toplița sunt :

Nume	Tip de localitate	Populație
Toplița	municipiu	13.929
Călimănel	localitate componentă	941
Luncani	localitate componentă	229
Moglănești	localitate componentă	285
Măgheruș	localitate componentă	521
Secu	localitate componentă	81
Toplița	localitate componentă	9.536
Vale	localitate componentă	1.328
Vâgani	localitate componentă	219
Zencani	localitate componentă	789
Borsec	oraș	2.585
Borsec	localitate componentă	2.585
Bilbor	comună	2.638
Bilbor	sat	2.174
Răchitiș	sat	464
Corbu	comună	1.520
Capu Corbului	sat	645
Corbu	sat	875
Gălăuțaș	comună	2.498
Dealul Armanului	sat	26

Nume	Tip de localitate	Populație
Gălăuțaș	sat	1.794
Gălăuțaș-Pârâu	sat	389
Nuțeni	sat	128
Plopiș	sat	55
Preluca	sat	6
Toleşeni	sat	89
Zăpodea	sat	11
Subcetate	comună	1.832
Călnaci	sat	258
Duda	sat	38
Filpea	sat	349
Subcetate	sat	1.187
Sărmaș	comună	3.804
Fundoaia	sat	594
Hodoșa	sat	1.408
Platonești	sat	485
Runc	sat	631
Sărmaș	sat	686
Tulgheș	comună	3.279
Hagota	sat	147
Pintic	sat	69
Recea	sat	170
Tulgheș	sat	2.893

În tabelul următor se regăsesc principalii indicatori statistici referitoare la localitățile din circumscripția notarială Toplița.

Nume	Rang localitate	Amplasare la șosea	Suprafață (ha)	Unități de învățământ	Populație	Nr. spații în structuri de primire turistice	Nr. locuri în structuri de primire turistice	Locuințe existente (proprietate privată)	Lungimea totală a conductelor de distribuție a	Lungimea totală a rețelei de distribuție a apei potabile	Lungimea totală a conductelor de canalizare
Toplița	II.	DN	33.829	13	13.929	243	562	5.954		71,00	67,00
Borsec	III.	DN	9.600	2	2.585	386	860	1.136		19,80	25,00
Bilbor	IV.	DJ	23	8	2.638	12	24	994			
Corbu	IV.	DN	1.703	4	1.520	4	10	702		1,50	7,60
Gălăuțaș	IV.	DN	3.042	5	2.498	0	0	1.033		9,00	13,00
Sărmaș	IV.	DN	6.930	7	3.804	26	50	1.710		6,10	9,80
Subcetate	IV.	DJ	5.111	7	1.832	0	0	871			
Tulgheș	IV.	DN	24.447	10	3.279	14	28	1.355		7,70	15,10

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Modalitatea de structurare a proprietăților imobiliare

Studiul de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către notarii publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

Proprietățile imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal sunt structurate în cadrul lucrării pe următoarele tipuri:

- Proprietăți imobiliare tip "Apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu", cu două subtipuri:
 - Apartamente din clădiri - blocuri de locuințe - condominiu
 - Anexe ale apartamentelor
- Proprietăți imobiliare tip "Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora", cu două subtipuri:
 - Clădiri de locuit individuale (familiale)
 - Anexe gospodărești la clădirile de locuit individuale (familiale)
- Proprietăți imobiliare tip "Clădiri-construcții cu destinație nerezidențială", cu trei subtipuri:
 - Construcții administrative și social-culturale
 - Construcții industriale și edilitare
 - Construcții anexă (proprietăți agricole, construcții anexă)
- Proprietăți imobiliare tip "Terenuri situate în intravilanul localităților"
- Proprietăți imobiliare tip "Terenuri situate în extravilanul localităților", cu patru subtipuri:
 - Categoria de folosință arabil
 - Categoria de folosință pășuni și fânețe
 - Categoria de folosință vii și livezi
 - Categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră

Având în vedere că prezentul studiu va reprezenta baza de lucru în anul 2026, trebuie să corespundă nevoilor notarilor publici, utilizatori ai lucrării și solicitărilor Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș, în cele ce urmează vom prezenta câteva aspecte referitoare la fiecare tip de proprietate enunțat mai sus.

Proprietăți imobiliare tip ”Apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu”

○ Definiții, termeni, expresii, noțiuni

Condominiu:

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

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

Condominiul este o formă de proprietate imobiliară care cuprinde proprietăți individuale (apartamente, spații cu altă destinație) și părți comune (terenul pe care este amplasată clădirea, fundațiile, structura de rezistență, acoperișul, casa scării, instalațiile comune etc.), aflate în coproprietate forțată și perpetuă între toți proprietarii spațiilor individuale.

Caracteristici principale:

Este constituit, de regulă, într-o clădire de locuințe colective sau într-un ansamblu rezidențial cu proprietăți distincte și elemente comune;

Fiecare proprietar deține drept de proprietate exclusivă asupra apartamentului său și cotă-parte indiviză asupra părților comune;

Funcționarea condominiului este reglementată printr-un statut și acord de asociere al proprietarilor;

Administrarea se realizează de către o asociație de proprietari, conform legii.

Temei legal: Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor: Art. 3 lit. b): „Condominiul reprezintă imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există proprietăți individuale și proprietăți comune.” Codul civil, art. 647–656 – referitor la coproprietatea forțată asupra părților comune.

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.

Apartamentul este o unitate locativă independentă, situată într-o clădire de locuințe colective, destinată locuirii permanente sau temporare, care dispune de spații de locuit proprii (camere, bucătărie, baie etc.) și poate avea anexele sale, dar nu include părțile comune ale clădirii.

Caracteristici: face parte dintr-o clădire cu mai multe unități locative; are intrare separată din spațiile comune; poate fi proprietate individuală sau în coproprietate forțată (dacă există cote indivize pe teren sau părți comune).

Temei legal: Legea nr. 196/2018, art. 3 – definirea proprietății individuale și a părților comune.

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.

Părțile comune sunt spațiile și elementele unei clădiri de locuințe colective care nu pot fi atribuite în proprietate individuală unui apartament, fiind utilizate de toți proprietarii unităților locative.

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.

Temei legal: Legea nr. 196/2018, art. 3 – părți comune și administrarea condominiului

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).

Căminul de nefamiliști este o clădire de locuințe colective destinată cazării temporare sau permanente a persoanelor singure (nefamiliști), care nu dețin o locuință proprie și care, de

regulă, au camere individuale sau comune, cu spații sanitare și de preparare a hranei utilizate în comun.

Reglementări și surse legale: Legea locuinței nr. 114/1996, art. 2 lit. b) – definește locuințele colective și stabilește categoriile acestora; Normativul C 107/2010 privind proiectarea locuințelor – include căminul de nefamiliști în categoria locuințelor colective cu spații comune; Clasificarea locuințelor în documentațiile cadastrale și urbanistice (Ordin ANCPI nr. 700/2014) recunoaște căminul de nefamiliști ca unitate locativă colectivă specială.

În accepțiunea prezentei lucrări, prin **"anexe ale apartamentelor"** se înțeleg: spații dependente, situate în clădiri de locuințe colective, care nu fac parte din suprafața utilă a apartamentului, dar sunt atribuite în folosință exclusivă proprietarului acestuia, având rolul de a completa funcțional locuința principală.

Anexele apartamentelor sunt spații sau încăperi care, deși nu fac parte din suprafața utilă principală a apartamentului, sunt atribuite în folosință exclusivă proprietarului acelui apartament și sunt destinate completării funcționale a locuinței.

Conform Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (înlocuită ulterior de Legea nr. 196/2018), anexele apartamentelor sunt considerate părți ale proprietății individuale, dacă sunt atribuite exclusiv unui apartament, și părți comune, dacă sunt folosite de mai mulți proprietari.

Din punct de vedere juridic, anexele constituie părți ale proprietății individuale, dacă sunt destinate exclusiv unui apartament și sunt înscrise ca atare în actele de proprietate, sau părți comune, dacă sunt utilizate de mai mulți coproprietari ai condominiului.

Exemple de anexe: boxe de depozitare (la subsol sau mansardă); garaje individuale; locuri de parcare (dacă sunt individualizate ca parte a proprietății); magazine; uscătorii; poduri, pivnițe sau alte spații auxiliare atribuite unui apartament.

Temei legal: Legea nr. 196/2018, art. 3 lit. h) și i): definește proprietatea individuală și părțile comune în condominii; Codul civil, art. 648 și următoarele: referitoare la dreptul de coproprietate și părțile accesorii ale bunurilor imobile; Normele de cadastru și carte funciară (Ordin ANCPI nr. 700/2014, cu modificările ulterioare): reglementează modul de identificare și înscriere a anexelor în documentațiile cadastrale.

Locurile de parcare la blocurile de locuințe colective sunt spații amenajate pentru staționarea autovehiculelor în incinta sau în apropierea clădirii, care pot fi supraterane (la sol sau pe platforme ridicate) sau subterane (în subsolul clădirii sau în parcuri subterane dedicate), destinate proprietarilor apartamentelor sau chiriașilor și prevăzute pentru utilizare exclusivă sau comună.

Caracteristici principale:

- Supraterane: amenajate la nivelul terenului sau pe platforme speciale, în aer liber;
- Subterane: situate în subsolul clădirii sau în parcări dedicate, acoperite;
- Pot fi individualizate (cote de proprietate separate, atribuite unui apartament) sau comune (folosite de mai mulți locatari);
- În documentațiile cadastrale, locurile de parcare pot fi considerate anexă a apartamentului sau parte a părților comune, în funcție de regimul juridic.

Spre deosebire de parcările publice, accesul este restricționat și reglementat, adesea fiind gestionat prin sisteme de securitate precum bariere, și este considerat o facilitare importantă într-un spațiu urban aglomerat.

Temei legal și tehnic: Legea nr. 196/2018 privind condominiile – stabilește modul de administrare și proprietatea asupra locurilor de parcare; Normativul P118/1999 și C107/2010 – cerințe urbanistice și de proiectare pentru locuințe colective și parcări; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – clasifică locurile de parcare ca anexe ale apartamentelor sau părți comune, în documentațiile cadastrale.

Garaj individual este o construcție destinată parcarii și adăpostirii unui singur autovehicul, atribuită în proprietate exclusivă unui apartament sau unei persoane, și amplasată de regulă la parterul clădirilor de locuințe colective sau pe teren liber.

Caracteristici:

- intrare separată și acces independent;
- pot fi supraterane sau subterane;
- pot fi considerate anexă a apartamentului sau proprietate individuală, înscrisă în cadastru;

Temei legal: Legea nr. 196/2018, art. 3 – părți comune și proprietăți individuale.

Garaj independent la parterul blocului este o construcție amplasată în clădirea principală, cu intrare proprie, utilizată pentru parcare a unui autovehicul, și care nu face parte din suprafața locuibilă a apartamentului.

Caracteristici:

- poate fi legat de apartament prin acte de proprietate sau poate fi închiriat;
- are structură proprie, separate de unitățile locative;
- accesul este independent și delimitat de spațiile comune ale blocului.

Boxa este o mică încăpere anexă, situată de regulă în subsol, parter sau mansardă, destinată depozitării bunurilor personale ale locatarilor, neavând destinație de locuit sau parcare auto.

Exemple: depozit pentru biciclete, scule, obiecte personale.

Caracteristici:

- poate fi proprietate individuală sau folosită prin contract de închiriere;
- acces separat sau prin holul comun al clădirii;
- considerată anexă a apartamentului.

Pivnița este o încăpere subterană, aflată în subsolul clădirii de locuințe colective, destinată depozitării bunurilor locatarilor, depozitării vinurilor sau altor obiecte, și care poate fi atribuită unui apartament în proprietate exclusivă sau comună.

Caracteristici:

- amplasată în subsolul clădirii;
- acces controlat, separat sau comun;
- suprafața utilă mică, fără destinație de locuit;
- considerată parte a anexelor locuinței.

Temei legal general pentru toate tipurile menționate: Legea nr. 196/2018 – proprietate individuală vs. părți comune; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – clasificare construcții și anexe în documentațiile cadastrale; Legea nr. 50/1991 – regimul autorizării construcțiilor.

○ **Structurarea proprietăților imobiliare tip "Apartamente situate în clădiri-blocuri de locuințe-condominiu"**

Valorile minime pentru apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu (blocuri de locuințe) și anexe ale apartamentelor, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei/un metru pătrat suprafață utilă (lei/m²Su)**, funcție de :

- localitate: municipii, orașe și comune
 - zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități (municipii, orașe) - în cazul localităților urbane:
- vechime, pe două categorii :
 - edificate înainte de anul 2000 (inclusiv) și
 - edificate după anul 2000

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

În majoritatea cazurilor atractivitatea satelor arondate comunelor este inferioară satelor reședință de comună, motiv pentru care și prețurile proprietăților din aceste localități sunt inferioare celor din satele reședință de comună. În tabele este prezentată separat modul de determinare a valorii acestora.

- **Aspecte referitoare la destinație și caracteristici geometrice**

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

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

Caracteristici geometrice:

Anul edificării și suprafețele utile se preiau din înscrisuri doveditoare (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, documentație cadastrală, extras de carte funciară).

În situația în care suprafața utilă nu este înscrisă în actele doveditoare enumerate mai sus, aceasta poate fi preluată din certificatul de atestare fiscală emisă de autoritatea locală.

Facem precizarea că în certificatele de atestare fiscală emise de autoritatea locală sunt înscrise suprafețele construite desfășurate ale clădirilor, determinate conform art. 457., al. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal prin înmulțirea suprafeței utile cu un coeficient de conversie de 1,4 la suprafața utilă.

În această situație (**când se utilizează suprafețele construite desfășurate din certificatul de atestare fiscală** emis de autoritatea locală), suprafața utilă se va determina prin împărțirea suprafeței construite desfășurate, înscrisă în certificatul de atestare fiscală, cu coeficientul de conversie de **1,4**.

În situația în care suprafața utilă a apartamentului nu este înscrisă în nici un act, 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

Proprietăți imobiliare tip ”Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora”

○ Definiții, termeni, expresii, noțiuni

Prin **clădire de locuit individuală** (proprietate imobiliară) se înțelege un ansamblu format din teren, clădire (locuință), anexe gospodărești, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejmuire și vecinătăți. Clădirile de locuit individuale (familiale) sunt, în general, case compuse dintr-o locuință ce este înconjurată din toate părțile de parcela proprie de teren și care pot avea pe toate laturile uși și ferestre.

Conform uzului din documentațiile cadastrale, urbanistice și legislația locuinței din România clădirea de locuit individuală (familială) este o construcție destinată locuirii permanente a unei singure familii, amplasată pe un teren propriu și care poate avea anexe dependente, necesare funcționării gospodăriei.

Anexe ale clădirii: garaje, magazine, depozite, foișoare, terase, centrale termice, adăposturi pentru animale sau alte spații auxiliare.

Temei legal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – clasificarea construcțiilor

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea **clădire de locuit individuală** (proprietate imobiliară) se înțelege un ansamblu format din:

- clădirea de bază (locuință),
- anexe gospodărești (garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazine, depozite și altele asemenea), după caz, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejmuire și vecinătăți.

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).

Conform uzului din documentațiile cadastrale, urbanistice și legislația locuinței din România casa tip duplex este o locuință individuală construită pe două unități locative alăturate, fiecare cu intrare separată și cu posibilitatea de proprietate individuală distinctă pentru fiecare jumătate, dar care poate avea părți comune (teren, fundații, zid despărțitor).

Caracteristici:

- de obicei cu două niveluri sau două unități pe verticală;
- fiecare unitate este destinată unei familii;
- terenul poate fi împărțit cadastral sau folosit în coproprietate.

Temei legal: Legea nr. 196/2018 – regimul proprietății individuale și părților comune; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – codificare construcție duplex.

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.

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

Proprietatea comună include toate părțile proprietății care sunt în folosință comună ca: terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, acoperișul, coșurile de fum, 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, etc.

Conform uzului din documentațiile cadastrale, urbanistice și legislația locuinței din România, clădirea de locuit în curte comună este o construcție cu destinație de locuință, amplasată pe un teren care este deținut în coproprietate de mai mulți proprietari, fiecare având drept de proprietate individuală asupra unei unități locative (apartament, cameră, etc.) și cotă-parte indiviză asupra curții și celorlalte părți comune.

Caracteristici principale:

- este o clădire de locuințe colective de mică dimensiune, de obicei parter sau parter + etaj;
- mai multe familii locuiesc în unități locative distincte, dar folosesc în comun curtea, aleile, anexele sau alte spații auxiliare;
- terenul pe care este amplasată clădirea are regim de proprietate comună (nu se poate diviza material fără modificarea construcției);
- fiecare proprietar deține o cotă-parte indiviză din terenul aferent și din părțile comune ale imobilului.

Temei legal: Legea nr. 196/2018, art. 3 lit. b) și h): stabilește principiul proprietății comune și al coproprietății forțate; Legea locuinței nr. 114/1996 – definește locuințele colective și regimul spațiilor comune; Codul civil, art. 648–656 – privind coproprietatea și folosința comună a bunurilor; Normele de cadastru și carte funciară (Ordin ANCPI nr. 700/2014) – folosesc termenul în identificarea construcțiilor de tip „locuință în curte comună”.

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.

Conform uzului din documentațiile cadastrale, urbanistice și legislația locuinței din România, clădirea de locuit cu utilizare sezonieră este o construcție destinată cazării temporare a persoanelor sau familiilor, utilizată numai în anumite perioade ale anului, de regulă în scop de odihnă, recreere sau turism, și care nu este destinată locuirii permanente.

În această categorie se includ casele de vacanță, vilele și cabanele, care pot fi construite individual sau în ansambluri turistice, situate în zone de agrement, montane, rurale sau de litoral.

Caracteristici principale:

- destinate locuirii temporare (nu au statut de reședință permanentă);
- pot fi dotate complet sau parțial cu instalații și utilități specifice locuințelor;
- pot fi proprietate individuală sau parte a unei structuri turistice;
- sunt în general construite în zone cu regim special (de agrement, turistic, montan, etc.);
- includ anexe specifice: terase, foișoare, depozite de echipamente, garaje etc.

Temei legal și tehnic: Legea locuinței nr. 114/1996, art. 2 lit. d); Normativul C 107/2010 – Normativ privind proiectarea locuințelor: definește clădirile de locuit cu caracter sezonier și cerințele de confort reduse față de locuințele permanente; Codul fiscal (pentru încadrarea la impozitare): locuințele sezoniere sunt tratate distinct de locuințele permanente; Ordinul ANCPI nr. 700/2014 – stabilește în nomenclatorul de destinații construcția de tip „locuință sezonieră (casă de vacanță / cabană)”.

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

Părțile – anexe din clădirea unei case de locuit sunt spațiile secundare sau auxiliare care completează funcțional locuința principală, dar nu constituie spații de locuit principale.

Exemple: garaje, magazii, depozite, terase, beciuri, pivnițe, centrale termice.

Caracteristici:

- pot fi amplasate în interiorul clădirii sau anexate la aceasta;
- aparțin proprietății individuale a locuinței sau sunt incluse în părțile comune, dacă deservește mai multe unități;
- scopul lor este de a susține funcțiunea gospodăriei, fără a fi locuibile.

Temei legal: Ordin ANCPI nr. 700/2014; Legea nr. 196/2018 – proprietate individuală și părți comune.

În accepțiunea prezentei lucrări, prin "**anexe gospodărești**" se înțeleg construcții definitive sau provizorii situate în curtea gospodăriilor individuale care servesc activităților specifice și complementare locuirii: garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite, serele, solarii, piscine și altele asemenea.

Anexele gospodărești sunt construcții secundare, dependente de locuința principală, destinate sprijinirii funcțiunilor gospodăriei, cum ar fi depozitarea obiectelor, adăpostirea animalelor, prepararea hranei sau alte activități auxiliare, fără a avea caracter de locuință.

Caracteristici principale:

- sunt subordonate funcțional locuinței principale;
- pot fi amplasate în interiorul curții proprietății sau lipite de locuință;
- pot fi proprietate individuală sau parte a terenului privat;
- au suprafață și structură mai redusă față de clădirea principală;
- nu sunt destinate locuirii permanente.

Exemple de anexe gospodărești: magazii, șoproane, depozite pentru scule și materiale; garaje pentru autovehicule sau biciclete; adăposturi pentru animale (grajduri, cotețe); foșoare, terase acoperite, pivnițe sau beciuri; centrale termice de gospodărie sau fântâni acoperite.

Temei legal și tehnic: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții – definirea lucrărilor auxiliare și anexelor gospodărești; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – clasifică anexele gospodărești ca tip de construcție distinct în documentațiile cadastrale; Legea nr. 196/2018 – proprietatea individuală și părțile comune ale imobilelor.

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 – s.c. - (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 – s.c.d. - 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.

Suprafața utilă este suma tuturor suprafețelor încăperilor locuinței. Suprafața utilă se poate traduce prin diferența dintre suprafața construită desfășurată și cea ocupată de pereți, stâlpi de susținere și alte componente din structură.

- **Structurarea proprietăților imobiliare tip ”Clădiri de locuit individuale (familiale) și anexele acestora”**

Valorile minime pentru clădirile de locuit individuale (familiale) și anexele acestora, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei/un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/m²Sd)**, funcție de :

- localitate - municipii, orașe și comune
 - zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități (municipii, orașe) - în cazul localităților urbane:
- vechime, pe două categorii :
 - edificate înainte de anul 2000 (inclusiv)
 - edificate după anul 2000

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

În majoritatea cazurilor atractivitatea satelor arundate comunelor este inferioară satelor reședință de comună, motiv pentru care și prețurile proprietăților din aceste localități sunt inferioare celor din satele reședință de comună. În tabele este prezentată separat modul de determinare a valorii acestora.

- **Aspecte referitoare la destinație și caracteristici geometrice**

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

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

Caracteristici geometrice:

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

În situația în care suprafața construită desfășurată nu este înscrisă în actele doveditoare enumerate mai sus, aceasta poate fi preluată din certificatul de atestare fiscală emisă de autoritatea locală.

Facem precizarea că în certificatele de atestare fiscală emise de autoritatea locală sunt înscrise suprafețele construite desfășurate ale caselor de locuit individuale, determinate conform art. 457., al. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal prin înmulțirea suprafeței utile cu un coeficient de conversie de 1,4 la suprafața utilă.

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

Număr camere / locuință	Suprafața utilă echivalentă (mp)	Suprafața construită echivalentă (mp)
1	37	58
2	52	81
3	66	102
4	74	115
5	87	135
6	93	144
7	107	166
8	110	171

Proprietăți imobiliare tip ”Clădiri-construcții cu destinație nerezidențială”, cu trei subtipuri:

- **Construcții administrative și social-culturale**
- **Construcții industriale și edilitare**
- **Construcții anexă (proprietăți agricole, construcții anexă)**

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

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

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

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

- **Definiții, termeni, expresii, noțiuni**

Construcții administrative și social-culturale – CAS

Construcțiile administrative și social-culturale (CAS) sunt clădiri destinate activităților administrative, educaționale, culturale, de sănătate, sportive, comerciale sau de prestări servicii publice, care nu au destinație de locuință sau producție industrială.

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

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

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

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

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

- ✓ Clădire pentru servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- ✓ Clădire pentru comerț en detail: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc., comerț și servicii organizate în sistem "mall"
- ✓ Hotel * - *****, hotel de apartamente * - *****, motel * - ***, vilă turistică* - *****, pensiune turistică categoria urbană * - *****, hostel, youth hostel
- ✓ Clădire pentru lăcaș de cult, mănăstire, schit
- ✓ Clădire pentru filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, 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

Temei legal și tehnic: Clasificarea construcțiilor – indicativ C 56-85, cap. 1.2: definește categoria CAS; Norme metodologice ANCPI (Ordin 700/2014): folosesc abrevierea CAS pentru tipul construcțiilor cu funcțiuni administrative, sociale sau culturale.

Construcții industriale și edilitare – CIE

Construcțiile industriale și edilitare (CIE) sunt construcții destinate activităților de producție, depozitare, întreținere, transport și utilități publice, având caracter tehnologic sau de infrastructură.

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

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

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

Temei legal și tehnic: C 56-85 – Catalogul Construcțiilor: definește CIE ca grup de clădiri cu destinație productivă și edilitară; Ordin ANCPI nr. 700/2014: folosește CIE ca abreviere standard pentru această categorie de construcții.

Construcții anexă – CA

Construcțiile anexă (CA) sunt clădiri secundare, dependente de construcția principală, care asigură funcțiuni complementare utilizării acesteia, fără a avea caracter de locuință sau de producție principală.

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

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

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

Temei legal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – include construcțiile anexe în categoria lucrărilor auxiliare gospodărești; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – stabilește denumirea și codificarea tipului „CA – construcție anexă”.

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.

Conform uzului din documentațiile cadastrale, urbanistice și legislația construcțiilor din România: construcțiile ușoare sunt acele construcții realizate din materiale de greutate redusă (metal, lemn, panouri prefabricate, materiale compozite, pânze textile, plastic, etc.), cu structuri simple, fundații minime sau demontabile, și care sunt destinate utilizării temporare sau sezoniere, ori au caracter provizoriu.

Caracteristici principale:

- au greutate proprie redusă comparativ cu construcțiile tradiționale din beton, zidărie sau piatră;
- pot fi fixe, mobile sau demontabile;
- necesită fundații ușoare sau chiar suporturi metalice ori din lemn;
- durata lor de viață este, de regulă, mai scurtă (provizorie sau sezonieră);
- sunt folosite pentru spații comerciale, depozitare, șantiere, activități temporare, locuințe modulare etc.

Exemple de construcții ușoare: chioșcuri, tonete, tarabe comerciale; containere metalice pentru birouri de șantier sau locuințe modulare; garaje metalice demontabile; terase

acoperite, pergole, foișoare; sere, solarii, adăposturi temporare; hale ușoare din panouri metalice sau sandwich.

Temei legal și tehnic: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – menționează construcțiile cu caracter provizoriu (în care se încadrează construcțiile ușoare); Normativul C 300-94 și P 100/1-2013 (cod de proiectare seismică) – clasifică construcțiile în funcție de masivitate și rigiditate structurală, incluzând construcțiile ușoare ca structuri cu masă redusă; Ordinul ANCPI nr. 700/2014 – utilizează termenul pentru identificarea construcțiilor provizorii sau modulare în documentațiile cadastrale.

Amenajări piscicole:

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

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

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

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

c) stație de reproducere artificială;

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

e) lacuri de acumulare în care se practică acvacultura;

f) alte instalații destinate acvaculturii”

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

”Amenajarea piscicolă se consideră totalitatea lucrărilor hidrotehnice pentru realizarea unor bazine speciale destinate creșterii peștelui. Amenajarea constă din diguri, canale, lucrări de artă din beton și lucrări pentru alimentarea și evacuarea bazinelor. Obiectele sunt executate din pământ, nuiele, fascine, lemn, piatră sau beton armat. Se consideră ca făcând parte din obiect priza de apă de la sursă, canalul de aducțiune, întreaga rețea de canale și diguri din perimetrul crescătoriei și canalul de evacuare până la emisar. Nu sunt cuprinse în obiect construcțiile și utilajele de exploatare, precum și eventualele stații de pompare pentru alimentarea și evacuarea apelor în unitate, care se evaluează pe baza fișelor respective.”

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

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

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

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

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

- **Structurarea proprietăților imobiliare tip "Clădiri-construcții cu destinație nerezidențială"**

Valorile minime pentru proprietățile imobiliare tip "Clădiri-construcții cu destinație nerezidențială", cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei/un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/m²Sd)**, funcție de :

- localitate - municipii, orașe și comune
 - zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități (municipii, orașe) - în cazul localităților urbane:
- destinație, pe trei categorii :
 - construcții administrative și social-culturale - CAS;
 - construcții industriale și edilitare - CIE;

- construcții-anexă - CA
- vechime, pe două categorii :
 - edificate înainte de anul 2000 (inclusiv)
 - edificate după anul 2000

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

În majoritatea cazurilor atractivitatea satelor arundate comunelor este inferioară satelor reședință de comună, motiv pentru care și prețurile proprietăților din aceste localități sunt inferioare celor din satele reședință de comună. În tabele este prezentată separat modul de determinare a valorii acestora.

- **Aspecte referitoare la destinație și caracteristici geometrice**

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

Destinația construcțiilor este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală, iar construcțiile cu destinație nerezidențială sunt înscrise sub simbolurile (codurile) cadastrale definite la paragraful precedent.

În cazul unei clădiri având încăperi cu destinații diferite (de exemplu: birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite, magazine amplasate în cadrul unei clădiri industriale), tipul clădirii va fi considerat cel corespunzător destinației înscrise în cartea funciară (simbolurile - codurile cadastrale), sau așa cum reiese din înscrisurile legal justificative.

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.

Caracteristici geometrice:

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

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

Proprietăți imobiliare tip "Terenuri situate în intravilanul localităților"

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

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

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

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

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

Proprietățile imobiliare tip "Terenuri situate în intravilanul localităților" sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară sub codul "TDI"

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

○ **Definiții, termeni, expresii, noțiuni**

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea **“teren intravilan”** se înțelege terenul situat în intravilanul 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.

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.).

Terenul neproductiv este suprafața de teren care, din punct de vedere tehnic, natural sau economic, nu poate fi utilizată pentru producție agricolă, silvică ori altă activitate economică, neavând capacitate de folosință productivă.

Caracteristici principale:

- nu este folosit și nici nu poate fi folosit pentru agricultură, păduri, construcții sau activități economice;
- are de obicei condiții naturale nefavorabile: sol stâncos, nisipos, mlăștinos, alunecări de teren, eroziuni severe etc.;
- poate include terenuri degradate sau neutilizabile, aflate între alte categorii funcționale (ex. fâșii între drumuri, maluri abrupte, cariere abandonate).

Exemple de terenuri neproductive: stâncării, bolovănișuri, râpe, torenți; terenuri erodate, sărături, băltiri permanente; haldine, gropi de gunoi, cariere epuizate; maluri abrupte, terenuri de sub linii de înaltă tensiune, terenuri afectate de lucrări industriale abandonate.

Temei legal și tehnic: Legea fondului funciar nr. 18/1991, art. 2 alin. (2); Ordinul ANCPI nr. 700/2014 – în nomenclatorul de folosințe cadastrale, codifică terenul neproductiv cu simbolul Np; Clasificarea terenurilor după folosință (INS/ANCPI) – „terenurile neproductive” sunt acelea care nu aduc venit și nu pot fi utilizate rațional.

Terenuri cu destinație specială

Terenurile cu destinație specială sunt acele suprafețe de teren afectate unor obiective de interes public sau privat, care nu se încadrează în alte categorii de folosință (agricole, forestiere, edilitare etc.), fiind destinate unor funcțiuni specifice permanente.

Exemple: terenuri ale unităților militare, de protecție civilă, poligoane, terenuri de cercetare, stații meteo, instalații energetice speciale, aeroporturi, gări, cariere, halde etc.

Temei legal: Legea nr. 18/1991 – art. 2 alin. (2); Ordin ANCPI nr. 700/2014 (nomenclatorul folosințelor cadastrale).

Terenuri cu destinație cimitir

Terenurile cu destinație cimitir sunt terenuri atribuite înhumării umane și amenajărilor aferente (alei, capele, împrejurimi, spații verzi, anexe), având regim special de protecție și igienă publică. Exemple: cimitire publice, confesionale, militare sau private.

Temei legal: Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare; Legea nr. 18/1991 – încadrate la terenuri cu destinație specială; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod de folosință „Cmt”.

Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces

Terenurile cu destinație drumuri și căi de acces sunt terenurile ocupate de drumuri publice sau private, trotuare, alei, șosele, străzi, poduri, pasaje, precum și zonele de siguranță și protecție aferente acestora.

Exemple: drumuri comunale, județene, naționale, autostrăzi, străzi urbane, alei de acces.

Temei legal: Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor; Legea nr. 18/1991; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod de folosință „Dr”.

Terenuri cu destinație luciu de apă

Terenurile cu destinație luciu de apă reprezintă suprafețele acoperite permanent sau temporar de ape naturale sau artificiale, precum lacuri, bălți, iazuri, baraje, canale și cursuri de apă.

Exemple: lacuri naturale, iazuri piscicole, baraje, canale de irigație, albi de râuri.

Temei legal: Legea apelor nr. 107/1996; Legea nr. 18/1991 – art. 2 alin. (2); Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod de folosință „La”.

- **Structurarea proprietăților imobiliare tip "Terenuri situate în intravilanul localităților"**

Valorile minime pentru proprietățile imobiliare tip "terenuri situate în intravilanul localităților", cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/m²)**, funcție de :

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

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

În majoritatea cazurilor atractivitatea satelor arundate comunelor este inferioară satelor reședință de comună, motiv pentru care și prețurile proprietăților din aceste localități sunt inferioare celor din satele reședință de comună. În tabele este prezentată separat modul de determinare a valorii acestora.

- **Aspecte referitoare la destinație și caracteristici geometrice**

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

Destinația terenurilor și categoria de folosință este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală, titlul de proprietate, după caz.

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

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

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

Caracteristici geometrice:

Suprafețele terenurilor se preiau din înscrisuri doveditoare (documentație cadastrală, extras de carte funciară, certificat de atestare fiscală emisă de autoritatea locală, etc).

Proprietăți imobiliare tip "Terenuri situate în extravilanul localităților"

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

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

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

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

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

Proprietățile imobiliare tip "Terenuri situate în extravilanul localităților" sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară sub codurile "TDA", "TDF", "TDH", "TDS", după caz.

○ Definiții, termeni, expresii, noțiuni

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**teren extravilan**" se înțelege terenul situat în 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.

În anumite cazuri și condiții, extravilanul se poate dezvolta prin extinderea în intravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

Categorii de terenuri:

Teren agricol

- Arabil (A)

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

Se înregistrează ca terenuri arabile :

- Terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoiști, sparcetiere, lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de plante leguminoase și graminee perene), care se ară o dată la cel mult 6 ani;
- Terenurile rămase temporar neînsămânțate datorită inundațiilor, colmatărilor, degradărilor sau altor cauze;
- 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:

- 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.

- Viile hibride – sunt cele care poartă și denumirea de producători direcți;
- Hamei – deoarece au o agrotehnică asemănătoare cu a viței de vie, plantațiile de hamei se includ în această categorie de folosință;
- 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 :

- 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.;

- Livezi intensive și superintensive;
- Plantații de arbuști fructiferi – terenuri plantate cu zmeură, agrișe, coacăze, etc.;
- Pepiniere pomicole – terenurile destinate pentru producerea materialului săditor pomicol;
- Plantații de duzi.
- Pășuni (P)

În cadrul acestei categorii de folosință se înregistrează:

- Pășuni curate – pășunile acoperite numai cu vegetație ierboasă;
- 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;
- Pășuni împădurite – pășunile care în afară de vegetație ierboasă sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență;
- 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:

- Păduri – terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha;
- Terenuri destinate împăduririi – terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și poieni prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice;
- 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;
- 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.;
- 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:

- Ape curgătoare (HR): cursurile de apă, pâraurile, gârlele și alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri etc.);
- 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 păpușuri 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:

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

Terenuri având categoria de folosință arabil

Terenurile arabile sunt terenuri agricole destinate culturilor agricole anuale sau perene de câmp, lucrate mecanizat sau manual, irigate sau neirigate.

Exemple: grâu, porumb, floarea-soarelui, legume, plante furajere.

Temei legal: Legea nr. 18/1991; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod de folosință „Ar”.

Terenuri având categoria de folosință pășuni și fânețe

Pășunile și fânețele sunt terenuri agricole acoperite cu vegetație ierboasă naturală sau cultivată, utilizate pentru pășunatul animalelor sau pentru producerea de fân.

Exemple: pășuni naturale, fânețe montane, islazuri comunale.

Temei legal: Legea nr. 18/1991; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – coduri „Pa” (pășune) și „Fa” (fânează).

Terenuri având categoria de folosință vii și livezi

Vii și livezi sunt terenuri agricole plantate cu specii pomicole sau viticole pentru producția de fructe, struguri sau material săditor.

Exemple: plantații de viță-de-vie, meri, peri, pruni, cireși, nuci, arbuști fructiferi.

Temei legal: Legea nr. 18/1991; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – coduri „Vi” (vii) și „Li” (livezi).

Terenuri având categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră

Pădurile și alte terenuri cu vegetație forestieră sunt terenuri acoperite cu arbori, arbuști și alte formațiuni lemnoase, cu rol ecologic, economic și de protecție.

Exemple: păduri, perdele forestiere, plantații de protecție, terenuri în regenerare forestieră.

Temei legal: Codul silvic – Legea nr. 46/2008; Legea nr. 18/1991; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod „Pd”.

Terenuri cu destinație specială

Terenurile cu destinație specială sunt acele suprafețe de teren afectate unor obiective de interes public sau privat, care nu se încadrează în alte categorii de folosință (agricole, forestiere, edilitare etc.), fiind destinate unor funcțiuni specifice permanente.

Exemple: terenuri ale unităților militare, de protecție civilă, poligoane, terenuri de cercetare, stații meteo, instalații energetice speciale, aeroporturi, gări, cariere, halde etc.

Temei legal: Legea nr. 18/1991 – art. 2 alin. (2); Ordin ANCPI nr. 700/2014 (nomenclatorul folosințelor cadastrale).

Terenuri cu destinație cimitir

Terenurile cu destinație cimitir sunt terenuri atribuite înhumării umane și amenajărilor aferente (alei, capele, împrejurimi, spații verzi, anexe), având regim special de protecție și igienă publică. Exemple: cimitire publice, confesionale, militare sau private.

Temei legal: Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare; Legea nr. 18/1991 – încadrate la terenuri cu destinație specială; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod de folosință „Cmt”.

Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces

Terenurile cu destinație drumuri și căi de acces sunt terenurile ocupate de drumuri publice sau private, trotuare, alei, șosele, străzi, poduri, pasaje, precum și zonele de siguranță și protecție aferente acestora.

Exemple: drumuri comunale, județene, naționale, autostrăzi, străzi urbane, alei de acces.

Temei legal: Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor; Legea nr. 18/1991; Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod de folosință „Dr”.

Terenuri cu destinație luciu de apă

Terenurile cu destinație luciu de apă reprezintă suprafețele acoperite permanent sau temporar de ape naturale sau artificiale, precum lacuri, bălți, iazuri, baraje, canale și cursuri de apă.

Exemple: lacuri naturale, iazuri piscicole, baraje, canale de irigație, albi de râuri.

Temei legal: Legea apelor nr. 107/1996; Legea nr. 18/1991 – art. 2 alin. (2); Ordin ANCPI nr. 700/2014 – cod de folosință „La”.

Terenul neproductiv este 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.).

Terenul neproductiv este suprafața de teren care, din punct de vedere tehnic, natural sau economic, nu poate fi utilizată pentru producție agricolă, silvică ori altă activitate economică, neavând capacitate de folosință productivă.

Caracteristici principale:

- nu este folosit și nici nu poate fi folosit pentru agricultură, păduri, construcții sau activități economice;
- are de obicei condiții naturale nefavorabile: sol stâncos, nisipos, mlăștinos, alunecări de teren, eroziuni severe etc.;
- poate include terenuri degradate sau neutilizabile, aflate între alte categorii funcționale (ex. fâșii între drumuri, maluri abrupte, cariere abandonate).

Exemple de terenuri neproductive: stâncării, bolovănișuri, râpe, torenți; terenuri erodate, sărături, bălțiri permanente; haldine, gropi de gunoi, cariere epuizate; maluri abrupte, terenuri de sub linii de înaltă tensiune, terenuri afectate de lucrări industriale abandonate.

Temei legal și tehnic: Legea fondului funciar nr. 18/1991, art. 2 alin. (2); Ordinul ANCPI nr. 700/2014 – în nomenclatorul de folosințe cadastrale, codifică terenul neproductiv cu simbolul Np; Clasificarea terenurilor după folosință (INS/ANCPI) – „terenurile neproductive” sunt acelea care nu aduc venit și nu pot fi utilizate rațional.

Drepturi de proprietate composesorale

Drepturile de proprietate composesorale reprezintă forme istorice de proprietate colectivă asupra terenurilor (de regulă păduri și pășuni), deținute și folosite în comun de membrii unei comunități locale (composesorat, obște, moșneni, răzeși), potrivit tradiției și legilor speciale.

Caracteristici:

fiecare membru are o cotă-parte ideală din teren, dar folosința este comună;

se administrează de obicei prin asociații de tip obște/composesorat;

nu se pot înstrăina individual terenurile fără acordul comunității.

Temei legal: Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate pentru foștii composesori; Codul civil – art. 647–656 (coproprietate forțată); Legea fondului funciar nr. 18/1991.

- **Structurarea proprietăților imobiliare tip ”Terenuri situate în extravilanul localităților”**

Valorile minime pentru proprietățile imobiliare tip ”terenuri situate în extravilanul localităților”, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/m²)**, funcție de :

- localitate - municipii, orașe și comune
- categoria de folosință:
 - categoria de folosință arabil
 - categoria de folosință pășuni și fânețe
 - categoria de folosință vii și livezi
 - categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră

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

În cazul terenurilor amplasate în extravilanul localităților nu există diferențe semnificative între satele arondate comunelor și satele reședință de comună (în privința prețurilor terenurilor situate în extravilan) motiv pentru care și prețurile proprietăților din aceste localități sunt similare celor din satele reședință de comună.

- **Aspecte referitoare la destinație și caracteristici geometrice**

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

Destinația terenurilor și categoria de folosință este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală, titlul de proprietate, după caz.

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

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

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

Caracteristici geometrice:

Suprafețele terenurilor se preiau din înscrisuri doveditoare (documentație cadastrală, extras de carte funciară, certificat de atestare fiscală emisă de autoritatea locală, titlu de proprietate, etc).

3.2. Sursele de informații

În elaborarea studiilor de piață pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul anterior, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCPI/OCPI în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot utiliza și oferte.

Informațiile de piață, care au stat la baza întocmirii studiului au fost obținute din diferite surse:

- instituții publice: primării de pe raza județului Harghita;
- notari publici, din circumscripțiile notariale ale județului Harghita;
- persoane implicate direct în tranzacții (agenți imobiliari, dezvoltatori)
- surse disponibile public: site-uri specializate în anunțuri imobiliare, reviste de specialitate

Am solicitat de la fiecare unitate administrativ teritorială o sinteză a tranzacțiilor efectuate în cursul anului curent.

Unitățile administrativ teritoriale de pe raza județului Harghita (primării) nu au răspuns solicitării.

Am obținut informații de piață de la/din:

- o persoane implicate direct în tranzacții (agenți imobiliari, dezvoltatori)
- o surse disponibile public: site-uri specializate în anunțuri imobiliare, reviste de specialitate
- o site-urile primăriilor localităților de pe raza județului Harghita

3.3. Informațiile colectate

Informațiile colectate din sursele enunțate mai sus au fost analizate, clasificate funcție de:

- o circumscripția notarială la care este arondată localitatea;
- o localitate (municipiu, oraș, comună)
- o zonele de interes urban conform hotărârilor consiliilor locale
- o tipuri și subtipuri de proprietăți.

Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență redusă de apariție pe piață, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietăți având particularități speciale, neputând astfel a fi luate ca referință pentru alte proprietăți.

Sinteza informațiilor de piață colectate, analizate, clasificate, vor fi prezentate tabelar în cele ce urmează.

Legendă:

Simbol	Explicație
O	ofertă
T	tranzacție
1	Apartament cu 1 cameră
2	Apartament cu 2 camere
3	Apartament cu 3 camere
4	Apartament cu 4 camere
Sp. C.	Construcții administrative sociale
CI	Construcții industriale
I	regim juridic intravilan
E	regim juridic extravilan
CC	categorie de folosință curți și construcții
A	categorie de folosință arabil
F	categorie de folosință fâneată
P	categorie de folosință pășune
PD	categorie de folosință pădure
S	Suprafață teren
Su	Suprafață utilă
Scd	Suprafață construită desfășurată

Apartamente în blocuri

Tip imobil	1	1 cameră
	2	2 camere
	3	3 camere
	4	4 camere

Tip imobil	Adresa (localitate, strada)	Zona	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Preț (lei)	Preț unitar (lei/m²)	Su (m²)	An edificat
1	Băile Tușnad		17,800	989	89,445	4,969	18.0	1980
3	Băile Tușnad		79,900	1,175	401,498	5,904	68.0	1980
2	Bălan		12,000	333	60,300	1,675	36.0	1980
2	Bălan		30,000	600	150,750	3,015	50.0	1980
3	Borsec		72,500	806	364,313	4,048	90.0	1980
2	Borsec		40,000	1,176	201,000	5,912	34.0	1980
2	Gălăuțăș		22,000	415	110,550	2,086	53.0	1980
2	Gălăuțăș		25,000	446	125,625	2,243	56.0	1980
3	Gheorgheni		60,000	938	301,500	4,711	64.0	1980
3	Gheorgheni	Florilor	74,999	1,071	376,870	5,384	70.0	1980
2	Miercurea Ciuc	Cerbului	48,000	1,043	241,200	5,243	46.0	1980
3	Miercurea Ciuc	Spicului	96,500	1,287	484,913	6,466	75.0	1980
3	Miercurea Ciuc		96,500	1,287	484,913	6,466	75.0	1980
2	Miercurea Ciuc		83,000	1,509	417,075	7,583	55.0	1980
3	Miercurea Ciuc, str. Muller Laszlo		80,500	1,789	404,513	8,989	45.0	1980
1	Miercurea Ciuc	Pompieri	48,000	1,846	241,200	9,277	26.0	1980
2	Miercurea Ciuc	Tudor	77,700	1,850	390,443	9,296	42.0	1980
3	Miercurea Ciuc		130,000	1,884	653,250	9,467	69.0	1980
3	Miercurea Ciuc, str. Brașovului		135,000	1,929	678,375	9,691	70.0	1980
2	Miercurea Ciuc cu garaj	Fortuna 2	135,000	2,547	678,375	12,800	53.0	2001
3	Miercurea Ciuc	Tudor	125,000		628,125			
4	Odorheiu Secuiesc		132,000	1,435	663,300	7,210	92.0	1980
1	Odorheiu Secuiesc		42,000	1,615	211,050	8,117	26.0	1980
3	Odorheiu Secuiesc		115,000	1,643	577,875	8,255	70.0	1976
1	Odorheiu Secuiesc		50,000	1,786	251,250	8,973	28.0	1980
2	Sâncrăieni		65,000	1,625	326,625	8,166	40.0	1980
4	Toplița, str. Ștefan cel Mare		50,000	641	251,250	3,221	78.0	1980

Tip imobil	Adresa (localitate, strada)	Zona	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Preț (lei)	Preț unitar (lei/m²)	Su (m²)	An edificat
1	Toplița		22,000	846	110,550	4,252	26.0	1980
2	Toplița, str. Gării		49,000	891	246,225	4,477	55.0	1980
2	Toplița		62,000	925	311,550	4,650	67.0	1980
2	Toplița, str. Dealului		35,000	946	175,875	4,753	37.0	1980
2	Toplița		48,000	960	241,200	4,824	50.0	1980
2	Toplița, str. Cerbului		50,000	1,042	251,250	5,234	48.0	1980
2	Toplița	Cornișa	54,000	1,080	271,350	5,427	50.0	1980
1	Toplița, str. Mihail Kogălniceau		58,000	2,320	291,450	11,658	25.0	1980

Tip imobil	Adresa (localitate, strada)	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Preț (lei)	Preț unitar (lei/m²)	Clădire principală		Anexe gospo	Teren aferent		
						Su (m²)	An edific	Su (m²)	S (m²)	Reg jur	Categ folos
1	Praid	350,000	1,129	1,758,750	5,673	310.0	2015		1,580		
1	Praid	140,000	1,157	703,500	5,814	121.0			1,050		
1	Sântimbru Băi	102,500	488	515,063	2,453	210.0	2013		223		
1	Sântimbru Băi	56,000	800	281,400	4,020	70.0	1985		553		
1	Sântimbru Băi	102,500	813	515,063	4,088	126.0	2013		223		
1	Sântimbru Băi	69,000	863	346,725	4,334	80.0	1980		280		
1	Sârmaș	53,000	883	266,325	4,439	60.0	1960		5,000		
1	Subcetate	100,000	676	502,500	3,395	148.0	1980	87	676		
1	Toplița	65,000	650	326,625	3,266	100.0	1980		720		
1	Toplița, str. Căpșunilor	120,000	800	603,000	4,020	150.0	2010		1,799	I	CC
1	Toplița	39,000	867	195,975	4,355	45.0	1950		1,600		
1	Toplița	75,000	1,000	376,875	5,025	75.0	1970		2,415		
1	Toplița	200,000	1,250	1,005,000	6,281	160.0	2005		900		
1	Toplița	120,000	1,500	603,000	7,538	80.0	1980		10,000		
1	Tulgheș	51,000	425	256,275	2,136	120.0			1,800		
1	Tulgheș	180,000	698	904,500	3,506	258.0	1972		786		
1	Tulgheș	180,000	698	904,500	3,506	258.0	1972		1,044		
1	Tulgheș	68,000	800	341,700	4,020	85.0	1962		3,000		
1	Tulgheș	68,000	1,120	341,700	5,628	60.7	1962		3,000		
1	Valea Boroș	133,900	744	672,848	3,738	180.0	2025		2,000		
1	Zencani	85,000	531	427,125	2,670	160.0	1970		2,752		

Spații cu altă destinație

Tip imobil	1	spațiu comercial
	2	birouri, administrativ
	3	industrial, hale
	4	agricol

Tip imobil	Adresa (localitate, strada)	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Preț (lei)	Preț unitar (lei/m²)	Construcții				Teren aferent		
						Su (m²)	Scd (m²)	An edific	Cu/fără utilități	S (m²)	Reg. jur.	Categ. folos.
1	Bucin	649,000	1,298	3,261,225	4,659	500.0	700.0	2016	cu	6,781	I	CC
3	Darjiu	65,000	216	326,625	775	301.0	421.4	1980	cu			
1	Gheorgheni	99,990	400	502,450	1,436	250.0	350.0	1980	cu	1,000	I	CC
1	Miercurea Ciuc	62,000	1,632	311,550	5,856	38.0	53.2	1980	cu			
1	Miercurea Ciuc	180,000	1,800	904,500	6,461	100.0	140.0	1980	cu			
1	Miercurea Ciuc	85,000	2,125	427,125	7,627	40.0	56.0	1980	cu			
1	Mugeni	12,500	130	62,813	449	96.0	140.0	1980	cu			
1	Odorheiu Secuiesc	2,000,000	1,000	10,050,000	3,589	2,000.0	2,800.0	1980	cu			
1	Praid	1,150,000	1,643	5,778,750	5,897	700.0	980.0	2014	cu	1,675	I	CC
1	Toplița	690,000	1,075	3,467,250	3,858	642.0	898.8	2018	cu	911	I	CC
1	Toplița	750,000	1,384	3,768,750	4,967	542.0	758.8	2018	cu	911	I	CC

Terenuri intravilane

Adresa (localitate, strada)	Zona	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Preț (lei)	Preț unitar (lei/m²)	Suprafață (m²)	Regim juridic	Categorie folosință	Front la stradă	Descriere, particularități, mențiuni
Băile Chirui		175,000	5.07	879,375	25.5	34,500	I	Construcții	115	20000 intravilan
Băile Chirui		40,000	20.00	201,000	100.5	2,000	I	Construcții	40	
Băile Tușnad		52,740	20.00	265,019	100.5	2,637	I	Construcții		
Băile Tușnad, str. Tizsas		52,700	20.00	264,818	100.5	2,635	I	Construcții		
Băile Tușnad		54,000	60.00	271,350	301.5	900	I	Construcții		
Brădești		117,540	19.86	590,639	99.8	5,918	I	Construcții		
Brădești		315,570	30.00	1,585,739	150.8	10,519	I	Construcții		Parțial împădurit
Bucin		52,800	26.40	265,320	132.7	2,000	I	Construcții		Edificat casă din lemn
Cădărești		101,000	18.10	507,525	91.0	5,580	I	Construcții		Casa din lemn din 1963
Capu Corbului		22,000	18.33	110,550	92.1	1,200	I	Construcții	23	
Gheorgheni		65,725	55.00	330,268	276.4	1,195	I	Construcții	18	
Gheorgheni		845,820	90.00	4,250,246	452.3	9,398	I	Construcții		
Izvorul Mureșului		33,600	6.00	168,840	30.2	5,600	I	Construcții		
Izvorul Mureșului		345,000	15.00	1,733,625	75.4	23,007	I	Construcții	43	
Izvorul Mureșului		25,335	15.00	127,308	75.4	1,689	I	Construcții	22	
Izvorul Mureșului		16,737	15.22	84,103	76.5	1,100	I	Construcții	22	
Izvorul Mureșului		43,200	16.00	217,080	80.4	2,700	I	Construcții		
Izvorul Mureșului		10,000	16.95	50,250	85.2	590	I	Construcții		
Izvorul Mureșului		490,000	20.42	2,462,250	102.6	24,000	I	Construcții	75	12282 extravilan
Izvorul Mureșului		42,000	20.96	211,050	105.3	2,004	I	Construcții		
Izvorul Mureșului		36,000	21.18	180,900	106.4	1,700	I	Construcții	37	
Izvorul Mureșului		37,400	22.00	187,935	110.6	1,700	I	Construcții		
Lelicieni		93,250	62.17	468,581	312.4	1,500	I	Construcții		
Lueta		35,028	18.00	176,016	90.5	1,946	I	Construcții		
Lunca de Jos		14,000	3.41	70,350	17.2	4,100	I	Construcții		
Mădăraș	Pârtie schi	105,000	70.00	527,625	351.8	1,500	I	Construcții		
Miercurea Ciuc	Șumuleu Ciuc	19,250	35.00	96,731	175.9	550	I	Construcții		
Miercurea Ciuc		68,000	85.00	341,700	427.1	800	I	Construcții		
Miercurea Ciuc, str. Tanorok		72,000	100.00	361,800	502.5	720	I	Construcții		
Odorheiu Secuiesc		96,000	32.00	482,400	160.8	3,000	I	Construcții		
Odorheiu Secuiesc		45,500	65.00	228,638	326.6	700	I	Construcții		
Odorheiu Secuiesc		123,500	65.00	620,588	326.6	1,900	I	Construcții		

Adresa (localitate, strada)	Zona	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Preț (lei)	Preț unitar (lei/m²)	Suprafață (m²)	Regim juridic	Categorie folosință	Front la stradă	Descriere, particularități, mențiuni
Odorheiu Secuiesc		2,890,375	95.00	14,524,134	477.4	30,425	I	Construcții	142	
Pârâu Sate Mare		40,000	10.00	201,000	50.3	4,000	I	Construcții		
Piatra Fântânele		180,000	15.00	904,500	75.4	12,000	I	Construcții		Se poate parcela
Pintic Paltinu		49,900	5.44	250,748	27.3	9,172	I	Construcții		Cabana de 30 mp
Poiana 7 Izvoare		29,950	59.90	150,499	301.0	500	I	Construcții		
Praid		37,500	30.00	188,438	150.8	1,250	I	Construcții		
Săcel		38,800	5.46	194,970	27.5	7,100	I	Construcții		
Șumulei Ciuc		30,000	44.18	150,750	222.0	679	I	Construcții		
Șumulei Ciuc		35,000	51.55	175,875	259.0	679	I	Construcții	22	
Suseni		60,000	6.00	301,500	30.2	10,000	I	Construcții		
Suseni		42,000	6.00	211,050	30.2	7,000	I	Construcții		Parcelabil
Toplița, str. Toamnei		61,600	11.00	309,540	55.3	5,600	I	Construcții		
Toplița, str. Crinului		20,000	15.81	100,500	79.4	1,265	I	Construcții		
Toplița, str. Crinului		22,000	15.83	110,550	79.5	1,390	I	Construcții		
Toplița, str. Crinului		19,900	15.93	99,998	80.1	1,249	I	Construcții		
Toplița, str. Lungă		150,000	17.23	753,750	86.6	8,708	I	Construcții		
Toplița	Banffy	14,400	18.00	72,360	90.5	800	I	Construcții		
Toplița		64,404	18.00	323,630	90.5	3,578	I	Construcții	40	
Toplița, str. Luncani		40,068	18.00	201,342	90.5	2,226	I	Construcții		
Toplița	Cornișa	100,000	25.05	502,500	125.9	3,992	I	Construcții		Casă din 1955
Toplița, str. Bradului		33,000	33.00	165,825	165.8	1,000	I	Construcții		
Toplița	Banffy	35,000	35.00	175,875	175.9	1,000	I	Construcții		
Toplița	Banffy	34,200	38.00	171,855	191.0	900	I	Construcții		
Toplița		300,000	50.00	1,507,500	251.3	6,000	I	Industrial		Cu hală metalică
Toplița	Central	15,000	60.00	75,375	301.5	250	I	Construcții	12	
Toplița	Central	45,000	75.00	226,125	376.9	600	I	Construcții		
Tulgheș		150,000	4.51	753,750	22.7	33,274	I	Construcții		29825 extravilan
Tulgheș		150,000	15.00	753,750	75.4	10,000	I	Construcții		Parcelabil
Tulgheș		270,000	30.00	1,356,750	150.8	9,000	I	Construcții		
Vărsag		684,000	20.00	3,437,100	100.5	34,201	I	Construcții		
Zencani		28,056	12.00	140,981	60.3	2,338	I	Construcții		

Terenuri extravilane

Adresa (localitate, strada)	Zona	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Preț (lei)	Preț unitar (lei/m²)	Suprafață (m²)	Regim juridic	Categorie folosință	Front la stradă	Descriere, particularități, mențiuni
Borsec		109,000	3.03	547,725	15.2	36,000	E	Pădure		Parcelat
Borsec, str. Gheorghe Doja		52,200	9.00	262,305	45.2	5,800	E	Pășune		
Borsec, str. Gheorghe Doja		39,000	9.29	195,975	46.7	4,200	E	Pășune		
Borsec		350,000	9.72	1,758,750	48.9	36,000	E	Pădure		
Capu Corbului		57,000	15.00	286,425	75.4	3,800	E	Pășune		
Lunca de Jos		84,000	6.00	422,100	30.2	14,000	E	Pădure		
Toplița		14,000	2.12	70,350	10.6	6,618	E	Pădure		
Toplița		40,000	5.00	201,000	25.1	8,000	E	pășune		
Toplița		6,400	7.11	32,160	35.7	900	E	Pășune		
Toplița		9,000	9.00	45,225	45.2	1,000	E	Pășune		
Toplița	Banffy	99,000	14.14	497,475	71.1	7,000	E			
Vlăhița		7,650	3.02	38,441	15.2	2,532	E	Arabil		

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Analiza datelor

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.

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.

Studiul de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către notarii publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

Situație inițială T3 2024

Piață mai mică, cu tranzacții concentrate în centrele urbane (Miercurea Ciuc, Odorheiu Secuiesc) și în zonele turistice (Băile Tușnad / stațiuni). Activitatea imobiliară era mai temperat-volatilă comparativ cu județe urbane mari.

Evoluție până în T3 2025

Volum tranzacții: rapoarte OCPI Harghita arată activitate normală în 2024, cu variații pe segmente; nu s-a remarcat o explozie de tranzacții, ci o stabilizare/creștere modestă în 2025.

Prețuri: variații locale — creșteri punctuale în zone turistice sau în jurul centrelor urbane; în mediul rural prețurile au rămas în general stabile.

Ofertă: oferta rămâne fragmentată; activele turistice (case de vacanță, cabane) au avut cerere sezonieră mai ridicată, ceea ce a susținut tranzacții în anumite trimestre.

Factorii locali relevanți

Segment turistic influențează prețurile sezoniere; în zonele cu infrastructură turistică se observă interes investițional modest.

Economia locală mai puțin diversificată, deci piața rezidențială e mai dependentă de cererea internă și turism.

Tranzacții cu unități individuale pe județe:

Judet	2025-05	2024-05	2025-05 vs 2024-05	2025-05 vs 2024-05 (%)	2023-05	2025-05 vs 2023-05	2025-05 vs 2023-05 (%)
ALBA	90	51	39	76.5%	108	-18	-16.7%
ARAD	179	180	-1	-0.6%	210	-31	-14.8%
ARGES	185	117	68	58.1%	186	-1	-0.5%
BACAU	275	311	-36	-11.6%	243	32	13.2%
BIHOR	235	308	-73	-23.7%	256	-21	-8.2%
BISTRIȚA NĂSĂUD	97	92	5	5.4%	113	-16	-14.2%
BOTOȘANI	85	81	4	4.9%	83	2	2.4%
BRĂILA	118	69	49	71.0%	89	29	32.6%
BRAȘOV	576	653	-77	-11.8%	1007	-431	-42.8%
BUCUREȘTI	3388	3376	12	0.4%	3516	-128	-3.6%
BUZĂU	114	67	47	70.1%	106	8	7.5%
CĂLĂRAȘI	29	31	-2	-6.5%	41	-12	-29.3%
CARAȘ SEVERIN	122	96	26	27.1%	120	2	1.7%
CLUJ	755	618	137	22.2%	802	-47	-5.9%
CONSTANȚA	655	566	89	15.7%	743	-88	-11.8%
COVASNA	73	70	3	4.3%	59	14	23.7%
DAMBOVIȚA	120	90	30	33.3%	128	-8	-6.3%
DOLJ	224	250	-26	-10.4%	218	6	2.8%
GALAȚI	254	207	47	22.7%	232	22	9.5%
GIURGIU	32	47	-15	-31.9%	48	-16	-33.3%
GORJ	112	83	29	34.9%	79	33	41.8%
HARGHITA	165	129	36	27.9%	106	59	55.7%
HUNEDOARA	198	176	22	12.5%	231	-33	-14.3%
IALOMIȚA	29	34	-5	-14.7%	30	-1	-3.3%
IASI	651	489	162	33.1%	543	108	19.9%
ILFOV	787	595	192	32.3%	628	159	25.3%
MARAMUREȘ	124	142	-18	-12.7%	208	-84	-40.4%
MEHEDINȚI	100	99	1	1.0%	103	-3	-2.9%
MUREȘ	246	240	6	2.5%	318	-72	-22.6%
NEAMȚ	179	137	42	30.7%	182	-3	-1.6%
OLT	39	44	-5	-11.4%	25	14	56.0%
PRAHOVA	267	214	53	24.8%	320	-53	-16.6%

Concluzie Harghita: evoluție mai temperată, cu creșteri punctuale în zonele turistice și stabilitate în mediul rural/orașele mici.

Indicatori cheie (sumar comparativ)

Tranzacții: stabilizare / creștere ușoară, dependentă de sezon.

Prețuri medii solicitate: apreciere în intervalul analizat, creșterile naționale raportate de platforme imobiliare confirmă presiunea asupra prețurilor.

Ofertă: contracție a stocului listat (tendință națională), reflectată parțial și local.

Implicații practice (pentru părțile interesate)

Investitori / dezvoltatori: oportunități în turism (case de vacanță) și proiecte mici.

Vânzători: condiții relativ favorabile pentru vânzare în centrele urbane; în zonele secundare prețurile rămân negociabile.

Surse principale consultate

Raport Market360 — Raport trimestrial T3 2025 și arhivă T3 2024 (imobiliare.ro / Market360).

OCPI Harghita — Raport anual 2024 (OCPI Harghita / ANCPI).

Raport BNR (context macro, 2024/2025).

Am prezentat la capitolul precedent informațiile de piață (tranzacții și oferte) identificate .

După cum rezultă din capitolul 3.2., sursele de informații privind tranzacțiile și ofertele de vânzare au fost unități administrativ teritoriale, notari publici din circumscripțiile notariale ale județului Harghita, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, reviste de specialitate și site-urile primăriilor localităților de pe raza județului Harghita.

Informațiile colectate din sursele enunțate mai sus au fost analizate, clasificate funcție de:

- circumscripția notarială la care este arondată localitatea;
- localitate (municipiu, oraș, comună)
- zonele de interes urban conform hotărârilor consiliilor locale
- tipuri și subtipuri de proprietăți.

Având în vedere specificul fiecărui tip de proprietate, prețurile din tranzacții și oferte au fost prezentate astfel:

- pentru apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu, în lei/m²Su și €/m²Su
- pentru clădirile de locuit individuale (familiale), în lei/m²Su și €/m²Su a clădirii de bază
- pentru clădirile, construcțiile nerezidențiale, în lei/m²Su și €/m²Su.
- pentru terenurile situate în intravilanul localităților, în lei/m² și €/m².
- pentru terenurile situate în extravilanul localităților, în lei/m² și €/m².

De precizat este, după cum rezultă și din datele de piață prezentate la capitolul precedent, că numărul tranzacțiilor dar și a ofertelor este redus, pentru toate tipurile de proprietăți, în toate localitățile din județul Harghita.

Totodată, am constatat că există o diversitate mare a prețurilor (plajă mare de valori), chiar în același localitate, zonă, tip proprietate, tip tranzacție.

Datorită lipsei de transparență a pieței, inexistența unui indice imobiliar oficial, precum și absenței multor informații statistice, diversitatea și complexitatea obiectului studiului (construcții și terenuri de orice fel, situate în toate localitățile județului) valorile minime prezentate au caracter general.

Într-un proces de analiză individuală a imobilelor se iau în considerare o serie de aspecte, criterii (informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață), care conduc la estimarea celei mai probabile și credibile valori, ceea ce nu este posibil și nici nu se propune a se realiza în cadrul prezentului studiu.

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.

Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență redusă de apariție pe piață, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietăți având particularități speciale, neputând astfel a fi luate ca referință pentru alte proprietăți.

Am propus valorile, funcție de criteriile enunțate în capitolele precedente.

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.

Nu au fost identificate informații de piață pentru următoarele tipuri de proprietăți:

- anexe ale apartamentelor
- anexe gospodărești aferente caselor de locuit individuale
- construcții agricole
- construcții speciale
- construcții ușoare
- terenuri situate în extravilanul localităților, categoria de folosință livezi și vii
- terenuri situate în extravilanul localităților, categoria de folosință păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră

Având în vedere că prezentul studiu va reprezenta baza de lucru în anul 2026, Camera Notarilor Publici Târgu Mureș a solicitat să fie prezentate valori minime pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, în toate localitățile județului, inclusiv pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nici o informație privind valorile minime consemnate

pe piață, Solicitarea Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș este realizarea unui studiu care să corespundă nevoilor notarilor publici, utilizatori ai lucrării.

În cazul proprietăților imobiliare pentru care nu există nici o informație privind valorile minime consemnate pe piață, valorile înscrise în tabelele din anexa nr. 1. au fost preluate din informațiile de piață disponibile referitoare la proprietăți de același tip, amplasate în localități cu atractivitate similară din aria geografică analizată, prin asimilare, ajustare, clasificare, ținând cont de următorii indicatori:

- rangul localităților
- suprafața totală a localităților
- infrastructura rutieră
- infrastructura tehnico-edilitară
- populația stabilă a localităților
- numărul de locuințe existente în localități
- structurile de primiri turistice existente în localități (număr spații și număr locuri în structuri de primire turistice)
- unități de învățământ existente în localități

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri, construcții funcționale, locuibile, utilizabile, finalizate, finisate și dotate cu toate utilitățile funcționale.

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri având starea tehnică "bună", adică situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale (conform Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii", Indicativ P-135 – 1999).

Valorile clădirilor amplasate în satele arundate localităților, satelor reședință de comună sunt prezentate ținând cont de prevederile art. 457 al. (6) din Codul fiscal: " Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate conform alin. (2) - (5) cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor"

Rang IV zona A – sat reședință comună vs. Rang V zona D – sat, localitate componentă (diferență 20%).

Valorile garajelor aferente apartamentelor sunt prezentate ținând cont de prevederile art. 457 alin. (2) din Codul fiscal:

A.Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic vs. C.

Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic (20% din A.).

Valorile anexelor gospodărești sunt prezentate ținând cont de prevederile art. 457 alin. (2) din Codul fiscal:

A.Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic vs. C. Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic (20% din A.).

Există spețe atipice, proprietăți cu sau fără caracter special, cu destinație rezidențială și/sau nerezidențială, care nu se regăsesc descrise în prezentul Studiu de piață, anume:

- proprietăți care se află într-o stare fizică avansată de degradare, cu caracteristici diferite de cele descrise în studiu, 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
- construcții reprezentând: fundații, estacade pentru susținere echipamente și utilaje, silozuri din beton armat supraterane și subterane, gatere, parări, platforme rutiere sau tehnologice, căi de acces, îmbunătățiri hidrologice (drenuri, puțuri, canale de irigație, elevatoare, etc)

În Codul Fiscal nu se regăsesc prevederi privind obligația sau dreptul de a face evaluări individuale pentru aceste situații, care reprezintă o problemă reală și complexă.

În opinia noastră notarul poate lua valoarea declarată de părți (vânzător/cumpărător), dar trebuie să verifice dacă nu este „vădit inferioară” valorii minime din studiul de piață (conform legii). Codul fiscal, HG 1336/2023 arată că valoarea impozabilă nu poate fi mai mică decât anumite praguri.

Dacă părțile declară o valoare ridicată (sau rezonabilă), și nu există nicio reglementare care le obligă la evaluare individuală, notarul ar putea accepta.

Notarul poate cere un punct de vedere formal de la ANAF locală sau de la OCPI (cadastru), pentru a se asigura că valoarea stabilită nu va fi contestată.

Conform prevederilor din Codul Fiscal, doar pentru proprietățile imobiliare **nefinalizate, aflate în stadiu de construcție** se impune întocmirea unui **raport de evaluare personalizat pe caracteristicile proprietății în cauză, de către o persoană autorizată în evaluare.**

ANEXA NR. 1.

TABELE PRIVIND VALORILE MINIME ALE

BUNURILOR IMOBILE, APLICABILE

TRANZACȚIILOR REALIZATE ÎN PERIOADA

01.01.2026 – 31.12.2026

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC

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

Încadrarea bunurilor imobile în zona de interes urban la întocmirea actelor notariale **se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală.** Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului conform hotărârilor anexate din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplica **obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală.**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRÂREA Nr. 329/2020

privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 329/2016 privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc

Consiliul Local Municipal Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința ordinară din 29 decembrie 2020;

Analizând: Referatul de aprobare cu nr. 152500/06.11.2020 al viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc Bors Béla, în calitate de inițiator și Raportul de specialitate cu nr. 152575/06.11.2020 întocmit de Serviciul de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Miercurea-Ciuc, prin care se propune adoptarea hotărârii privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 329/2016 privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc.

În baza rapoartelor comisiilor:

- juridică
- economică, servicii publice și comerț
- urbanism;

Având în vedere prevederile:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 329/2016 privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc;
- Hotărârea nr. 343/2016 privind aprobarea denumirii străzii "Ugar" din municipiul Miercurea-Ciuc;
- Hotărârea nr. 308/2017 privind aprobarea denumirii străzii "Új mező" din municipiul Miercurea-Ciuc;
- Hotărârea nr. 307/2017 privind aprobarea denumirii străzii "Sólyom" din municipiul Miercurea-Ciuc;
- Hotărârea nr. 306/2017 privind aprobarea denumirii străzii "Csihányos" din localitatea componentă Jigodin-Băi /Municipiul Miercurea-Ciuc;
- Dispoziția nr. 274/07.02.2017 privind constituirea Comisiei de soluționare a cererilor depuse cu privire la reexaminarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, conform art.6 alin.(2) din HCL nr. 329/2016 privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc;
- art.453, lit.i) din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, cu completările și modificările ulterioare;
- titlu IX, art. 9 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privin Codul Fiscal, aprobat cu HG nr.1/2016
- H.C.L. nr. 376/2019 privind completarea și re aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea-Ciuc

- Hotărârea nr. 13/27.01.2017 privind aprobarea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană și al Planului de Mibilitate Urbană Durabilă ale municipiului Miercurea-Ciuc
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, modificată și completată;

Ținând cont de faptul că, proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc, conform art. 7, alin. (1) și (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, așa cum reiese din procesul verbal de afișare nr. 177 din data de 06 noiembrie 2020;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), precum art. 286 alin. (4), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. I. Se aprobă modificarea alin.(3), (4) și alin. (5) al art. 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 329/2016, care va avea următorul cuprins:

„(3) Prin zona cu acces îngreunat se înțelege zona delimitată de străzile Salcâm/Akác - Zorilor/Hajnal - Obor/Baromtér, zonă ce include și străzile Fabricii/Gyár, Vânătorilor/Vadász, Băilor/Fürdő, Pescarilor/Halász, și Primăverii/Tavas, respectiv zona Csiba care include străzile Csiba, Zenit, Mogyoros, Aratástető, Mézesek, Várkő și zona Jigodin Băi.,

„(4) Terenurile limitrofe străzilor enumerate în alineatele (2), (3) și (5) sunt considerate a fi situate în zona centrală, în zona cu acces îngreunat, respectiv cu trafic greu și circulație rutieră intensă, după caz, indiferent de latura pe care se situează imobilul.”

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

- a) str. Brașovului/Brassói út,
- b) str. Uzina electrică/Villanytelep utca
- c) str. Toplița Ciuc/Taploca utca,
- d) str. Zöld Péter utca.
- e) str. Rét începând de la nr.81 până la nr.112 inclusiv
- f) str. Harghitei începând de la nr.85-98”

Art.II. Se modifică și se completează Anexa nr. 2 la HCL nr. 329/2016, conform ANEXEI, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.III. Se modifică alin.(2) al art. 6 din Hotărârea Consiliului Local nr. 329/2016, care va avea următorul cuprins:

”(2) Pentru străzile în care rețelele edilitare au fost realizate doar în parte, terenurile situate pe porțiunea neamenajată vor fi reîncadrate în conformitate cu realitatea existentă în teren de către o comisie, numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Miercurea-Ciuc. Realizarea doar în parte a fiecărei rețele edilitare, cu indicarea exactă a punctului terminus al acesteia va fi confirmată de operatorul fiecărui serviciu public în parte.”

Art.IV. La data intrării în vigoare a prezentei, se abrogă art. 4 al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 329/2016.

Art.V. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către Serviciul de amenajarea teritoriului și urbanism, Direcția economică - Serviciul impozite, taxe și alte venituri, Serviciul de gospodărie, management energetic, transport local și administrarea drumurilor, respectiv Serviciul patrimoniu, agricol, cadastru și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.VI. (1) Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului Județului Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, Bors Béla;
- d) Administratorului public, Dósa Szilárd;
- e) Serviciului de amenajarea teritoriului și urbanism;

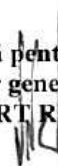
f) Direcției economice - Serviciului impozite, taxe și alte venituri;

(2) Aducerea la cunoștință publică a prezentei hotărâri se va face prin afișare la sediul instituției și pe site-ul acesteia prin grija Serviciului de amenajarea teritoriului și urbanism.

Președintele ședinței
ANDRÁS HUNOR-JENŐ



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



Anexa la HCL nr. 329/2020

Încadrarea pe zone a terenurilor din intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc

Nr. crt.	Tip arteră	DENUMIREA ARTEREI	ZONA
1	piața	1956	A
2	aleea	Avântului, nr.1-9 și 2-14	A
3	strada	Berzei	A
4	strada	Borvíz	A
5	strada	Bradului	A
6	piața	Cetății	A
7	strada	Cîntarului	A
8	aleea	Ciocârliei	A
9	aleea	Copiilor	A
10	strada	Culmei	A
11	aleea	Fortuna Park	A
12	b-dul	Frăției	A
13	strada	Gál Sándor	A
14	strada	Ghiocilor	A
15	strada	Harghita - nr.1-13 și nr.2-40	A
16	strada	Iancu de Hunedoara - nr.1-69; nr.71-79 și nr.2-90	A
17	strada	Inimii	A
18	strada	Joița	A
19	strada	Kós Károly	A
20	strada	Kossuth Lajos	A
21	strada	Körösi Csoma Sándor	A
22	strada	Lelicieni - nr.1-37 și nr.2-60	A
23	piața	Libertății	A
24	strada	Lunca Mare	A
25	piața	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	Pantei	A
35	strada	Patinoarului	A
36	strada	Petőfi Sándor	A
37	aleea	Pictor Nagy István	A
38	strada	Pieței	A
39	strada	Porumbelilor	A
40	strada	Revoluția din Decembrie	A
41	strada	Salciei	A
42	strada	Stadion	A
43	strada	Szász Endre	A
44	strada	Szék - nr.1-5 și nr.2-22	A
45	piața	Szent Ágoston	A

46	b-dul	Timișoarei	A
47	strada	Tineretului	A
48	strada	Tudor Vladimirescu - nr.1-41 și 2-50	A
49	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	aleea	Avântului, nr.11-31 și 16-20	B
4	strada	Bánya	B
5	strada	Bolyai - nr.1-19 și 2-18	B
6	strada	Brașovului - nr.1-41 și nr. 2-24	B
7	strada	Brașovului - nr.43-67A	B
8	strada	Câmpul Mare	B
9	strada	Câmpul Mic	B
10	strada	Carierei	B
11	strada	Cioboteni	B
12	strada	Domb	B
13	strada	Dr. Dénes László	B
14	strada	Eroilor	B
15	strada	Forrás	B
16	strada	Gábor Áron nr.1-41 și nr.6-30	B
17	strada	Gábor Áron nr.2 și 4	B
18	strada	Grădinarilor nr.1-21 și nr.2-6; nr.8-14	B
19	strada	Harghita - de la nr.87,98 - 371,188	B
20	strada	Harghita - nr. 15-85 și nr.42-96	B
21	strada	Harghita - nr.36, 38	B
22	lo.co.	Harghita Băi	B
23	strada	Harom - nr.1-11 și nr.2-6	B
24	strada	Hollók	B
25	strada	Iancu de Hunedoara - nr.69A-B și nr. 71A	B
26	strada	Ion Caianu - nr.1-101 și nr.2-126	B
27	strada	Ion Caianu - nr.8;10;12;14;16, nr.103-115 și 128-144	B
28	strada	Jigodin - nr.1-53 și 2-58	B
29	strada	Jigodin - nr.55-99 și nr.60-142	B
30	strada	Jókai Mór	B
31	strada	Kissomlyó - nr.1-9 și nr.2-4	B
32	strada	Kós Károly nr.2-12, 5-13	B
33	strada	Köves	B
34	strada	Kút	B
35	strada	Lacului nr.1-9 și nr.2-26	B
36	strada	Lázár	B
37	strada	Lelicieni - nr.39-75 și nr.62-72	B
38	strada	Libertății	B
39	strada	Malom	B
40	strada	Mikó - nr. 1 și nr.2	B
41	strada	Nap	B
42	strada	Nyírfá	B
43	strada	Obor nr. 2-92 și 1-3	B
44	strada	Patak	B
45	strada	Plopilor	B
46	strada	Podișului	B

47	strada	Pomul Verde	B
48	strada	Prieteniei - nr.1-5; nr.9-25 și nr.2-12; nr.16-20; nr.48	B
49	strada	Progresului - nr.1-57 și nr.2-40	B
50	strada	Progresului - nr.59; 61; 63	B
51	strada	Rândunicii	B
52	strada	Rét	B
53	strada	Sarkadi Elek - nr.1-13 și nr.2-18	B
54	strada	Sîncraieni - nr.1-7 și nr.2-4	B
55	strada	Sîncraieni - nr.6-22	B
56	strada	Șumuleu - nr.83-165 și nr.72-120	B
57	aleea	Suta	B
58	strada	Szék - nr.7-175 și nr.24-190	B
59	strada	Szék II	B
60	strada	Széked	B
61	strada	Székely Mózes	B
62	strada	Szérű	B
63	strada	Teilor	B
64	strada	Toplița - nr.1-149 și 2-156	B
65	strada	Tudor Vladimirescu - nr.43-71 și nr.52-74A	B
66	strada	Unio	B
67	strada	Uzina Electrica	B
68	strada	Vânatorilor	B
69	strada	Venczel József	B
70	strada	Voința	B
71	strada	Zorilor - nr.75-115 și nr.40-44D	B
72	strada	Zöld Péter	B
73	strada	Zsögödi Nagy Imre	B

Nr. crt.	Tip arteră		ZONA
1	strada	Agyagfalva - nr.1 și 3	C
2	strada	Agyagfalva - nr.2-20 și nr.5-27	C
3	strada	Álmos vezér	C
4	strada	Apor Péter - nr.19-41 și nr.12-30	C
5	aleea	Avântului, de la nr.21 și 32	C
6	strada	Băilor - nr.1- 77/A și nr. 2-88	C
7	strada	Baranes	C
8	strada	Barátok kertje	C
9	strada	Bolyai - nr.21-31	C
10	strada	Brașovului - nr.105	C
11	strada	Brașovului - nr.107-135	C
12	strada	Brașovului - nr.69-73	C
13	strada	Brașovului - nr.75-103	C
14	strada	Câmpul Mare - nr.136, nr.139, nr.146, nr.148, nr.150,176,178	C
15	strada	Câmpul Mare - nr.97	C
16	strada	Csihányos	C
17	strada	Előd vezér	C
18	strada	Fabricii	C
19	strada	Ferencsek	C
20	strada	Fésülő	C
21	strada	Fodorkert	C
22	strada	Gaál Mózes	C
23	strada	Grădinarilor nr. 6A-F, 8A-C	C

24	strada	Grîului	C
25	strada	Gyűjtő	C
26	strada	Harghita - nr.60 bis	C
27	strada	Hold	C
28	strada	Huba vezér	C
29	strada	Iancu de Hunedoara - nr.18/B, 20/A	C
30	lo.co.	Jigodin Băi	C
31	strada	Kalász	C
32	strada	Kas	C
33	strada	Kicsi	C
34	strada	Kissomlyó - nr.11-21	C
35	strada	Kond vezér	C
36	strada	Kútpaták	C
37	strada	Lacului nr.11-33	C
38	strada	Lázár nr.19-21	C
39	strada	Lelicieni - nr.49A/B/C	C
40	strada	Levendula	C
41	strada	Manajelui	C
42	strada	Mikó - nr.3-35 și nr.4-34	C
43	strada	Oltul	C
44	strada	Ond vezér	C
45	strada	Pescarilor	C
46	strada	Piscului	C
47	strada	Prieteniei- nr.7; 7A,7B și nr.12A-D; nr.14; nr.14A-B; nr.22-46	C
48	strada	Primăverii - nr.1-9 și nr.2-20	C
49	strada	Rét nr.81-112	C
50	strada	Salcâm	C
51	strada	Sarkadi Elek - nr.15-93 și nr.20-100	C
52	strada	Speranței	C
53	strada	Șumuleu - nr.1-81 și nr.2-70	C
54	strada	Szék - nr.177	C
55	strada	Tanorok	C
56	strada	Tarló	C
57	strada	Tárnics	C
58	strada	Tas vezér	C
59	strada	Töhötöm vezér	C
60	strada	Ugar	C
61	strada	Új mező	C
62	strada	Vultur	C
63	strada	Zorilor - nr.1-37și nr.2-22	C
64	strada	Zorilor de la nr.39-73 și nr.24-38	C
65	strada	Zsák	C

Nr. crt.	Tip arteră	DENUMIREA ARTEREI	ZONA
1	strada	Aratástető	D
2	strada	Băilor (Szécseny) - nr.79-> și nr.90->	D
3	strada	Bánya nr.51 și nr.53	D
4	strada	Csiba	D
5	strada	Harom - nr.13-29 și nr.8-12A	D
6	strada	Kissomlyó - nr.5 și nr.7	D
7	strada	Mézesek	D
8	strada	Mogyoros	D

9	aleea	Nefelejcs	D
10	strada	Obor nr. 94-150	D
11	aleea	Pipacs	D
12	strada	Primăverii - nr.22-34	D
13	strada	Pünkösdi	D
14	strada	Sólyom	D
15	strada	Subpădure - Erdőalja	D
16	strada	Toplița - nr.151-155 și nr.158-204	D
17	strada	Várkö	D
18	strada	Vasfúvó	D
19	strada	Zenit	D

Președintele ședinței

ANRÁS HUNOR-JENŐ



Contrasemnează pentru legalitate –

Secretar general

WOHLFART RUDOLF





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

HOTĂRÂREA Nr. 183/2022

privind modificarea HCL nr. 224/2021 privind aprobarea denumirii unor străzi în zona Szécseny din Municipiul Miercurea-Ciuc

Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din data de 20.06.2022;

Analizând: Referatul de aprobare cu nr. 31212/13.06.2022 al viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc d-l Bors Béla, în calitate de inițiator și Raportul de specialitate cu nr. 31219/13.06.2022 întocmit de Serviciul de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Miercurea-Ciuc, prin care se propune privind modificarea HCL nr. 224/2021 privind aprobarea denumirii unor străzi în zona Szécseny din Municipiul Miercurea-Ciuc, respectiv Raportul de specialitate cu nr. 31094/13.06.2022 întocmit de Serviciul patrimoniu, agricol, cadastru și comercial.

Pe baza rapoartelor comisiei:

- Juridică
- economică, servicii publice și comerț
- urbanism

Având în vedere prevederile

Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul ANCP nr.448/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind procedurile de lucru specific registrului electronic al nomenclaturilor stradale (RENSS);
art.453, lit. g din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, cu completările și modificările ulterioare;
prevederile art. 2. lit. „d” și art. 3. alin. (1) al Ordonanței Guvernului nr. 63/2002, actualizată și aprobată prin Legea nr. 48/2003 privind atribuirea sau schimbarea de denumiri;

Hotărârea Consiliului Local nr.29/2006 privind interdicția eliberării autorizațiilor de construire și de intrare în legalitate pentru lucrările de construcții din zona Szécseny;

Hotărârea Consiliului Local nr.118/2011 privind aprobarea Planului urbanistic zonal "Szécsen" din municipiul Miercurea-Ciuc;

Hotărârea Consiliului Local nr. 329/2016 privind aprobarea încadrării pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc cu modificările și completările ulterioare;

Cererile cetățenilor privind solicitarea de atribuire de denumire stradă și alocare numere de casă, cu următoarele nr. de înregistrare: 152011/03.11.2020, 152012/03.11.2020, 152222/04.11.2020, 157447/08.12.2020, 2254/18.01.2021, 152222/04.11.2020, 157449/08.12.2020, 2248/18.01.2021, 157455/08.12.2020, 2245/18.01.2021, 157456/08.12.2020, 2256/18.01.2021, 157445/08.12.2020, 2252/18.01.2021, 157450/08.12.2020, 2247/18.01.2021, 157444/08.12.2020, 2244/18.01.2021, 8345/15.02.2021, 8337/15.02.2021, 8339/15.02.2021, 8341/15.02.2021, 8344/15.02.2021;

adresele Instituției Prefectului-Județul Harghita cu nr.8387/SL/202, nr.15198/2021 și cu nr.2534/SL/16.02.2022, înregistrate la Primăria Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr.28637/2021, cu nr.52606/2021 și cu nr.9138/2022;

Hotărârile Consiliului Local Municipal Miercurea-Ciuc cu nr. 123/2022, nr.74/2022, nr. 379/2021, nr. 330/2021, nr.250/2021 și 171/2022 privind modificarea HCL nr.6/2008 privind însușirea Listei de inventar cu bunurile care alcătuiesc domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc, cu modificările și completările ulterioare;

Cărțile Funciare cu nr. 68426, 68413, 68316, 68434, 68412, 68416, 68438, 68422, 68431, 58798, 67424, 68425, 68440, 68319, 68275, 68302, 68435, 68017, 68417, 68007, 68005, 68004, 68002, 68006, 68013, 68439, 68003, 68040, 68442, Miercurea-Ciuc;

Ținând cont de faptul că, proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc, conform art. 7, alin. (1) și (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, așa cum reiese din procesul verbal de afișare nr. 212 din data de 11 decembrie 2020;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit d.), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), precum art. 627 alin.(2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea alin (1) art. 1 din HCL nr. 224/2021 privind aprobarea denumirii unor străzi în zona Szécseny din Municipiul Miercurea-Ciuc, care va avea următorul conținut:

Art.1 (1) Se aprobă următoarele denumiri pentru străzile aflate în zona Szécseny din Municipiul Miercurea-Ciuc, amplasate conform planșei din **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

1. strada "Albinelor", conform planului de situație din Anexa nr. 1.1;
 2. strada "Alma", conform planului de situație din Anexa nr. 1.2;
 3. strada "Ariciului", conform planului de situație din Anexa nr. 1.3;
 4. strada "Borbély", conform planului de situație din Anexa nr. 1.4;
 5. strada "Hideg Árok", conform planului de situație din Anexa nr. 1.5;
 6. strada "Liliacului", conform planului de situație din Anexa nr. 1.8;
 7. aleea "Ursului", conform planului de situație din Anexa nr. 1.9;
 8. strada "Meleg Árok", conform planului de situație din Anexa nr. 1.10;
 9. strada "Szécseny", conform planului de situație din Anexa nr. 1.12;
 10. strada "Trandafirilor", conform planului de situație din Anexa nr. 1.13;
 11. strada "Vântului", conform planului de situație din Anexa nr. 1.14;
 12. strada "Veveriței", conform planului de situație din Anexa nr. 1.15;
- care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul de amenajarea teritoriului și urbanism, Direcția economică - Serviciul impozite, taxe și alte venituri, Serviciul de gospodărie, management energetic, transport local și administrarea drumurilor, respectiv Serviciul patrimoniu, agricol, cadastru și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc;

Art.3. (1) Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului - Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, d-l Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, d-l Bors Béla;
- d) Direcției economice- Serviciul impozite, taxe și alte venituri;
- e) Serviciului de amenajarea teritoriului și urbanism;

- f) Serviciului de gospodărie, management energetic, transport local și administrarea drumurilor;
- g) Serviciul patrimoniu, agricol, cadastru și comercial;

(2) Aducerea la cunoștință publică a prezentei hotărâri se va face prin afișare la sediul instituției și pe site-ul acesteia prin grija Serviciului de amenajarea teritoriului și urbanism.

Președintele ședinței
SZŐKE DOMOKOS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

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 ✓

Județul Harghita
Consiliul Local al orașului
Baile Tusnad

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

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

HOTARASTE:

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

Zona A:

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

Zona B:

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

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

Zona C:

- str. Carpitus

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

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

Baile Tusnad, la 23 decembrie 2002.



Avizat,
Secretar

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC**

APARTAMENTE DIN BLOCURI DE LOCUINȚE – CONDOMINIU
SIMBOL (COD) CADASTRAL ”CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE””

Lei/m²Su

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Miercurea Ciuc	A	6.260	7.430
Miercurea Ciuc	B	5.940	7.430
Miercurea Ciuc	C	5.620	7.110
Miercurea Ciuc	D	5.310	7.110
Comune suburbane			
Păuleni Ciuc		2.670	3.950
Orașe			
Bălan	A	2.120	3.610
Bălan	B	2.020	3.610
Bălan	C	1.820	3.610
Bălan	D	1.720	3.610
Băile Tușnad	A	2.890	4.230
Băile Tușnad	B	2.780	4.230
Comune			
Sâncrăieni		2.450	
Siculeni		2.450	
Alte comune		2.000	
Apartamente tip cămine de nefamiliști		1.560	

"ANEXE" ALE APARTAMENTELOR**Lei/m²Su**

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
Municipiu			
Miercurea Ciuc	A	1.580	4.000
Miercurea Ciuc	B	1.450	3.780
Miercurea Ciuc	C	1.310	3.560
Miercurea Ciuc	D	1.310	3.340
Comune suburbane			
Păuleni Ciuc		530	1.940
Orașe			
Bălan	A	530	1.560
Bălan	B	530	1.450
Bălan	C	390	1.330
Bălan	D	390	1.330
Băile Tușnad	A	660	1.890
Băile Tușnad	B	660	1.780
Comune			
Sâncrăieni		530	1.560
Siculeni		530	1.560
Alte comune		390	1.330

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ:	- o cota parte de teren aferent - o cotele părți din spațiile comune (uscătorii, spălătorii, terase, poduri, pivnițe, boxe, casa scărilor și alte asemenea).
Su =	suprafață utilă

Suprafața utilă	În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața construită desfășurată, suprafața utilă se determină împărțind suprafața construită desfășurată cu un coeficient de transformare de 1,4.
Locuri de parcare supratereane (la sol)	= 50% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare supraterean reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare, cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare supraterean nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Locuri de parcare subterane	= 90% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare subteran reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare (cotă parte indiviză), cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața utilă a apartamentului, respectiv anexei la apartament.

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC****CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE (FAMILIALE)****SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"****Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Miercurea Ciuc	A	3.330	4.540
Miercurea Ciuc	B	2.950	4.030
Miercurea Ciuc	C	2.810	3.820
Miercurea Ciuc	D	2.660	3.620
Comune Suburbane			
Păuleni Ciuc		1.970	2.900
Orașe			
Bălan	A	1.550	2.110
Bălan	B	1.480	2.000
Bălan	C	1.400	1.900
Bălan	D	1.320	1.800
Băile Tușnad	A	2.310	3.300
Băile Tușnad	B	2.210	3.150
Băile Tușnad	C	2.090	2.990
Comune			
Cârța		1.290	2.030
Ciceu		1.650	2.570

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Ciucsângeorgiu		1.170	1.830
Cozmeni		1.290	2.030
Dănești		1.290	2.030
Frumoasa		1.410	2.210
Lelicieni		1.650	2.570
Lunca de Jos		1.410	2.210
Lunca de Sus		1.410	2.210
Mădăraș		1.290	2.030
Mihăileni		1.290	2.030
Plăieșii de Jos		1.170	1.830
Racu		1.290	2.030
Sâncrăieni		1.650	2.570
Sândominic		1.290	2.030
Sânmartin		1.170	1.830
Sânsimion		1.290	2.030
Sântimbru		1.230	1.830
Siculeni		1.680	2.410
Tomești		1.290	2.030
Tușnad - comună		1.410	2.210

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUITLei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Miercurea Ciuc	A	730	1.040
Miercurea Ciuc	B	660	920
Miercurea Ciuc	C	610	880
Miercurea Ciuc	D	590	830
Comune Suburbane			
Păuleni Ciuc		410	580
Orașe			
Bălan	A	360	510
Bălan	B	350	480
Bălan	C	320	460
Bălan	D	310	430
Băile Tușnad	A	500	720
Băile Tușnad	B	480	690
Băile Tușnad	C	460	660
Comune			
Cârța		290	430
Ciceu		380	530
Ciucsângeorgiu		270	390
Cozmeni		290	430
Dănești		290	430
Frumoasa		320	460
Lelicieni		380	530

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Lunca de Jos		320	460
Lunca de Sus		320	460
Mădăraș		290	430
Mihăileni		290	430
Plăieșii de Jos		270	390
Racu		290	430
Sâncrăieni		380	530
Sândominic		290	430
Sânmartin		270	390
Sânsimion		290	430
Sântimbru		270	390
Siculeni		350	500
Tomești		290	430
Tușnad - comună		320	460

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Ansamblul format din: ○ clădirea de bază (locuință) și ○ anexe gospodărești. Nu includ terenul aferent.
Sd	= suprafața construită desfășurată
Suprafața construită desfășurată	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).

Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a casei de locuit - clădirea de bază .
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea caselor de locuit individuale nu includ terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale amplasate în satele arundate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexe gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale edificate înainte de anul 1940 cu excepția celor amplasate în zonele fiscale "A" și "B" din municipii și orașe	= 60% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale edificate înainte de anul 2000, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Apartament în clădire individuală de locuit, clădire de locuit în curte comună	= 75% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădire de locuit tip "duplex"	= 90% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.

Clădiri de locuit cu utilizare sezonieră	= 50% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent casei de locuit, având categoria de folosință "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Părți – anexe din clădire	În situațiile excepționale în care părți – anexe din clădire , cum ar fi: terase, poduri, pivnițe, etc. sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Clădiri de locuit individuale".
Anexe gospodărești	În situațiile excepționale în care anexele gospodărești , de exemplu, garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazine, depozite și altele asemenea sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe gospodărești".

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC****CLĂDIRI - COSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE****COSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE****Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Miercurea Ciuc	A	3.160	4.690
Miercurea Ciuc	B	3.030	4.300
Miercurea Ciuc	C	2.850	4.080
Miercurea Ciuc	D	2.690	3.860
Comune suburbane			
Păuleni Ciuc		1.960	2.810
Orașe			
Bălan	A	1.570	2.150
Bălan	B	1.510	2.050
Bălan	C	1.430	1.940
Bălan	D	1.370	1.840
Băile Tușnad	A	2.350	3.380
Băile Tușnad	B	2.260	3.210
Băile Tușnad	C	2.150	3.060
Comune			
Cârța		1.390	1.800
Ciceu		1.680	2.170
Ciucsângeorgiu		1.260	1.650

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Cozmeni		1.390	1.800
Dănești		1.390	1.800
Frumoasa		1.510	1.960
Lelicieni		1.840	2.390
Lunca de Jos		1.510	1.960
Lunca de Sus		1.510	1.960
Mădăraș		1.390	1.800
Mihăileni		1.390	1.800
Plăieșii de Jos		1.260	1.650
Racu		1.390	1.800
Sâncrăieni		1.680	2.170
Sândominic		1.390	1.800
Sânmartin		1.260	1.650
Sânsimion		1.390	1.800
Sântimbru		1.260	1.650
Siculeni		1.660	2.160
Tomești		1.390	1.800
Tușnad - comuna		1.510	1.960

COSTRUȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Miercurea Ciuc	A	1.160	2.010
Miercurea Ciuc	B	1.100	1.850
Miercurea Ciuc	C	1.050	1.740
Miercurea Ciuc	D	990	1.670
Comune suburbane			
Păuleni Ciuc		600	1.000
Orașe			
Bălan	A	530	950
Bălan	B	510	910
Bălan	C	470	860
Bălan	D	440	820
Băile Tușnad	A	830	1.430
Băile Tușnad	B	750	1.370
Băile Tușnad	C	720	1.310
Comune			
Cârța		420	720
Ciceu		530	870
Ciucsângeorgiu		380	650
Cozmeni		420	720
Dănești		420	720
Frumoasa		470	790
Lelicieni		580	950

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Lunca de Jos		470	790
Lunca de Sus		470	790
Mădăraș		420	720
Mihăileni		420	720
Plăieșii de Jos		380	650
Racu		420	720
Sâncrăieni		530	870
Sândominic		420	720
Sânmartin		380	650
Sânsimion		420	720
Sântimbru		380	650
Siculeni		510	870
Tomești		420	720
Tușnad - comuna		470	790

COSTRUCȚII ANEXĂ**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Miercurea Ciuc	A	480	1.270
Miercurea Ciuc	B	470	1.220
Miercurea Ciuc	C	440	1.170
Miercurea Ciuc	D	420	1.100
Comune suburbane			
Păuleni Ciuc		350	900
Orașe			
Bălan	A	310	820
Bălan	B	290	790
Bălan	C	270	730
Bălan	D	260	710
Băile Tușnad	A	480	1.270
Băile Tușnad	B	460	1.200
Băile Tușnad	C	430	1.150
Comune			
Cârța		250	670
Ciceu		310	820
Ciucsângeorgiu		220	600
Cozmeni		250	670
Dănești		250	670
Frumoasa		270	730
Lelicieni		350	900
Lunca de Jos		270	730
Lunca de Sus		270	730

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Mădăraș		250	670
Mihăileni		250	670
Plăieșii de Jos		220	600
Racu		250	670
Sâncrăieni		310	820
Sândominic		250	670
Sânmartin		220	600
Sânsimion		250	670
Sântimbru		220	600
Siculeni		300	800
Tomești		250	670
Tușnad - comuna		270	730

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Clădirile, construcțiile nerezidențiale. Nu includ terenul aferent.
Destinația construcțiilor	Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.
Încadrarea construcțiilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale construcțiilor nerezidențiale, exemplele de denumiri utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor".. În cazul unei clădiri având încăperi cu destinații diferite (de exemplu: birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite, magazine amplasate în cadrul unei clădiri industriale), tipul clădirii va fi considerat cel corespunzător destinației înscrise în cartea funciară

	(simbolurile - codurile cadastrale), sau așa cum reiese din înscrisurile legal justificative.
Sd	= suprafața construită desfășurată Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.
Suprafața construită desfășurată	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)
Determinarea valorii construcției	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a clădirii, construcției.
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea construcțiilor nerezidențiale nu include terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.
Construcții nerezidențiale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale construcțiilor nerezidențiale, funcție de tipul proprietății, localitatea, zona în care se află.

Construcții nerezidențiale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent, având categoria de folosință ”CC-curți și construcții” (simbol - cod cadastral), se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Construcții ușoare	= 10% din valorile unitare ale clădirilor, construcțiilor nerezidențiale cu destinație construcții anexă, din localitatea, zona în care sunt amplasate.
Amenajări piscicole	Valoarea amenajărilor piscicole (heleșteu, iaz, stație de reproducere, bazin de reproducere, lac, bazin de parcare, dig, canal de alimentare, canal de evacuare, baraj, deversor, etc.) este 5 lei/m²

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC****TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR****Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Miercurea Ciuc	A	243
Miercurea Ciuc	B	170
Miercurea Ciuc	C	115
Miercurea Ciuc	D	79
Comune suburbane		
Păuleni Ciuc		70
Orașe		
Bălan	A	35
Bălan	B	28
Bălan	C	23
Bălan	D	18
Băile Tușnad	A	167
Băile Tușnad	B	156
Băile Tușnad	C	106
Comune		
Cârța		23
Ciceu		35
Ciucsângeorgiu		20
Cozmeni		23
Dănești		23

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Frumoasa		28
Lelicieni		64
Lunca de Jos		28
Lunca de Sus		28
Mădăraș		23
Mihăileni		23
Plăieșii de Jos		20
Racu		23
Sâncrăieni		35
Sândominic		23
Sânmartin		20
Sânsimion		23
Sântimbru		22
Siculeni		31
Tomești		23
Tușnad – comuna		28

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor"..
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri situate în intravilanul localităților, având alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții"	Valoarea minimă a terenurilor intravilane (atât cu construcții cât și terenuri libere, fără construcții) care au alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) este 75% din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.

Terenuri intravilane având suprafață mai mare de 2.000 m² (un singur corp funciar)	În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m² și 2000 m² inclusiv, se aplică valorile unitare din tabele. În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață mai mare de 2000 m², se aplică o reducere (aplicată valorilor unitare din tabele) cu 50%, pentru suprafața ce depășește 2.000 m². Reducerea se aplică în cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, având alte destinații decât drumuri, căi de acces, destinație specială, neproductive.
Terenuri amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale terenurilor, funcție de localitatea, zona în care se află.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri cu destinație specială	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri neproductive	= 10% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ MIERCUREA CIUC****TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR****CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL****Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Miercurea Ciuc		6,8
Comune suburbane		
Păuleni Ciuc		5,4
Orașe		
Bălan		3,1
Băile Tușnad		4,2
Comune		
Cârța		2,0
Ciceu		3,1
Ciucsângeorgiu		1,8
Cozmeni		2,0
Dănești		2,0
Frumoasa		2,6
Lelicieni		5,7
Lunca de Jos		2,6
Lunca de Sus		2,6
Mădăraș		2,0
Mihăileni		2,0

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Plăieșii de Jos		1,8
Racu		2,0
Sâncrăieni		3,1
Sândominic		2,0
Sânmartin		1,8
Sânsimion		2,0
Sântimbru		1,8
Siculeni		2,5
Tomești		2,0
Tușnad - comuna		2,6

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Miercurea Ciuc		5,4
Comune suburbane		
Păuleni Ciuc		4
Orașe		
Bălan		3
Băile Tușnad		4
Comune		
Cârța		1,7
Ciceu		2,7
Ciucsângeorgiu		1,5
Cozmeni		1,7
Dănești		1,7
Frumoasa		2,2
Lelicieni		4,2
Lunca de Jos		2,2
Lunca de Sus		2,2
Mădăraș		1,7
Mihăileni		1,7
Plăieșii de Jos		1,5
Racu		1,7
Sâncrăieni		2,8
Sândominic		1,7
Sânmartin		1,5

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Sânsimion		1,7
Sântimbru		1,5
Siculeni		2,2
Tomești		1,7
Tușnad - comuna		2,2

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Miercurea Ciuc		6,1
Comune suburbane		
Păuleni Ciuc		4,9
Orașe		
Bălan		2,7
Băile Tușnad		3,7
Comune		
Cârța		1,9
Ciceu		2,7
Ciucsângeorgiu		1,6
Cozmeni		1,9
Dănești		1,9
Frumoasa		2,2
Leliceni		4,9
Lunca de Jos		2,2
Lunca de Sus		2,2
Mădăraș		1,9
Mihăileni		1,9
Plăieșii de Jos		1,6
Racu		1,9
Sâncrăieni		2,7
Sândominic		1,9
Sânmartin		1,6

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Sânsimion		1,9
Sântimbru		1,6
Siculeni		2,2
Tomești		1,9
Tușnad - comuna		2,2

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Miercurea Ciuc		3,3
Comune suburbane		
Păuleni Ciuc		3,3
Orașe		
Bălan		3,3
Băile Tușnad		3,3
Comune		
Cârța		3,1
Ciceu		3,1
Ciucsângeorgiu		3,1
Cozmeni		3,1
Dănești		3,1
Frumoasa		3,1
Leliceni		3,1
Lunca de Jos		3,1
Lunca de Sus		3,1
Mădăraș		3,1
Mihăileni		3,1
Plăieșii de Jos		3,1
Racu		3,1
Sâncrăieni		3,1
Sândominic		3,1
Sânmartin		3,1

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Sânsimion		3,1
Sântimbru		3,1
Siculeni		3,1
Tomești		3,1
Tușnad - comuna		3,1

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor".
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri situate în extravilanul localităților având categoria de folosință "CC-curți și construcții"	= valorile terenurilor intravilane aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză.
Terenuri situate în extravilanul localităților cu PUZ, PUD aprobat	= valoarea terenului intravilan, aferent zonei D (în cazul localităților urbane) a localității sau aferente localității rurale în cauză..
Terenuri cu destinație cimitir	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.

Terenuri cu destinație specială	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație luciu de apă	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri neproductive	= 10% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Drepturi de proprietate posesorale	= 40% din valoarea terenurilor extravilane, după categoria de folosință (pășuni-fânețe, păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră).
Mențiuni	Nu se aplică ajustare pentru amplasare în satele arondate municipiilor, orașelor și comunelor, altele decât satul reședință de comună .

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIPȚIA NOTARIALĂ
ODORHEIU SECUIESC

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

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

Încadrarea bunurilor imobile în zona de interes urban la întocmirea actelor notariale **se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală.** Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului conform hotărârilor anexate din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplica **obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală.**

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



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

CONFORM CU
ORDONANȚA

Hotărârea nr. 337/2022

privind aprobarea criteriilor de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv delimitarea zonelor de impozitare

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 46/1294/S/14.07.2022 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 46/1295/S/14.07.2022 al Direcției Economice, Serviciului de Impozite și Taxe Locale, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 46/1886/S/28.09.2022 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, turism, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului, programe, proiecte și relații internaționale al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv Avizul nr. 46/1887/S/28.09.2022 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

În baza prevederilor art. 453 lit. i) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de faptul că, proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, așa cum reiese din procesul verbal de afișare nr. 46/1296/S/14.07.2022,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. c), art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă criteriile de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă delimitarea zonelor de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform anexei nr. 3 și anexei nr. 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. c), art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu 16 voturi pentru, din cei 16 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 29 septembrie 2022.

Președintele de ședință,
Consilier local,
BENEDEK Árpád – Csaba



Contrasemează,
Secretarul General al Municipiului,
VENCZEL Attila





România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc privind aprobarea criteriilor de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv delimitarea zonelor de impozitare

CRITERII DE ÎNCADRARE A TERENURILOR ÎN INTRAVILAN:

Stabilirea zonelor fiscale are la bază prevederile legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și normele metodologice de aplicare.

În vederea încadrării în categorii valorice și stabilirea de baremuri pentru zonele de referință s-au luat în considerare următoarele criterii, respectiv:

- standardul zonei;
- distanța față de centrul municipiului;
- tipul drumului de acces;
- gradul de echipare edilitară cu utilități;
- potențialul comercial;
- caracteristici geotehnice ale terenurilor;

BAREMURI ACORDATE PE CRITERII:

Standardul de zonă

- | | |
|---|------------|
| • zona centrală, de maximă atractivitate | A (4 pct.) |
| • zona mediană, de atractivitate medie | B (3 pct.) |
| • zona de atractivitate redusă | C (2 pct.) |
| • zona neatractivă sau în extinderea intravilanului | D (1 pct.) |

Distanța față de centrul minicipiului

- | | |
|---|------------|
| • zona centrală | A (4 pct.) |
| • zona mediană | B (3 pct.) |
| • zona marginală | C (2 pct.) |
| • zona periferică și în extinderea intravilanului | D (1 pct.) |

Tipul drumului de acces la teren

- stradă modernizată A (4 pct.)
- stradă asfaltată , cubica de calitate B (3 pct.)
- stradă pietruită întreținută, cubică slabă calitate C (2 pct.)
- drum pietruită, balastat sau de câmp D (1 pct.)
- dacă este numai parțial se scade 1 punct
- poluare (sonoră, trafic intens, praf) se scade 2 punct

Gradul de echipare cu utilități a zonei

- echipare cu toate rețelele A (4 pct.)
- echipare redusă, gaz B (3 pct.)
- echipare cu rețele edilitare, fără canalizare C (2 pct.)
- fără echipare edilitară D (1 pct.)

Potențial comercial

- ridicat A (4 pct.)
- mediu B (3 pct.)
- scăzut C (2 pct.)
- fără potențial D (1 pct.)

Caracteristicile geotehnice ale zonei

- terenuri bune A (4pct.)
- terenuri majoritar bune B (3 pct.)
- terenuri majoritar dificile, cu alunecări C (2 pct.)
- terenuri dificile și cu alunecări D (1 pct.)

Punctaj final pentru stabilirea zonei fiscale:

Nr. puncte	Încadrare în zone
3,81 – 4,00	A
3,00 – 3,80	B
2,00 – 2,99	C
0,66 – 1,99	D



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 337/2022 privind aprobarea criteriilor de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv delimitarea zonelor de impozitare

Criterii de încadrare a terenurilor, situate în extravilanul localității

Stabilirea zonelor fiscale are la bază prevederile legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și normele metodologice de aplicare.

În vederea încadrării în categorii valorice și stabilirea de baremuri pentru zonele de referință s-au luat în considerare următoarele criterii, respectiv:

- distanța față de centrul municipiului;
- tipul drumului de acces;
- caracteristici geotehnice ale terenurilor;

Baremuri acordate pe criterii:

Distanța față de centrul minicipiului

- | | |
|--------------------------------|------------|
| • zona limitrof intravilanului | A (4 pct.) |
| • zona mediană | B (3 pct.) |
| • zona marginală | C (2 pct.) |
| • zona periferică | D (1 pct.) |

Tipul drumului de acces la teren

- | | |
|--------------------|------------|
| • drum modernizată | A (4 pct.) |
| • drum asfaltată | B (3 pct.) |
| • drum pietruită | C (2 pct.) |
| • drum de pământ | D (1 pct.) |

Caracteristicile geotehnice ale zonei

- | | |
|---|------------|
| • terenuri bune | A (4pct.) |
| • terenuri majoritar bune | B (3 pct.) |
| • terenuri majoritar dificile, cu alunecări | C (2 pct.) |
| • terenuri dificile și cu alunecări | D (1 pct.) |



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 337/2022 privind aprobarea criteriilor de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv delimitarea zonelor de impozitare

	STRADA	Zona Impozitare
1	Piața Márton Áron	A
2	Piața Városháza	A
3	Str. Bethlen Gábor	A
4	Str. II Rákóczi Ferenc pana la nr.16 si 21 inclusiv	A
5	Str. Kossuth Lajos	A
6	Piața Kőkereszt	A
7	Str. Tamási Áron până la nr. 20 și 27 inclusiv	A
8	Aleea Dumbravei	B
9	Aleea Florilor	B
10	Aleea Primăverii	B
11	Aleea Țechend	B
12	Aleea Teilor	B
13	B-dul Independenței	B
14	Intrarea Albă	B
15	Intrarea Calonda	B
16	Intrarea Călugăreni	B
17	Intrarea Cărmidăriei	B
18	Intrarea Carpați	B
19	Intrarea Garofiței	B
20	Intrarea Ghipeș	B
21	Intrarea Însorită	B
22	Intrarea Morum	B
23	Intrarea Tihadar	B
24	Intrarea Tineretului	B
25	Intrarea Vămii	B
26	Intrarea Zorilor	B
27	Piața Dávid Ferenc	B
28	Str. 1 Decembrie 1918	B
29	Str. Ady Endre	B
30	Str. Bánai János	B
31	Str. Baróti Szabó Dávid	B
32	Str. Beclean	B
33	Str. Breslelor	B
34	str. Budvár nr. (exclusiv nr. 47,49,51,53,55, respectiv nr. 58,60,62,64,66,68)	B

35	Str. Cetății	B
36	Str. Ciocârliei	B
37	Str. Constructorilor	B
38	Str. Croitorilor	B
39	Str. Eötvös József	B
40	Str. Fântânei	B
41	Str. Fierarilor	B
42	Str. Frăției	B
43	Str. Gheorghe Doja	B
44	Str. Haáz Rezső	B
45	Str. Haltei	B
46	Str. Homorod	B
47	Str. Il Rákóczi Ferenc de la 18 si 23 pana la capat	B
48	Str. Insulei	B
49	Str. Ion Creangă	B
50	Str. Izvorului	B
51	Str. Kornis Ferenc	B
52	Str. Kós Károly	B
53	Str. Kuvar	B
54	Str. Lăcătușilor nr. (exclusiv nr. 14, 16, 18, 18A, 20, 22, 24, 26, 28, 30)	B
55	Str. Lemnarilor	B
56	Str. Mihai Eminescu	B
57	Str. Mihail Kogălnicenau	B
58	Str. Mihail Sadoveanu	B
59	Str. Morii	B
60	Str. Olarilor	B
61	Str. Orbán Balázs	B
62	Str. Păcii	B
63	Str. Pantofarilor	B
64	Str. Parcului	B
65	Str. Petőfi Sándor	B
66	Str. Piatra Tărcii	B
67	Str. Pietroasă	B
68	Str. Sântimbru	B
69	Str. Școlii	B
70	Str. Scurtă	B
71	Str. Solymossy	B
72	Str. Sportului	B
73	Str. Stejarului	B
74	Str. Szentjános pana la nr. 51 si 74 inclusiv	B
75	Str. Taberei	B
76	Str. Tamási Áron de la nr.22 și nr.29 până la capăt	B
77	Str. Tâmplarilor	B
78	Str. Târgului	B
79	Str. Tomcsa Sándor	B
80	Str. Tompa László	B
81	Str. Ugron Gábor nr. 1, 3, 5, 15, 15A, 15B, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 33A, 35A, 35B, 35C, 37, 45, 45A, 47, 49 respectiv nr. 10	B
82	Str. Uzinei	B

83	Str. Varga Katalin	B
84	Str. Victoriei	B
85	Str. Vulturului	B
86	Str. Vizigótok	B
87	Piața Maria	B
88	Str. Cserehát	C
89	Str. Hargita	C
90	Curtea Cizmarilor	C
91	Curtea Cojocarilor	C
92	Curtea Mihai	C
93	Piața Árpád	C
94	Piața Gutenberg	C
95	Str. Albinelor	C
96	Str. Attila	C
97	Str. Băii Sărate	C
98	Str. Bartók Béla	C
99	Str. Bazinului	C
100	Str. Bem József	C
101	Str. Benkő József	C
102	Str. Berde Mózes	C
103	Str. Bisericii	C
104	Str. Biró Lajos	C
105	Str. Borsairét	C
106	Str. Bradului	C
107	str. Budvár nr. 47,49,51,53,55, respectiv nr. 58,60,62,64,66,68	C
108	Str. Cădișeni	C
109	Str. Câmpului	C
110	Str. Carierei	C
111	Str. Ciorii	C
112	Str. Cireșului	C
113	Str. Csalóka	C
114	Str. Dâmbului	C
115	Str. Digului	C
116	Str. Éltetőkút	C
117	Str. Forțeni	C
118	Str. Frunzișului	C
119	Str. Gábor Áron	C
120	Str. Grâului	C
121	Str. Gyerkes Mihály	C
122	Str. Hunyadi János	C
123	Str. Îngustă	C
124	Str. József Attila	C
125	Str. Kiss Gergely	C
126	Str. Kőrösi Csoma Sándor	C
127	Str. Kriza János	C
128	Str. Lacului	C
129	Str. Livezilor	C
130	Str. Lorántffy Zsuzsánna	C
131	Str. Lutului	C

132	Str. Mikes Kelemen	C
133	Str. Móricz Zsigmond	C
134	Str. Nicolae Bălcescu	C
135	Str. Nyíró József	C
136	Str. Pantei	C
137	Str. Pintenii	C
138	Str. Pomilor	C
139	Str. Potecii	C
140	Str. Rândunicii	C
141	Str. Recoltei	C
142	Str. Reményik Sándor	C
143	Str. Rozei	C
144	Str. Salcânilor	C
145	Str. Sâmbătești	C
146	Str. Serg. Imecs László	C
147	Str. Șoimilor	C
148	Str. Stejarului de Sus	C
149	Str. Strâmbă	C
150	Str. Ștrandului	C
151	Str. Szeles János	C
152	Str. Szentjános de la nr. 53 si 76 pana la capat	C
153	Str. Târnavei	C
154	Str. Török Ferenc	C
155	Str. Trecătoarei	C
156	Str. Verde	C
157	Str. Wesselényi Miklós	C
158	Strada Mușetelului	C
159	Zona Szejke	C
160	Str. Szemlér Ferenc	D
161	Str. Telekpataka	D
162	Str. Curcubeului	D
163	Str. Szászok Tábora	D
164	Str. Balássy Ferenc	D
165	Str. Fagului	D
166	Str. Keresztvápa	D
167	Str. Köveshágó	D
168	Str. Lăcătușilor nr. 14, 16, 18, 18A, 20, 22, 24, 26, 28, 30	D
169	Str. Lakatos István	D
170	Str. Siménlok	D
171	Str. Soó Rezső	D
172	Str. Szigethi Gyula Mihály	D
173	Str. Ugron Gábor nr. (exclusiv nr. 1, 3, 5, 15, 15A, 15B, 17, 19, 21, 23, 25,	D
174	Str. Vásárhelyi Gergely	D
175	Str. Lalelelor	D
176	Strada Raza Soarelui	D
177	Str. Poiana Narciselor	D
178	Str. Ramocsa	D
179	Str. Magnolia	D
180	Str. Margaréta	D

181	Str. Roua	D
182	str. Dreaptă	D
183	str. Hóvirág	D
184	str. Csanády György	D
185	str. Borvíz	D
186	str. Csillagösvény	D
187	str. Pitigoi	D
188	str. Floarea Soarelui	D
189	str. Dâmbul Însorit	D
190	str. Szénakert	D
191	str. Kányádi Sándor	D
192	Str. Benedek Elek	D
193	Str. Felsősiménfalvi	D
194	Str. Gelu Păteanu	D
195	Str. Kálnoky kert	D
196	Str. Kápolna	D
197	Str. Kútmocsár	D
198	Str. Madách Imre	D
199	Str. Nagyvölgy	D
200	Str. Pad	D
201	Str. Sós Rét	D
202	Str. Torok	D

	Tarlalele - total in intravilan	ZONA Propus 2023
1	Avas	D
2	Keresztvápa	D
3	Padoldal	D
4	Oláháza	D
5	Középlok	D
6	Keringő	D
7	Vérmező	D
8	Felsőlok	D
9	Szénakert	D
10	Csergőoldal	D
11	Szászok Tábora	D
12	Csalóka	D
13	Köveshágó	D
14	Cserehát	D
15	Szőlőalya	D
16	Nagyvölgy	D
17	Gyapottas	D
18	Nagyavas	D
19	Nyír	D
20	Temetőkör	D
21	Varokert	D
22	Láz	D
23	Vánkikert	D

24	Széldomb	D
25	Karéj	D
26	Borjúkert	D
27	Hadréve	D
28	Szejkefelé	D

	Tarlalele - parțial în intravilan	ZONA Propus 2023
1	Mogyoró	D
2	Kétpatakköze	D
3	Csorgótető	D
4	Gálkútja	D
5	Cserelaposa	D
6	Árpád	D
7	Mocsolya	D
8	Torok	D
9	Cseplesztető	D
10	Csepleszoldal	D
11	Agypataka	D
12	Kicsipusztá	D
13	Lókert	D
14	Kerecsere	D
15	Nagyoldal	D
16	Borsairét	D
17	Székhídja	D
18	Csicser	D
19	Budvároldal	D
20	Telekpataka	D
21	Nagykert	D
22	Nagyvápa	D
23	Szentkirályitag	D
24	Szármány	D
25	Zavarasza	D
26	Tanya	D
27	Bágyabegye	D
28	Töltés	D
29	Csereponk	D
30	Felsőlok	D
31	Szárnyakutja	D
32	Borvízoldal	D
33	Vadutca	D
34	Szejke	D

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





România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 337/2022 privind aprobarea criteriilor de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv delimitarea zonelor de impozitare

DELIMITARE ZONE A-D
TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

NR. CR T.	MEZIUNEA	DISTANȚA FAȚĂ DE CENTRUL MUNICIPIULUI	TIP DRUM DE ACCES	CARACTERISTICI GEOTEHNICE	ZONA FISCALĂ
1	Árpád	4	1	3	B
2	Avas	4	1	4	B
3	Bágyabegy	4	2	3	B
4	Bodzakő	4	2	3	B
5	Borsairét	4	2	2	B
6	Borsóoldal	3	2	3	B
7	Budvároldal	4	2	3	B
8	Csepleszoldal	4	1	3	B
9	Cserelaposa	4	1	3	B
10	Csorgóoldal	4	2	3	B
11	Csorgótető	4	1	3	B
12	Eger	3	3	2	B
13	Fehérviz	4	1	3	B
14	Felsőlok (Kadicsfalv	4	2	3	B
15	Gálkutja	4	1	3	B
16	Hegycsere	4	1	3	B
17	Kánás	3	2	3	B
18	Kerecsere	4	1	3	B
19	Kétpatakkőze	4	2	3	B
20	Kicsipuszt	4	2	3	B
21	Kisköved	3	2	3	B
22	Lókert	4	2	3	B
23	Mocsolya	4	1	3	B
24	Mogyoró	4	1	3	B
25	Nagykert	3	3	3	B
26	Nagyoldal	4	1	3	B
27	Nagypuszt	3	2	3	B
28	Nagyvápa	4	3	3	B
29	Nyak	3	2	3	B
30	Szármány	4	1	3	B

NR. CR T.	MEZIUNEA	DISTANȚA FAȚĂ DE CENTRUL MUNICIPIULUI	TIP DRUM DE ACCES	CARACTERISTICI GEOTEHNICE	ZONA FISCALĂ
31	Szárnnyakutja	4	1	3	B
32	Székhidja	4	2	3	B
33	Szentkirályitag	4	1	3	B
34	Szőlőkutja	4	1	3	B
35	Tókert	4	1	3	B
36	Torok	4	1	3	B
37	Töltés	4	3	3	B
38	Zavarassza	4	1	3	B
39	Ágypataka	4	1	2	C
40	Átal	3	1	3	C
41	Bethlenfalvi Láz	1	3	3	C
42	Borvizoldal	3	1	2	C
43	Bükkoldal	2	1	3	C
44	Bükktető	2	1	2	C
45	Cseplesztető	3	1	3	C
46	Csereponk	3	1	3	C
47	Cserevágasa	3	1	3	C
48	Csicser	3	2	2	C
49	Csimbolásalya	3	1	2	C
50	Csimbolásteteje	2	1	3	C
51	Dávidnékutja	2	1	3	C
52	Égett	2	1	2	C
53	Erőstő	2	1	2	C
54	Hatatória	2	1	3	C
55	Héjászol	2	1	2	C
56	Hidas	2	1	2	C
57	Hintósarka	2	1	3	C
58	Hitvánkut	3	2	2	C
59	Horvás	2	1	3	C
60	Inces	3	1	3	C
61	Jakai	2	1	3	C
62	Kapusfa	3	1	3	C
63	Kerekerdő	2	2	3	C
64	Kerekmező	3	1	3	C
65	Kiskövedalya	3	1	3	C
66	Kondor	2	1	2	C
67	Kőalja	3	1	2	C
68	Kőkép	2	1	2	C
69	Magyaros	3	1	2	C
70	Nagymező	3	1	3	C
71	Nyír	2	1	2	C
72	Paparakottya	2	1	2	C
73	Pető	1	1	3	C
74	Pusztta	2	1	3	C
75	Reztető	2	1	2	C

NR. CR T.	MEZIUNEA	DISTANȚA FAȚĂ DE CENTRUL MUNICIPIULUI	TIP DRUM DE ACCES	CARACTERISTICI GEOTEHNICE	ZONA FISCALĂ
76	Simok cseréje	2	1	3	C
77	Szarkakőalya	2	1	3	C
78	Szöllő	3	1	3	C
79	Szöllőalja	4	1	2	C
80	Tanya	3	1	3	C
81	Vadutca	3	1	3	C
82	Verescserebérce	2	1	2	C
83	Verőfény	3	1	3	C
84	Vigaszó	3	1	3	C
85	Zabvágás	3	1	3	C
86	Bagjospatak	1	1	2	D
87	Laposkő	1	1	2	D



ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
CRISTURU SECUIESC

HOTĂRÂREA NR. 138/2018

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

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

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

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

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

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

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

ZONA A: P-1a Libertăți

ZONA B:

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

ZONA C: **ZONA D:**

Str. Orbán Balázs str.Garii str.Ady Endre Cart.David Ferencz
Str. Timofalvi str.Tarnevei str.Bajeni

Str. Cecești	str.Harghitei	str.Betesti
Str. Kriza János	str.Bem Jozsef	str.Erzsebetkut
Str. Stadionului	str.Graului	str.Filiș
Str. Căii Ferate	str.Lupului	str.Filiș
Str. Băli		str.Florilor
Str. Varga Katalin		str.Gabor Aron
Str. Cimitirului		str.George Cosbuc
Str. Fabricii		str.Gyarfaskert
Str. Marin Preda		str.Gyertyanffy Istvan
Str. Morii		str.Hentler
Str. Katustava		str.Kocsok
Str. Budai Nagy Antal		str.Kordaberek
Str. Berde Mózsa		str.Mihai Eminescu
Str. Arany János		str.Pictor Szecsi Andras
Str. Grădinilor		str.Scurta

Str. Petőfi Sándor
Str. Plopiilor
Str. Kölcsey Ferencz

str.Soskut
str.Szekely
str.Tiglaiei
str.Zata

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

a). Parcele din orașul Cristuru Secuiesc:

Categoria A		25. Nagyáji
1. Malomajla	26. Gerenás	
2. Békás	27. Békáláhú	
3. Felsőlok belső	28. Nagyvölgy	
4. Katusáva	29. Asszonyerdő	
5. Csütelke	30. Kisfajka	
6. Hosszulók	31. Bekerdeje	
7. Kétvízköze	32. Csorgó	
8. Kordaberek	33. Tálbérc	
Bokus		
Categoria B		34. Cilokvár
1. Hosszuláb	35. Botosaj	
2. Körtmege	36. Hosszútóvis	
3. Alsólok	37. Aranyos	
4. Felsőlok külső	38. Nagyhosszútóvis	
5. Kenderes	39. Kishosszútóvis	
6. Macakásberek	40. Szilas	
Categoria C		41. Szilasalja
1. Déltő	42. Városi	
2. Szőlőoldal	43. Szőlők alatt	
3. Alsószőlő	44. Felsőszőlő	
4. Középsőszőlő	45. Aláószőlő	
5. Szarkaszo	46. Pusztaszőlő	
6. Felsőszőlő	47. Szőlők felett	
Categoria D		48. Jézuskiáltó
1. Zata	49. Hegymegye	



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Consiliul Local al Orașului Vlăhița

HOTĂRÂREA NR. 117/2020

privind delimitarea zonelor în intravilan și extravilan pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița

Consiliul Local al orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 191/556/S/2020 al Primarului Orașului Vlăhița, Raportul de specialitate nr. 191/557/S/2020 al Serviciul Economice – Impozite și Taxe și al Compartimentului de urbanism al orașului Vlăhița, Avizul nr.191/645/S/2020 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, Avizul nr.191/646/S/2020 al Comisiei de specialitatecompartimentului de urbanism al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

- Proces verbal de afișare nr. 5544/02.11.2020 al proiectului de hotărâre privind delimitarea zonelor în intravilan și extravilan pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița;
- În baza prevederile art. 453, din cuprinsul Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;
- Legea 2/1968 privind organizarea administrativa a teritoriului României;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a - Reteaua de localitati
- În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), alin. (7), art. 139 alin. (2), alin (3) lit. c), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență 57/2019 privind Codul administrativ;

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă delimitarea zonelor în intravilan și extravilan pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița conform Anexei Nr. 1 și 2 din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița Nr. 69/2002 privind aprobarea delimitării zonelor în intravilan și extravilan pe teritoriul administrativ al orașului Vlăhița

Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Vlăhița prin Compartimentul de Impozite și Taxe.

Art. 4. - Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Orașului Vlăhița și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Vlăhița, la 22.12.2020.

Președintele de ședință
Consilier local,
HAÁZ SÁNDOR



Contrasemnează
Secretar general al Orașului Vlăhița,
ÛLKEI Jolán Erika

Anexa nr.1
la H.C.L. nr.117/202

**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 - Rangul III.		
1	Strada Mihai 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	Strada Szelesek	C
27	Intr. Vulturii	C

28	Intr. Vitusok	C
29	Strada Vitusok	C
30	Strada Gyerttyanffi Jonas	C
31	Intr. Spicului	C
32	Strada Sportivilor	C
33	Strada 1 Mai	C
34	Intr. Lupului	C
35	Intr. 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	Intr. Toamnei	C
42	Strada Pogresului	C
43	Intr. Cerbului	C
44	Strada Rakos	C
45	Strada Turiștilor	D
46	Strada Rândunicii	D
47	Strada Bradului	D
48	Strada Cuza Vodă	D
49	Strada Voinței	D
50	Strada Carpați	D
51	Strada Școlii	D
52	Strada Vânătorilor	D
53	Strada Dozsa Gyorgy	D
54	Intr. Câmpului	D

LOCALITATEA COMPONENTĂ AL ORAȘULUI VLĂHIȚA RANGUL III

1	Băile-Homorod	C
2	Minele Lueta	D

Anexa nr.
la H.C.L.nr./17/2021

Delimitarea pe zone și pe categorii de folosință a extravilanului localității Vlăhița

ZONA	TARLA
<u>ZONA A</u>	ZONA DN 13 A
<u>ZONA B</u>	FALUNBELŐLI HELY a) Megyekert aldülő b) Dobogós aldülő c) Bencekert aldülő d) Pityokáskert aldülő e) Zaboskert aldülő f) Söhelydülő
<u>ZONA C</u>	CSONKAALJA FŐ a) Kétgedőkert aldülő b) Felső pityokáskert c) Csonkaalja aldülő d) Málnavész aldülő e) Köpövolgye dülő f) Lövétei láz g) Bányatelep h) Homorod Fürdő
<u>ZONA D</u>	KÜLSŐ VARGYASON KIVÜL a) Halaság b) Virágos vész c) Miklós, Padostető d) Királykút csere e) Kékvize f) Gyepű g) Kövespatak h) Pádure

Vlăhița la _____

ÎNTOCMIT

Konrád Melinda

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC****APARTAMENTE DIN CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE - CONDOMINIU****SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"**Lei/m²Su

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Odorheiu Secuiesc	A	6.890	8.230
Odorheiu Secuiesc	B	6.560	7.780
Odorheiu Secuiesc	C	6.050	7.450
Odorheiu Secuiesc	D	5.410	7.450
Orașe			
Cristuru Secuiesc	A	3.920	5.560
Cristuru Secuiesc	B	3.610	5.560
Cristuru Secuiesc	C	3.400	5.340
Cristuru Secuiesc	D	3.190	5.340
Vlăhița	A	2.860	4.230
Vlăhița	B	2.650	4.230
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	2.550	3.890
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	2.440	3.890
Comune			
Lupeni		2.220	
Praid		3.030	
Alte comune		1.700	
Apartamente tip cămine de nefamiliști (în cazul în care există) - fără bucătărie și/sau grup sanitar la fiecare apartament		1.490	

"ANEXE" ALE APARTAMENTELORLei/m²Su

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
Municipiu			
Odorheiu Secuiesc	A	1.580	4.230
Odorheiu Secuiesc	B	1.580	4.000
Odorheiu Secuiesc	C	1.450	3.780
Odorheiu Secuiesc	D	1.310	3.450
Orașe			
Cristuru Secuiesc	A	920	2.560
Cristuru Secuiesc	B	920	2.450
Cristuru Secuiesc	C	790	2.220
Cristuru Secuiesc	D	790	2.110
Vlăhița	A	660	1.890
Vlăhița	B	660	1.780
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	660	1.670
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	530	1.670
Comune			
Lupeni		530	1.560
Praid		790	2.110
Alte comune		390	1.110

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ:	- o cota parte de teren aferent - o cotele părți din spațiile comune (uscătorii, spălătorii, terase, poduri, pivnițe, boxe, casa scărilor și alte asemenea).
Su =	suprafață utilă

Suprafața utilă	În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața construită desfășurată, suprafața utilă se determină împărțind suprafața construită desfășurată cu un coeficient de transformare de 1,4 .
Locuri de parcare supratereane (la sol)	= 50% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare supraterean reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare, cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare supraterean nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Locuri de parcare subterane	= 90% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare subteran reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare (cotă parte indiviză), cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața utilă a apartamentului, respectiv anexei la apartament.

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC****CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE (FAMILIALE)****SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"**Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Odorheiu Secuiesc	A	3.590	4.670
Odorheiu Secuiesc	B	3.030	4.120
Odorheiu Secuiesc	C	2.860	3.920
Odorheiu Secuiesc	D	2.740	3.700
Comune suburbane			
Brădești		2.220	3.040
Felicești		1.970	2.690
Orașe			
Cristuru Secuiesc	A	2.160	2.940
Cristuru Secuiesc	B	2.060	2.800
Cristuru Secuiesc	C	1.940	2.650
Cristuru Secuiesc	D	1.860	2.540
Vlăhița	A	2.270	3.100
Vlăhița	B	2.160	2.940
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	2.060	2.800
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	1.940	2.650

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Comune			
Atid		1.110	1.740
Avrămești		1.110	1.740
Căpâlnița		1.370	2.150
Corund		1.940	2.780
Dârjiu		1.160	1.820
Dealul		1.300	2.030
Lueta		1.300	2.030
Lupeni		1.590	2.490
Mărtiniș		1.160	1.820
Merești		1.160	1.820
Mugeni		1.300	2.030
Ocland		1.160	1.820
Porumbeni		1.160	1.820
Praid		1.770	2.520
Satu Mare		1.700	2.440
Săcel		1.160	1.820
Secuieni		1.400	1.990
Șimonești		1.370	2.140
Ulieș		1.160	1.820
Vărșag		1.300	2.030
Zetea		1.770	2.780

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Odorheiu Secuiesc	A	750	1.070
Odorheiu Secuiesc	B	670	940
Odorheiu Secuiesc	C	620	900
Odorheiu Secuiesc	D	600	840
Comune suburbane			
Brădești		470	660
Felicești		410	580
Orașe			
Cristuru Secuiesc	A	480	670
Cristuru Secuiesc	B	460	640
Cristuru Secuiesc	C	430	600
Cristuru Secuiesc	D	400	580
Vlăhița	A	500	710
Vlăhița	B	480	670
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	460	640
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	430	600
Comune			
Atid		260	360
Avrămești		260	360
Căpâlnița		320	440
Corund		400	580

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Dârjiu		270	380
Dealul		290	430
Lueta		290	430
Lupeni		370	520
Mărtiniș		270	380
Merești		270	380
Mugeni		290	430
Ocland		270	380
Porumbeni		270	380
Praid		410	590
Satu Mare		350	490
Săcel		270	380
Secuieni		320	450
Șimonești		320	440
Ulieș		270	380
Vărșag		290	430
Zetea		400	580

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Ansamblul format din: ○ clădirea de bază (locuință) și ○ anexe gospodărești. Nu includ terenul aferent.
Sd	= suprafața construită desfășurată
Suprafața construită desfășurată	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 (conf art. 457. al (5) din Legea nr 227/2015 privind Codul Fiscal).

Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a casei de locuit - clădirea de bază .
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea caselor de locuit individuale nu includ terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale edificate înainte de anul 1940 cu excepția celor amplasate în zonele fiscale "A" și "B" din municipii și orașe	= 60% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale edificate înainte de anul 2000, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Apartament în clădire individuală de locuit, clădire de locuit în curte comună	= 75% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădire de locuit tip "duplex"	= 90% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.

Clădiri de locuit cu utilizare sezonieră	= 50% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent casei de locuit, având categoria de folosință "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Părți – anexe din clădire	În situațiile excepționale în care părți – anexe din clădire , cum ar fi: terase, poduri, pivnițe, etc. sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Clădiri de locuit individuale".
Anexe gospodărești	În situațiile excepționale în care anexele gospodărești , de exemplu, garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, păture, magazine, depozite și altele asemenea sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe gospodărești".

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC****CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE)****COSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE**Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Odorheiu Secuiesc	A	3.160	4.690
Odorheiu Secuiesc	B	3.030	4.300
Odorheiu Secuiesc	C	2.850	4.080
Odorheiu Secuiesc	D	2.690	3.860
Comune suburbane			
Brădești		1.900	2.710
Felicești		1.610	2.280
Orașe			
Cristuru Secuiesc	A	2.380	3.390
Cristuru Secuiesc	B	2.260	3.230
Cristuru Secuiesc	C	2.150	3.060
Cristuru Secuiesc	D	2.040	2.900
Vlăhița	A	2.490	3.560
Vlăhița	B	2.380	3.390
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	2.260	3.230
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	2.150	3.060

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Comune			
Atid		1.190	1.630
Avrămești		1.190	1.630
Căpâlnița		1.470	1.980
Corund		1.990	2.710
Dârjiu		1.190	1.630
Dealul		1.320	1.810
Lueta		1.320	1.810
Lupeni		1.630	2.210
Mărtiniș		1.190	1.630
Merești		1.190	1.630
Mugeni		1.320	1.810
Ocland		1.190	1.630
Porumbeni		1.190	1.630
Praid		2.010	2.730
Satu Mare		1.760	2.380
Săcel		1.190	1.630
Secuieni		1.430	1.950
Șimonești		1.400	1.900
Ulieș		1.190	1.630
Vărșag		1.320	1.810
Zetea		1.810	2.470

COSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARELei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Odorheiu Secuiesc	A	1.190	2.080
Odorheiu Secuiesc	B	1.120	1.890
Odorheiu Secuiesc	C	1.070	1.790
Odorheiu Secuiesc	D	1.010	1.710
Comune suburbane			
Brădești		610	1.010
Felicești		530	890
Orașe			
Cristuru Secuiesc	A	710	1.180
Cristuru Secuiesc	B	670	1.100
Cristuru Secuiesc	C	630	1.050
Cristuru Secuiesc	D	600	1.000
Vlăhița	A	740	1.220
Vlăhița	B	710	1.180
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	670	1.100
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	630	1.050
Comune			
Atid		360	610
Avrămești		360	610
Căpâlnița		460	770
Corund		560	920
Dârjiu		360	610

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Dealul		400	690
Lueta		400	690
Lupeni		510	840
Mărtiniș		360	610
Merești		360	610
Mugeni		400	690
Ocland		360	610
Porumbeni		360	610
Praid		550	930
Satu Mare		550	920
Săcel		360	610
Secuieni		400	670
Șimonești		420	720
Ulieș		360	610
Vărșag		400	690
Zetea		560	920

COSTRUCȚII ANEXĂ**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Odorheiu Secuiesc	A	500	1.320
Odorheiu Secuiesc	B	480	1.270
Odorheiu Secuiesc	C	440	1.170
Odorheiu Secuiesc	D	430	1.150
Comune suburbane			
Brădești		370	950
Felicieni		320	850
Orașe			
Cristuru Secuiesc	A	350	900
Cristuru Secuiesc	B	320	870
Cristuru Secuiesc	C	300	800
Cristuru Secuiesc	D	290	780
Vlăhița	A	360	920
Vlăhița	B	350	900
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	320	870
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	300	800
Comune			
Atid		210	560
Avrămești		210	560
Căpâlnița		260	710
Corund		330	870

Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Dârjiu		210	560
Dealul		240	650
Lueta		240	650
Lupeni		290	790
Mărtiniș		210	560
Merești		210	560
Mugeni		240	650
Ocland		210	560
Porumbeni		210	560
Praid		330	850
Satu Mare		320	850
Săcel		210	560
Secuieni		230	610
Șimonești		250	670
Ulieș		210	560
Vărșag		240	650
Zetea		330	870

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Clădirile, construcțiile nerezidențiale. Nu includ terenul aferent.
Destinația construcțiilor	Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.
Încadrarea construcțiilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale construcțiilor nerezidențiale, exemplele de denumiri utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) sunt prezentate

	la capitolul 3. "Prezentarea datelor".. În cazul unei clădiri având încăperi cu destinații diferite (de exemplu: birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite, magazii amplasate în cadrul unei clădiri industriale), tipul clădirii va fi considerat cel corespunzător destinației înscrise în cartea funciară (simbolurile - codurile cadastrale), sau așa cum reiese din înscrisurile legal justificative.
Sd	= suprafața construită desfășurată Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.
Suprafața construită desfășurată	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)
Determinarea valorii construcției	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a clădirii, construcției.
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea construcțiilor nerezidențiale nu include terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.
Construcții nerezidențiale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale construcțiilor nerezidențiale, funcție de tipul proprietății, localitatea, zona în care se află.

Construcții nerezidențiale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent, având categoria de folosință "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral), se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Construcții ușoare	= 10% din valorile unitare ale clădirilor, construcțiilor nerezidențiale cu destinație construcții anexă, din localitatea, zona în care sunt amplasate.
Amenajări piscicole	Valoarea amenajărilor piscicole (heleșteu, iaz, stație de reproducere, bazin de reproducere, lac, bazin de parcare, dig, canal de alimentare, canal de evacuare, baraj, deversor, etc.) este 5 lei/m²

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC****TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR****Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Odorheiu Secuiesc	A	279
Odorheiu Secuiesc	B	218
Odorheiu Secuiesc	C	158
Odorheiu Secuiesc	D	117
Comune suburbane		
Brădești		72
Felicești		64
Orașe		
Cristuru Secuiesc	A	89
Cristuru Secuiesc	B	61
Cristuru Secuiesc	C	44
Cristuru Secuiesc	D	31
Vlăhița	A	100
Vlăhița	B	89
Vlăhița, inclusiv Băile Homorod	C	61
Vlăhița, inclusiv Minele Lueta	D	44
Comune		
Atid		20
Avrămești		20
Căpâlnița		25
Corund		72
Dârjiu		20
Dealul		24

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Lueta		24
Lupeni		45
Mărtiniș		20
Merești		20
Mugeni		24
Ocland		20
Porumbeni		20
Praid		57
Satu Mare		48
Săcel		20
Secuieni		30
Șimonești		25
Ulieș		20
Vărșag		24
Zetea		61

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor"..
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri situate în intravilanul localităților, având alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții"	Valoarea minimă a terenurilor intravilane (atât cu construcții cât și terenuri libere, fără construcții) care au alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) este 75% din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.

Terenuri intravilane având suprafață mai mare de 2.000 m² (un singur corp funciar)	În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m² și 2000 m² inclusiv, se aplică valorile unitare din tabele. În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață mai mare de 2000 m², se aplică o reducere (aplicată valorilor unitare din tabele) cu 50%, pentru suprafața ce depășește 2.000 m². Reducerea se aplică în cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, având alte destinații decât drumuri, căi de acces, destinație specială, neproductive.
Terenuri amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale terenurilor, funcție de localitatea, zona în care se află.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri cu destinație specială	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri neproductive	= 10% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC****TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR****CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL****Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Odorheiu Secuiesc		6,8
Comune suburbane		
Brădești		5,4
Felicești		4,0
Orașe		
Cristuru Secuiesc		4,0
Vlăhița		5,4
Comune		
Atid		1,8
Avrămești		1,8
Căpâlnița		2,0
Corund		4,4
Dârjiu		1,8
Dealul		2,0
Lueta		2,0
Lupeni		3,3
Mărtiniș		1,8
Merești		1,8

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Mugeni		2,0
Ocland		1,8
Porumbeni		1,8
Praid		3,2
Satu Mare		3,5
Săcel		1,8
Secuieni		2,3
Șimonești		2,0
Ulieș		1,8
Vărșag		2,0
Zetea		2,7

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Odorheiu Secuiesc		4,8
Comune suburbane		
Brădești		4,8
Felicești		4,0
Orașe		
Cristuru Secuiesc		4,0
Vlăhița		4,8
Comune		
Atid		1,5
Avrămești		1,5
Căpâlnița		1,8
Corund		3,8
Dârjiu		1,5
Dealul		1,8
Lueta		1,8
Lupeni		2,8
Mărtiniș		1,5
Merești		1,5
Mugeni		1,8
Ocland		1,5
Porumbeni		1,5
Praid		2,8
Satu Mare		3,1

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Săcel		1,5
Secuieni		1,9
Șimonești		1,8
Ulieș		1,5
Vărșag		1,8
Zetea		2,2

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Odorheiu Secuiesc		6,1
Comune suburbane		
Brădești		4,9
Felicești		3,7
Orașe		
Cristuru Secuiesc		3,7
Vlăhița		4,9
Comune		
Atid		1,6
Avrămești		1,6
Căpâlnița		1,9
Corund		4,0
Dârjiu		1,6
Dealul		1,9
Lueta		1,9
Lupeni		3,1
Mărtiniș		1,6
Merești		1,6
Mugeni		1,9
Ocland		1,6
Porumbeni		1,6
Praid		2,9
Satu Mare		3,3

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Săcel		1,6
Secuieni		2,0
Șimonești		1,9
Ulieș		1,6
Vărșag		1,9
Zetea		2,5

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Odorheiu Secuiesc		3,3
Comune suburbane		
Brădești		3,3
Felicești		3,3
Orașe		
Cristuru Secuiesc		3,3
Vlăhița		3,3
Comune		
Atid		3,1
Avrămești		3,1
Căpâlnița		3,1
Corund		3,1
Dârjiu		3,1
Dealul		3,1
Lueta		3,1
Lupeni		3,1
Mărtiniș		3,1
Merești		3,1
Mugeni		3,1
Ocland		3,1
Porumbeni		3,1
Praid		3,1
Satu Mare		3,1

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Săcel		3,1
Secuieni		3,1
Șimonești		3,1
Ulieș		3,1
Vărșag		3,1
Zetea		3,1

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor"..
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri situate în extravilanul localităților având categoria de folosință "CC-curți și construcții"	= valorile terenurilor intravilane aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză.
Terenuri situate în extravilanul localităților cu PUZ, PUD aprobat	= valoarea terenului intravilan, aferent zonei D (în cazul localităților urbane) a localității sau aferente localității rurale în cauză..
Terenuri cu destinație cimitir	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.

Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație specială	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație luciu de apă	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri neproductive	= 10% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Drepturi de proprietate posesorale	= 40% din valoarea terenurilor extravilane, după categoria de folosință (pășuni-fânețe, păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră).
Mențiune	Nu se aplică ajustare pentru amplasare în satele arundate municipiilor, orașelor și comunelor, altele decât satul reședință de comună .

JUDEȚUL HARGHITA
CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ
GHEORGHENI

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

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

Încadrarea bunurilor imobile în zona de interes urban la întocmirea actelor notariale se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală.

Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului conform hotărârilor anexate din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplica **obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală.**

- **MUNICIPIUL GHEORGHENI**

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
ORASUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL

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

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

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

în temeiul:

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

Gheorgheni, 25 februarie 1999.



PREȘEDINTELE ȘEDINTEI,

Suciu Gábor

ANEXA 1 la Hotararea nr 8/1999

LISTA

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

ZONA A cuprinde

Cartierele de locuit: - Florilor,
- Revolutiei
- Bucin

Zona centrala a orasului, constand in:

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

Zona B cuprinde strazile modernizate adiacent zonei centrale

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

- 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. Porumbelilor;
 - Str. Margaretei;
 - Str. Exterioara, pana la str. F-ca v Veche
 - Str. Agricultorilor
 - Str. M Eminescu
 - Str. Rozelor
 - Str. Fabrica Veche
 - Str. Dozsa Gyorgy
 - Str. Ciocarliei
 - Str. Olarilor;
 - Str. Apei
 - Str. Vararilor
 - Str. Fundatura Mica
 - Str. Belchiei
 - Str. Noua
 - Str. Mica
 - Str. Str. Gorunului pana la b-dul Fratiei
 - Str. Garii
 - Str. Tatarului
 - Str. Campului
 - Str. Ghindei
 - Str. N. Balcescu de la str. Pompierilor pana la capat
 - Str. Pompierilor de la str. N Balcescu
 - Str. Stadionului
 - Str. Portii

ZONA D- zona periferica a orasulu, cuprinzand:

- Str. F-ca de Caramida;
- Str. Varga Katalin;
- Str. Stancii
- Str. Padurii
- Str. Cetatii;
- Str. Alunis;
- Str. Ciserului;
- Str. Rasinarilor;
- Str. Ady Endre
- Str. Gropilor;
- Str. Scoala Superioara;
- Str. Progresului;
- Str. Ghiocelor;
- Str. Pajistei;
- str. Scurta
- str. Morii;
- str. Clopotnitei;
- str. Fundatura Maghiara
- str Crisan
- str. Tinoasa;
- str Balaza 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

Gheorgheni, februarie 1999

Intocmit: Comp Urbanism
Kollo Juliana



JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI****APARTAMENTE DIN CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE - CONDOMINIU****SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"**Lei/m²Su

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Gheorgheni, stațiunea Lacul Roșu	A	5.000	6.340
Gheorgheni	B	4.250	6.000
Gheorgheni	C	4.000	5.670
Gheorgheni	D	3.700	5.340
Comune			
Ciumani		3.000	4.340
Ditrău		3.000	4.340
Joseni		3.000	4.340
Lăzarea		3.000	4.340
Remetea		3.000	4.340
Suseni		3.000	4.340
Voșlobeni		3.000	4.340
Apartamente tip cămine de nefamiliști (în cazul în care există)		1.800	

"ANEXE" ALE APARTAMENTELORLei/m²Su

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
Municipiu			
Gheorgheni, stațiunea Lacul Roșu	A	1.310	2.780
Gheorgheni	B	1.180	2.670
Gheorgheni	C	1.050	2.450
Gheorgheni	D	790	2.340
Comune			
Ciumani		530	1.560
Ditrău		530	1.560
Joseni		530	1.560
Lăzarea		530	1.560
Remetea		530	1.560
Suseni		530	1.560
Voșlobeni		530	1.560

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ:	- o cota parte de teren aferent - o cotele părți din spațiile comune (uscătorii, spălătorii, terase, poduri, pivnițe, boxe, casa scărilor și alte asemenea).
Su =	suprafață utilă
Suprafața utilă	În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața construită desfășurată, suprafața utilă se determină împărțind suprafața construită desfășurată cu un coeficient de transformare de 1,4.

Locuri de parcare supratereane (la sol)	= 50% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare supraterean reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare, cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare supraterean nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Locuri de parcare subterane	= 90% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare subteran reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare (cotă parte indiviză), cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața utilă a apartamentului, respectiv anexei la apartament.

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ GHEORGHENI****CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE (FAMILIALE)****SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"****Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu	A	2.930	4.360
Gheorgheni	B	2.810	4.160
Gheorgheni	C	2.690	4.010
Gheorgheni	D	2.530	3.760
Comune			
Ciumani		1.790	2.560
Ditrău		1.790	2.560
Joseni, inclusiv Borzont		1.900	2.680
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		1.790	2.560
Remetea		1.790	2.560
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		1.790	2.560
Voșlobeni		1.790	2.560
Satul Izvoru Mureșului comuna Voșlobeni		1.900	2.680

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu	A	680	800
Gheorgheni	B	610	730
Gheorgheni	C	590	710
Gheorgheni	D	570	670
Comune			
Ciumani		490	590
Ditrău		430	530
Joseni, inclusiv Borzont		490	660
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		490	600
Remetea		430	530
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		430	530
Voșlobeni		430	530
Satul Izvoru Mureșului comuna Voșlobeni		490	660

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Ansamblul format din: ○ clădirea de bază (locuință) și ○ anexe gospodărești. Nu includ terenul aferent.
Sd	= suprafața construită desfășurată
Suprafața construită desfășurată	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 (conf art 457, al. (5) din Legea nr 227/2015 privind Codul Fiscal).

Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a casei de locuit - clădirea de bază .
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea caselor de locuit individuale nu includ terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexe gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale edificate înainte de anul 1940 cu excepția celor amplasate în zonele fiscale "A" și "B" din municipii și orașe	= 60% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale edificate înainte de anul 2000, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Apartament în clădire individuală de locuit, clădire de locuit în curte comună	= 75% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădire de locuit tip "duplex"	= 90% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.

Clădiri de locuit cu utilizare sezonieră	= 50% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent casei de locuit, având categoria de folosință "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Părți – anexe din clădire	În situațiile excepționale în care părți – anexe din clădire , cum ar fi: terase, poduri, pivnițe, etc. sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Clădiri de locuit individuale".
Anexe gospodărești	În situațiile excepționale în care anexele gospodărești , de exemplu, garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pășuni, magazine, depozite și altele asemenea sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe gospodărești".

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ GHEORGHENI****CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE****CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE**Lei/m²Sd

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu	A	3.340	4.600
Gheorgheni	B	3.190	4.360
Gheorgheni	C	3.050	4.110
Gheorgheni	D	2.900	3.950
Comune			
Ciumani		2.330	3.170
Ditrău		2.330	3.170
Joseni, inclusiv Borzont		2.470	3.330
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		2.330	3.170
Remetea		2.330	3.170
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		2.330	3.170
Voșlobeni		2.330	3.170
Satul Izvoru Mureșului, comuna Voșlobeni		2.470	3.330

COSTRUȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu	A	920	1.610
Gheorgheni	B	830	1.480
Gheorgheni	C	800	1.410
Gheorgheni	D	770	1.330
Comune			
Ciumani		540	970
Ditrău		510	970
Joseni, inclusiv Borzont		670	1.090
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		560	970
Remetea		560	970
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		560	970
Voșlobeni		440	860
Satul Izvoru Mureșului, comuna Voșlobeni		560	970

COSTRUCȚII ANEXĂ**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu	A	490	1.070
Gheorgheni	B	430	1.000
Gheorgheni	C	400	980
Gheorgheni	D	370	910
Comune			
Ciumani		330	860
Ditrău		280	670
Joseni, inclusiv Borzont		330	860
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		330	860
Remetea		280	670
Suseni, inclusiv Liban, Valea Strâmbă		280	670
Voșlobeni		280	670
Satul Izvoru Mureșului, comuna Voșlobeni		330	860

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Clădirile, construcțiile nerezidențiale. Nu includ terenul aferent.
Destinația construcțiilor	Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.
Încadrarea construcțiilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale construcțiilor nerezidențiale, exemplele de denumiri utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) sunt prezentate

	la capitolul 3. "Prezentarea datelor".. În cazul unei clădiri având încăperi cu destinații diferite (de exemplu: birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite, magazii amplasate în cadrul unei clădiri industriale), tipul clădirii va fi considerat cel corespunzător destinației înscrise în cartea funciară (simbolurile - codurile cadastrale), sau așa cum reiese din înscrisurile legal justificative.
Sd	= suprafața construită desfășurată Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.
Suprafața construită desfășurată	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)
Determinarea valorii construcției	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a clădirii, construcției.
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea construcțiilor nerezidențiale nu include terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.
Construcții nerezidențiale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale construcțiilor nerezidențiale, funcție de tipul proprietății, localitatea, zona în care se află.

Construcții nerezidențiale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent, având categoria de folosință "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral), se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Construcții ușoare	= 10% din valorile unitare ale clădirilor, construcțiilor nerezidențiale cu destinație construcții anexă, din localitatea, zona în care sunt amplasate.
Amenajări piscicole	Valoarea amenajărilor piscicole (heleșteu, iaz, stație de reproducere, bazin de reproducere, lac, bazin de parcare, dig, canal de alimentare, canal de evacuare, baraj, deversor, etc.) este 5 lei/m²

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ GHEORGHENI****TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR****Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu	A	200
Gheorgheni	B	170
Gheorgheni	C	125
Gheorgheni	D	100
Comune		
Ciumani		40
Ditrău		40
Joseni, inclusiv Borzont		50
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		40
Remetea		45
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		40
Voșlobeni		40
Satul Izvoru Mureșului, comuna Voșlobeni		45

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor"..
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri situate în intravilanul localităților, având alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții"	Valoarea minimă a terenurilor intravilane (atât cu construcții cât și terenuri libere, fără construcții) care au alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) este 75% din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.

Terenuri intravilane având suprafață mai mare de 2.000 m² (un singur corp funciar)	În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m² și 2000 m² inclusiv, se aplică valorile unitare din tabele. În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață mai mare de 2000 m², se aplică o reducere (aplicată valorilor unitare din tabele) cu 50%, pentru suprafața ce depășește 2.000 m². Reducerea se aplică în cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, având alte destinații decât drumuri, căi de acces, destinație specială, neproductive.
Terenuri amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale terenurilor, funcție de localitatea, zona în care se află.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri cu destinație specială	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri neproductive	= 10% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ GHEORGHENI

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu		4,9
Comune		
Ciumani		2,9
Ditrău		2,9
Joseni, inclusiv Borzont		3,5
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		2,9
Remetea		3,0
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		2,9
Voșlobeni, inclusiv Izvoru Mureșului		3,0

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE**Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu		4,0
Comune		
Ciumani		2,3
Ditrău		2,3
Joseni, inclusiv Borzont		3,0
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		2,3
Remetea		3,0
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		2,3
Voșlobeni		2,3
Satul Izvoru Mureșului, comuna Voșlobeni		3,0

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu		4,1
Comune		
Ciumani		2,9
Ditrău		2,9
Joseni, inclusiv Borzont		2,9
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		2,9
Remetea		2,9
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		2,9
Voșlobeni, inclusiv Izvoru Mureșului		2,9

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipii		
Gheorgheni + stațiunea Lacul Roșu		3,6
Comune		
Ciumani		3,6
Ditrău		3,6
Joseni, inclusiv Borzont		3,6
Lăzarea, inclusiv Ghiduț		3,6
Remetea		3,6
Suseni, inclusiv Valea Strâmbă		3,6
Voșlobeni, inclusiv Izvoru Mureșului		3,6

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor"..
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri situate în extravilanul localităților având categoria de folosință "CC-curți și construcții"	= valorile terenurilor intravilane aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză.

Terenuri situate în extravilanul localităților cu PUZ, PUD aprobat	= valoarea terenului intravilan, aferent zonei D (în cazul localităților urbane) a localității sau aferente localității rurale în cauză..
Terenuri cu destinație cimitir	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație specială	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație luciu de apă	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri neproductive	= 10% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Drepturi de proprietate composesorale	= 40% din valoarea terenurilor extravilane, după categoria de folosință (pășuni-fânețe, păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră).
Mențiune	Nu se aplică ajustare pentru amplasare în satele arundate municipiilor, orașelor și comunelor, altele decât satul reședință de comună .

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

JUDEȚUL HARGHITA

CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA

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

Încadrarea bunurilor imobile în zona de interes urban la întocmirea actelor notariale se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală.

Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului conform hotărârilor anexate din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplica **obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală.**

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



ISO 9001

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplit.ro
www.primariatoplit.ro



ISO 14001



*Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 68/2025
a Consiliului Local al Municipiului Toplița*

T A B E L
**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
27.	ȘTEFAN CEL MARE	B
28.	MORII	B
29.	ALUNIȘ	B
30.	POIANA	C

31.	FRAGILOR	C
32.	BRÎNDUȘELOR	C
33.	VÎLCELELOR	C
34.	IAZULUI	B
35.	PRIMĂVERII	B
36.	NOUĂ	B
37.	PALTINULUI	B
38.	DEALULUI	B
39.	BĂII	B
40.	IZVOARELOR	B
41.	MĂNĂSTIRII	B
42.	BICAZULUI	B
43.	STEJARULUI	C
44.	FÎNAȚELOR	D
45.	TARNIȚA	D
46.	CĂLIMANI	D
47.	ALBINELOR	D
48.	VÎGANI	D
49.	MESTEACĂNULUI	C
50.	SPERANȚEI	C
51.	LILIACULUI	C
52.	CĂPȘUNILOR	C
53.	TEIULUI	C
54.	MUNCITORILOR	C
55.	PLOPULUI	C
56.	ZENCANI, de la nr.1 până la nr.vechi 50- nr. nou 76 inclusiv	C
57.	ZENCANI, de la nr.vechi 51- nr. nou 77 inclusiv până la capăt	D
58.	CARPAȚI	D
59.	MICĂ	D
60.	CRÎNGULUI	D
61.	8 MARTIE	C
62.	MURELOR, de la nr.1 până la nr.vechi 50 - nr. nou 78 inclusiv	B
63.	MURELOR, de la nr.vechi 51 - nr.nou 79 până la Cantonul Silvic	C
64.	MURELOR, de la Cantonul Silvic până la capăt	D
65.	O.C.TÂSLĂUANU	D
66.	BRADULUI	C
67.	MĂGURA, de la nr.1 până la vila centrală	B
68.	MĂGURA, de la vila centrală până la capăt	D
69.	LUNCANI	D
70.	CASCADEI	D
71.	ZĂPODE	D
72.	AVRAM IANCU, de la nr. 1 până la nr. vechi 47/ nr. nou 65 inclusiv	B
	AVRAM IANCU, de la nr. 2 până la nr. vechi 66 / nr. nou 78 inclusiv	B
73.	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 49 / nr. nou 67 până la nr. vechi 97 / nr. nou 125 inclusiv	C
	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 68 / nr. nou 80 până la nr. vechi 96 / nr. nou 120 inclusiv	C
74.	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 98 / nr. nou 122 - până la terminarea străzii	D

	AVRAM IANCU, de la nr. vechi 99 / nr. nou 127 - până la terminarea străzii	D
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.	GHIŢOCEILOR	D
94.	CRINULUI	D
95.	VILELOR	B
96.	MARTON ARON	C

ŞEF SERVICIU IMPOZITE ŞI TAXE
PRICOPI VALONIA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
CONSILIER – BODOR ATTILA-BELA

SECRETAR GENERAL U.A.T
CIOBANU MIHAI - IULIAN

**ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
ORAȘUL BORSEC
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂREA Nr.119/2017^R

Privind zonificarea localității Borsec

Consiliul local orășenesc Borsec.

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

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

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

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

HOTĂREȘTE

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

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

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

ZONA B:

Str. Borului
Str. Borviz
Str. Carpați de la fosta autogară în jos.
Str. Cerbului de la nr. 13 la nr. 24
Str. Ditrăului de la nr. 1 - 21, partea stângă
nr. 2 - 8, partea dreaptă
Str. Gheorghe Doja de la nr. 1 - 67, partea stângă
nr. 2 - 38, partea dreaptă
Str. Mihai Eminescu de la nr. 1 - 15, partea stângă
nr. 2 - 10, partea dreaptă
Str. Pietrii - bloc E3 partea stângă
nr. 2 - 8 partea dreaptă
Str. Legăturii
Str. Topliței
Str. Nadășa

ZONA C:

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

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

ZONA D:

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

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

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

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

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

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

Instituției Prefectului județului Harghita pentru verificarea legalității actului administrativ.

Compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

Borsec, la 18 decembrie 2017

CONTRASEMNAT,
SECRETAR,
ss. Indescifrabil

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Balazs Tibor
ss. Indescifrabil

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



JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA****APARTAMENTE DIN CLĂDIRI - BLOCURI DE LOCUINȚE - CONDOMINIU****SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"**Lei/m²Su

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Toplița	A	4.610	6.310
Toplița	B	4.370	6.310
Toplița	C	4.000	5.580
Toplița	D	3.880	5.580
Orașe			
Borsec	A	4.120	5.780
Borsec	B	3.890	5.780
Borsec	C	3.450	5.120
Borsec	D	3.230	5.120
Comune			
Gălăuțăș		2.930	
Sărmaș		2.930	
Tulgheș		2.930	
Alte comune		2.430	
Apartamente tip cămine de nefamiliști (în cazul în care există)		1.520	

"ANEXE" ALE APARTAMENTELOR**Lei/m²Su**

LOCALITATEA	ZONA	GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE SEPARAT
Municipiu			
Toplița	A	790	2.110
Toplița	B	790	2.000
Toplița	C	660	1.890
Toplița	D	660	1.780
Orașe			
Borsec	A	790	2.110
Borsec	B	660	1.890
Borsec	C	660	1.780
Borsec	D	530	1.560
Comune			
Gălăuțăș		530	1.560
Sărmaș		530	1.560
Tulgheș		530	1.560
Alte comune		530	1.330

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ:	- o cota parte de teren aferent - o cotele părți din spațiile comune (uscătorii, spălătorii, terase, poduri, pivnițe, boxe, casa scărilor și alte asemenea).
Su =	suprafață utilă
Suprafața utilă	În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața construită desfășurată, suprafața utilă se determină împărțind suprafața construită desfășurată cu un coeficient de transformare de 1,4.

Locuri de parcare supraterrane (la sol)	= 50% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare supraterran reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare, cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare supraterran nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Locuri de parcare subterane	= 90% din valorile unitare ale garajelor (tabelul "Anexe ale apartamentelor"), funcție de localitatea, zona în care se află. (în cazul în care există) Valoarea astfel determinată pentru locul de parcare subteran reprezintă valoarea unitară a bunului imobil în integralitatea sa, respectiv atât terenul afectat locului de parcare (cotă parte indiviză), cât și amenajările realizate pe acesta (platformă betonată/asfaltată, marcaje, delimitări etc.). Prin natura lui, un loc de parcare nu poate exista fără teren, iar amenajarea nu poate fi izolată de suportul funciar. Valoarea aferentă acestuia include, în mod indivizibil, și valoarea terenului aferent, similar prevederilor referitoare la apartamente.
Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața utilă a apartamentului, respectiv anexei la apartament.

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA****CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE (FAMILIALE)****SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE"****Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Toplița	A	2.760	4.000
Toplița	B	2.650	3.780
Toplița	C	2.430	3.670
Toplița	D	2.330	3.450
Orașe			
Borsec	A	2.760	4.000
Borsec	B	2.530	3.780
Borsec	C	2.430	3.340
Borsec	D	2.330	3.130
Comune			
Bilbor		1.720	2.220
Corbu, inclusiv Capu Corbu		1.720	2.220
Gălăuțăș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		1.720	2.220
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		1.720	2.220
Subcetate, inclusiv Călnaci		1.720	2.220
Tulgheș, inclusiv Recea		1.720	2.220

ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Toplița	A	670	780
Toplița	B	670	670
Toplița	C	560	670
Toplița	D	560	670
Orașe			
Borsec	A	670	780
Borsec	B	670	670
Borsec	C	560	670
Borsec	D	560	670
Comune			
Bilbor		440	530
Corbu, inclusiv Capu Corbu		440	530
Gălăuțaș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		440	530
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		440	530
Subcetate, inclusiv Câlnaci		440	530
Tulgheș, inclusiv Recea		440	530

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Ansamblul format din: ○ clădirea de bază (locuință) și ○ anexe gospodărești. Nu includ terenul aferent.
-----------------------------------	--

Sd	= suprafața construită desfășurată
Suprafața construită desfășurată	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).
Determinarea valorii	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a casei de locuit - clădirea de bază .
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea caselor de locuit individuale nu includ terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale situate în Toplița – zona Bánffy, pârtia de bob și străzile Bradului, Căpșunilor, Măgura, Murelor, Vilelor și Cascadei	= valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexe gospodărești, aferente zonei A a localității Toplița
Clădiri de locuit individuale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexe gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.

Clădiri de locuit individuale edificate înainte de anul 1940 cu excepția celor amplasate în zonele fiscale "A" și "B" din municipii și orașe	= 60% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale edificate înainte de anul 2000, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Apartament în clădire individuală de locuit, clădire de locuit în curte comună	= 75% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădire de locuit tip "duplex"	= 90% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit de locuit cu utilizare sezonieră	= 50% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexelor gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.
Clădiri de locuit individuale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent casei de locuit, având categoria de folosință "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Părți – anexe din clădire	În situațiile excepționale în care părți – anexe din clădire , cum ar fi: terase, poduri, pivnițe, etc. sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Clădiri de locuit individuale".
Anexe gospodărești	În situațiile 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, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe gospodărești".

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIPTIA NOTARIALĂ TOPLIȚA****CLĂDIRI - CONSTRUCȚII NEREZIDENȚIALE****COSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SOCIAL-CULTURALE****Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Toplița	A	2.600	3.710
Toplița	B	2.470	3.520
Toplița	C	2.350	3.340
Toplița	D	2.240	3.180
Orașe			
Borsec	A	2.600	3.710
Borsec	B	2.470	3.520
Borsec	C	2.350	3.340
Borsec	D	2.240	3.180
Comune			
Bilbor		1.360	1.940
Corbu, inclusiv Capu Corbu		1.500	2.140
Gălăuțăș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		1.500	2.140
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		1.500	2.140
Subcetate, inclusiv Câlnaci		1.360	1.940
Tulgheș, inclusiv Recea		1.500	2.140

COSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Toplița	A	840	1.410
Toplița	B	800	1.330
Toplița	C	700	1.160
Toplița	D	670	1.100
Orașe			
Borsec	A	740	1.220
Borsec	B	710	1.180
Borsec	C	670	1.100
Borsec	D	630	1.050
Comune			
Bilbor		390	660
Corbu, inclusiv Capu Corbu		440	750
Gălăuțaș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		440	750
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		440	750
Subcetate, inclusiv Călnaci		390	660
Tulgheș, inclusiv Recea		440	750

COSTRUCȚII ANEXĂ**Lei/m²Sd**

LOCALITATEA	ZONA	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Municipiu			
Toplița	A	380	990
Toplița	B	360	920
Toplița	C	350	900
Toplița	D	310	830
Orașe			
Borsec	A	360	920
Borsec	B	350	900
Borsec	C	320	870
Borsec	D	300	800
Comune			
Bilbor		230	620
Corbu, inclusiv Capu Corbu		250	670
Gălăuțăș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		250	670
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		250	670
Subcetate, inclusiv Călnaci		230	620
Tulgheș, inclusiv Recea		250	670

Mențiuni:

Valorile minime prezentate includ	Clădirile, construcțiile nerezidențiale. Nu includ terenul aferent.
-----------------------------------	--

Destinația construcțiilor	Destinația construcțiilor este înscrisă în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului"; Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la construcții), și/sau în documentația cadastrală.
Încadrarea construcțiilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale construcțiilor nerezidențiale, exemplele de denumiri utilizate pentru construcțiile nerezidențiale (construcții cu altă destinație decât cea de locuințe) sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor".. În cazul unei clădiri având încăperi cu destinații diferite (de exemplu: birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite, magazine amplasate în cadrul unei clădiri industriale), tipul clădirii va fi considerat cel corespunzător destinației înscrise în cartea funciară (simbolurile - codurile cadastrale), sau așa cum reiese din înscrisurile legal justificative.
Sd	= suprafața construită desfășurată Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.
Suprafața construită desfășurată	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)
Determinarea valorii construcției	Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a clădirii, construcției.
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.
Determinare valoare teren	Valoarea construcțiilor nerezidențiale nu include terenul aferent. Valoarea minimă de referință a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelele referitoare la terenurile situate în intravilanul localităților, funcție de localitatea, zona în care se află.

Construcții nerezidențiale situate în Toplița – zona Bánffy, pârtia de bob și străzile Bradului, Căpșunilor, Măgura, Murelor, Vilelor și Cascadei	= valorile unitare ale construcțiilor nerezidențiale, aferente zonei A a localității Toplița, funcție de tipul proprietății.
Construcții nerezidențiale amplasate în extravilanul localităților	= valorile aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză. În cazul terenului aferent, având categoria de folosință "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral), se aplică valorile unitare aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză, din tabelele referitoare la valorile terenurilor amplasate în intravilanul localităților.
Construcții nerezidențiale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale construcțiilor nerezidențiale, funcție de tipul proprietății, localitatea, zona în care se află.
Construcții ușoare	= 10% din valorile unitare ale clădirilor, construcțiilor nerezidențiale cu destinație construcții anexă, din localitatea, zona în care sunt amplasate.
Amenajări piscicole	Valoarea amenajărilor piscicole (heleșteu, iaz, stație de reproducere, bazin de reproducere, lac, bazin de parcare, dig, canal de alimentare, canal de evacuare, baraj, deversor, etc.) este 5 lei/m²

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA****TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR****Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Toplița	A	169
Toplița	B	134
Toplița	C	78
Toplița	D	39
Excepție: Toplița – zona Bánffy, pârtia de bob și străzile Bradului, Căpșunilor, Măgura, Murelor, Vilelor și Cascadei		169
Orașe		
Borsec	A	147
Borsec	B	116
Borsec	C	86
Borsec	D	59
Comune		
Bilbor		32
Corbu, inclusiv Capu Corbu		32
Gălăuțăș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		32
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		32
Subcetate, inclusiv Călnaci		32
Tulgheș, inclusiv Recea		32

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor"..
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel	= 80% din valorile unitare ale terenurilor, funcție de localitatea, zona în care se află.
Terenuri intravilane având suprafață mai mare de 2.000 m² (un singur corp funciar)	În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m² și 2000 m² inclusiv, se aplică valorile unitare din tabele. În cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață mai mare de 2000 m² , se aplică o reducere (aplicată valorilor unitare din tabele) cu 50% , pentru suprafața ce depășește 2.000 m² . Reducerea se aplică în cazul terenurilor intravilane reprezentând un singur corp funciar, având alte destinații decât drumuri, căi de acces, destinație specială, neproductive.
Terenuri situate în intravilanul localităților, având alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții"	Valoarea minimă a terenurilor intravilane (atât cu construcții cât și terenuri libere, fără construcții) care au alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) este 75% din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri cu destinație specială	= 50% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri neproductive	= 10% din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.

JUDEȚUL HARGHITA**CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TOPLIȚA****TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR****CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL****Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Toplița		2,6
Orașe		
Borsec		2,6
Comune		
Bilbor		2,3
Corbu, inclusiv Capu Corbu		2,3
Gălăuțăș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		2,3
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		2,3
Subcetate, inclusiv Câlnaci		2,3
Tulgheș, inclusiv Recea		2,3

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE**Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Toplița		2,2
Orașe		
Borsec		2,2
Comune		
Bilbor		2,2
Corbu, inclusiv Capu Corbu		2,2
Gălăuțăș, Inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		2,2
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		2,2
Subcetate, inclusiv Câlnaci		2,2
Tulgheș, inclusiv Recea		2,2

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ VII ȘI LIVEZI**Lei/m²**

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Toplița		2,2
Orașe		
Borsec		2,2
Comune		
Bilbor		2,2
Corbu, inclusiv Capu Corbu		2,2
Gălăuțăș, Inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		2,2
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		2,2
Subcetate, inclusiv Câlnaci		2,2
Tulgheș, inclusiv Recea		2,2

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ PĂDURI ȘI ALTE TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ

Lei/m²

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
Municipiu		
Toplița		3,2
Orașe		
Borsec		3,2
Comune		
Bilbor		3,2
Corbu, inclusiv Capu Corbu		3,2
Gălăuțaș, inclusiv Toleșeni, Dealul Armanului, Nuțeni		3,2
Sărmaș, inclusiv Platonești, Runc, Fundoaia, Hodoșa		3,2
Subcetate, inclusiv Câlnaci		3,2
Tulgheș, inclusiv Recea		3,2

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor".
Suprafață de calcul teren	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate
Terenuri situate în extravilanul localităților având categoria de folosință "CC-curți și construcții"	= valorile terenurilor intravilane aferente zonei D a localității (în cazul localităților urbane) sau aferente localității rurale în cauză.

Terenuri situate în extravilanul localităților cu PUZ, PUD aprobat	= valoarea terenului intravilan, aferent zonei D (în cazul localităților urbane) a localității sau aferente localității rurale în cauză..
Terenuri cu destinație cimitir	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație specială	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri cu destinație luciu de apă	= 50% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Terenuri neproductive	= 10% din valoarea terenului extravilan, categoria de folosință pășuni, fânețe din localitatea unde este amplasat.
Drepturi de proprietate composesorale	= 40% din valoarea terenurilor extravilane, după categoria de folosință (pășuni-fânețe, păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră).
Mențiune	Nu se aplică ajustare pentru amplasare în satele arundate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabel .