

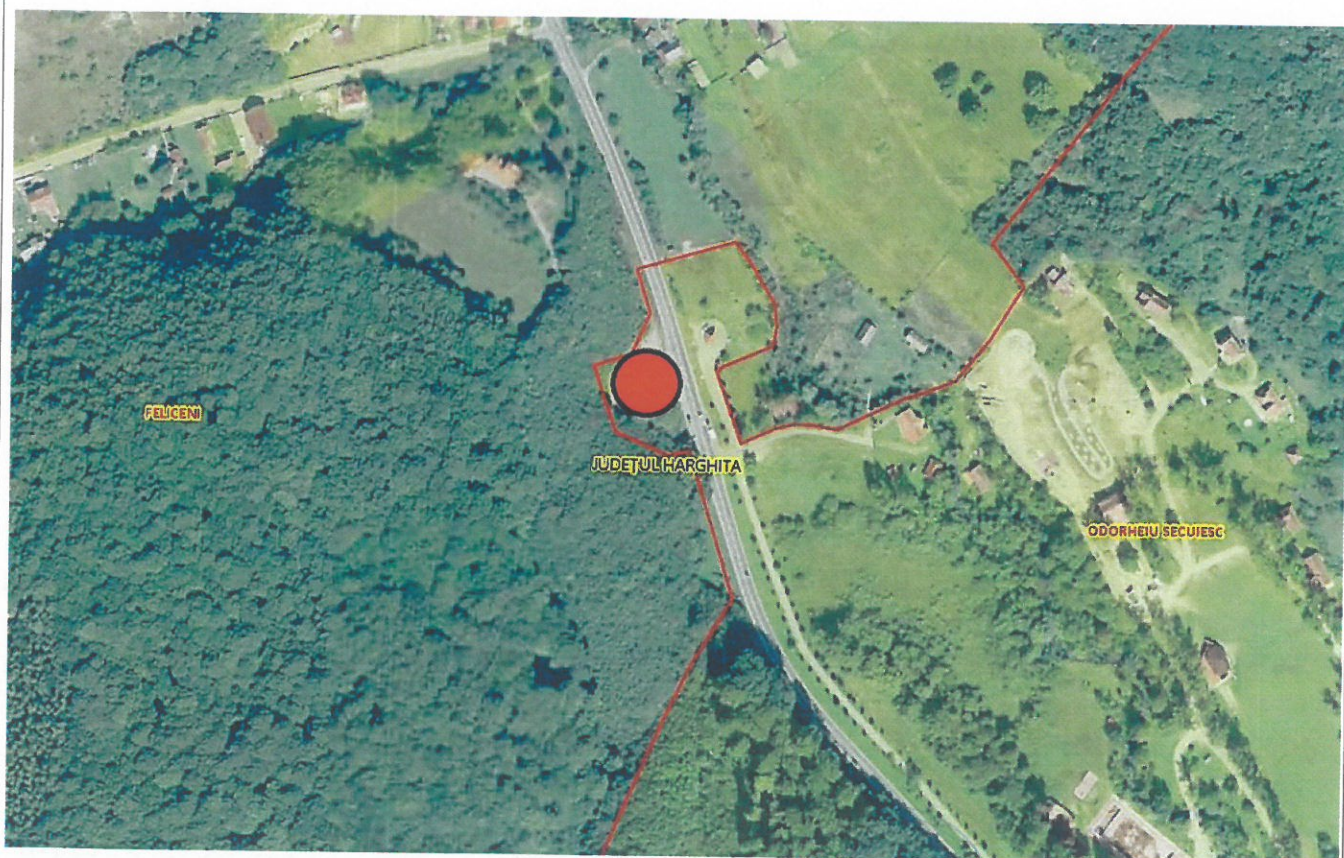
SC TEAM RONEXPERT SRL  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643  
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8  
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127  
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com  
EVALUARI INTREPRINDERI  
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE  
EVALUARE BUNURI MOBILE  
EXPERTIZE JUDICIARE

# RAPORT DE EVALUARE

**Solicitant:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

**Raport:** 650 / 2023 (comanda 75610/2023)

**Obiect:** Stabilirea valorii proprietății imobiliare cuprinse în coridorul de expropriere de pe raza UAT Odorheiu Secuiesc, aferent obiectivului "REABILITAREA ȘI REAMENAJAREA MOFETEI ÎN BĂILE SZEJKE"



OCTOMBRIE 2023





## CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării  
Declarație de certificare

### 1. PREMISELE EVALUARII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicabile
- 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.11 Ipoteze generale
- 1.12 Condiții limitative
- 1.13 Clauza de nepublicare
- 1.14 Responsabilitatea față de terți

### 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății evaluate
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.5 Analiza pieței imobiliare
  - 2.5.1. Definierea pieței
  - 2.5.2. Oferta competitivă
  - 2.5.3. Cererea probabilă
  - 2.5.4. Echilibrul pieței

### 3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Cea mai bună utilizare
- 3.2 Evaluarea terenului
  - 3.2.1. Metode de evaluare a terenului
  - 3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparației
  - 3.2.3. Stabilirea valorii prin utilizarea metodei prevăzute în Legea 255/2010
- 3.3 Rezultatele evaluării
  - 3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

#### ANEXE

- Anexa 1 – Lista proprietăți afectate de investiție  
Anexa 2 – Tabel centralizator cuprinzând calculele și valorile terenurilor expropriate  
Anexa 3 – Planuri  
Anexa 4 – Extras din Studiul de piață al Camerei Notarilor Publici – jud. Harghita  
Anexa 5 – Alte acte utilizate  
Anexa 6 – Oferte de vânzare terenuri din zone similare  
Anexa 7 – Imagini coridor de expropriere

*Raportul de evaluare conține 56 de pagini*



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „REABILITAREA ȘI REAMENAJAREA MOFETEI ÎN BĂILE SZEJKE”**

**1. Identificarea și competența evaluatorului** – SC Team RonExpert SRL, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare a proprietatilor imobiliare (terenuri) aflate in coridorul de expropriere al obiectivului „*Reabilitarea și reamenajarea mofetei în Băile Szejke*” – proiect derulat de catre Municipiul Odorheiu Secuiesc.

**Date de contact evaluator ARON BERES:**

**tel: 0754.345.384**

**fax: 0368.780.127**

**e-mail: aron.beres@yahoo.com**

**adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8**

**Evaluator BERES ARON** - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; in cei 17 ani de activitate in domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociatii si fundatii, organizatii neguvernamentale, intreprinderi mici si mijlocii, societati comerciale pe actiuni, institutii financiare, regii autonome, importante institutii ale statului, executori judecatoresti, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finatelor Publice
- Ministerul Cercetarii si Inovarii
- Ministerul Culturii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanța
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranta Maxima Bucuresti
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman
- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Buzău
- Consiliul Județean Prahova
- Consiliul Județean Constanța
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Arad
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele

- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investiții pentru Turism
- Compania Națională a Uranului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Universitatea București
- Universitatea de Medicină și Farmacie Carol Davila
- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz
- Hidroelectrică
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comercială Română
- ING
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodată, menționez că în perioada 2015 - 2022 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru următoarele UAT-uri:

- în județul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- în județul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- în județul Brașov: UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Brașov
- în județul Dambovită: UAT Moroeni, UAT Răciu, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- în județul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitoarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic
- în județul Vrancea: UAT Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur, UAT Nistoresti
- în județul Buzău: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni
- în județul Iași: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todirești, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau
- în județul Calărași: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea
- în județul Dolj: UAT Diosti
- în județul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti



- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Falcoiu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- in judetul Cluj: UAT Aschileu
- in judetul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- in judetul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- in judetul Satu Mare: UAT Andrid
- in judetul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu, UAT Faurei
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti, UAT Suceveni
- in judetul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul Bacau: UAT Solont
- in judetul Arad: UAT Arad
- in judetul Teleorman: UAT Nanov
- in judetul Neamt: UAT Ion Creanga
- in judetul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- in judetul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- in judetul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă

## 2. Identificarea clientului – MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

**3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorilor pentru expropriere pentru cauza de utilitate publica (de interes local).

**4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatile imobiliare (terenuri) aflate in coridorul de expropriere aferent lucrarilor de "Reabilitarea și reamenajarea mofetei în Băile Szejke".

**5. Tipul valorii** – Este valoarea speciala calculata conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local si a Hotararii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.

**6. Proprietarii bunurilor imobile (terenuri)** – persoane fizice si juridice, conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	UAT	Proprietar	C.F.	Intravilan conform PUG Odorheiu Secuiesc	Categ. de fol.	Suprafata de expropriat (mp)
1	Odorheiu Secuiesc	Proprietar necunoscut	1161 Polonița	DA	PS, PD	1520

Suprafata totala de teren afectata de coridorul de expropriere: **1.520 mp.**

**7. Data de referinta a evaluării** – 06.10.2023 (1 euro = 4,9631 lei)

## 8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

HG nr. 53/2011 – privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

Lista proprietati afectate de catre coridorul de expropriere conform doc. de identificare intocmita de SC GEOTOP SRL.

Amplasamentul (intravilan) proprietatii afectate conform doc. de identificare intocmita de SC GEOTOP SRL

Studiu de piata pentru stabilirea valorilor minime de circulatie a proprietatilor imobiliare din judetul Harghita - 2023

Documente puse la dispozitie de catre reprezentantii beneficiarului

**9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină **valoarea stabilita conform prevederilor Legii nr. 255 si a HG nr. 53/2011** în vederea demararii procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica „**Reabilitarea și reamenajarea mofetei în Băile Szejke**”. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Calcululele au fost efectuate avand in vedere urmatoarele prevederi:

**Extras din HG 53/2011: “Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”**

**Extras din Legea 255/2010: Art. 11. - (7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.**

**(8) Raportul de evaluare se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.**

**(9) Raportul de evaluare se intocmeste sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania.”**

**Valoarea proprietatilor imobiliare (terenuri) amplasate in UAT ODORHEIU SECUIESC, afectate de proiectul „Reabilitarea și reamenajarea mofetei în Băile Szejke”, este de:**

Nr. crt.	UAT	Proprietar	Intravilan conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc	Categ. de fol.	Valoarea suprafețelor care vor fi expropriate, conform Legii nr. 255/2010 (lei)
1	Odorheiu Secuiesc	Proprietar neidentificat	DA	PS, PD	159.600,00

Valoarea terenului de 1520 mp, expropriat, este de: **159.600 lei.**

Valorile sunt obținute tinand cont de valoarea de circulatie a terenurilor conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Harghita - Camera Notarilor Publici Târgu Mureș, valabile pentru anul 2023 (anexate prezentei lucrari) si de prevederile Legii nr. 255/2010.

Valorile nu contin TVA.

#### **10. Argumente privind valoarea propusă**

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

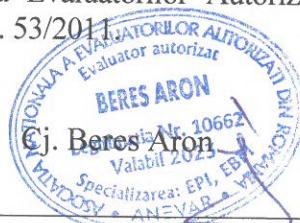
Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport (expropriere pentru utilitate publica);

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea calculata avand in vedere prevederile Legii 255/2010.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), precum si in baza prevederilor Legii nr. 255/2010 si a HG nr. 53/2011

Expert evaluator autorizat EPI, EBM





## Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost identificate conform documente puse la dispoziție.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



## Capitolul 1 GENERALITĂȚI

**1.1. Identificarea obiectului evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară (teren) aflată în coridorul de expropriere aferent lucrărilor de "**Reabilitarea și reamenajarea mofetei în Băile Szejke**".

**1.2. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost întocmit pentru stabilirea valorii proprietății afectate de coridorul de expropriere aferent lucrărilor de "**Reabilitarea și reamenajarea mofetei în Băile Szejke**" - UAT Odorheiu Secuiesc, conform prevederilor Legii nr. 255/2010.

**1.3. Utilizarea evaluării** – Prezentul raport de evaluare se adresează **Municipiului Odorheiu Secuiesc**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a *valorii speciale de expropriere* așa cum este definită în Legea nr. 255/2010.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății a fost realizată de evaluator cu ocazia evaluării patrimoniului. Datele referitoare la imobilul evaluat au fost preluate de la SC GEOTOP SRL.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 06.10.2023, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **06.10.2023**.

**1.7. Proprietarul bunurilor evaluate** – persoane fizice și juridice identificate conform anexei de proprietati afectate:

Nr. crt.	UAT	Proprietar	C.F.	Intravilan conform PUG Odorheiu Secuiesc	Categ. de fol.	Suprafata de expropriat (mp)
1	Odorheiu Secuiesc	Proprietar necunoscut	1161 Polonița	DA	PS, PD	1520

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON. Valorile exprimate nu conțin TVA.

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a *valorii speciale în vederea exproprierii* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de legislația în vigoare (Legea nr. 255/2010 și HG 53/2011)



Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea în vederea exproprierii** așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; au fost solicitate: traseul coridorului de expropriere, date din care să reiasă proprietarul imobilului de expropriat, documentația cadastrală. Calculele au fost efectuate în ipoteza în care acestea fac obiectul exproprierii în baza Legii nr. 255/2010, respectiv prin raportare la Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Harghita - Camera Notarilor Publici Târgu Mureș – valabil pentru anul 2023.

Obținerea informațiilor referitoare la proprietățile evaluate conform documentației de identificare întocmite de SC GEOTOP SRL;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului – ținând cont de scopul lucrării;

Procedura de evaluare este conformă cu prevederile Legii 255/2010.

**1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații obținute de la reprezentanții beneficiarului; Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010;

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Documentația întocmită de SC GEOTOP SRL

Informațiile puse la dispoziția evaluatorului de personalul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc  
Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Ipotezele utilizate la efectuarea calculelor:

- amplasamentul imobilelor (intravilan / extravilan) este cel din documentatia intocmita de SC GEOTOP SRL (anexa 1)

In situatia in care vor aparea documente suplimentare care au impact asupra valorii finale a imobilului expropriat, valorile se vor recalcula.

**Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, respectiv până la publicarea noului Studiu de Piață pentru jud. Harghita (01.01.2024).**

Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;



Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**1.13. Clauza de nepublicare** – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară (excepție facand – publicarea lucrării ca urmare a derularii procedurii de expropriere). Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatilor evaluate

Terenuri cu caracteristici similare incluse in aceasta categorie de evaluare sunt: terenuri situate in intravilanul municipiului Odorheiu Secuiesc - zona Szejke.

In tabelul urmatore este prezentata lista proprietatilor din UAT Odorheiu Secuiesc afectate de lucrarile de investitie “*Reabilitarea și reamenajarea mofetei în Băile Szejke*”.

Nr. crt.	UAT	Proprietar	C.F.	nr. top.	Intravilan conform PUG Odorheiu Secuiesc	Categ. de fol.	Supraf. de exprop. (mp)
1	Odorheiu Secuiesc	Proprietar neidentificat	1161 Polonița	727/2/1, 728, 729, 730	DA	PS, PD	1520

Topografia zonei este plană. Accesul este posibil din DN13A. Terenul afectat de investitie este in intravilanul UAT Odorheiu Secuiesc.

Utilitatile: in apropiere.

### 2.2. Situatia juridica

Suprafata de teren afectată este proprietatea unor persoane fizice sau juridice neidentificate (conform memoriu tehnic atasat).

Scopul evaluarii este determinarea *valorii speciale de expropriere* a proprietatilor susmenționate, in vederea stabilirii unei valori juste pentru suprafetele afectate de investitia pentru cauza de utilitate publica. (in conformitate cu prevederile Legii 255/2010 si a normelor metodologice de aplicare a acesteia).

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra suprafetei ce urmeaza a fi expropriată. Dreptul de proprietate s-a considerat valabil si marketabil, neafectat de ipotecă.

### 2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietăților imobiliare evaluate:

- Intravilanul UAT Odorheiu Secuiesc

*Tipul zonei de amplasare:*

Intravilan – categoria de folosință conform CF - pasune si padure.

*Rețea de transport:* acces din DN13A

*Unități edilitare:* utilitati în apropiere.

*Gradul de poluare* (rezultat din observatii ale evaluatorului, fără expertizare): rezultat din traficul rutier aferent DN13A.

**Terenul este amplasat în zona fiscală C, conform zonificării mun. Odorheiu Secuiesc (zona Szejke, poziția 159 în Anexa 3 la HCL 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).**

Suprafata de teren aflată în coridorul de expropriere este de **1.520 mp**.

### 2.4. Descrierea proprietății imobiliare

**Odorheiu Secuiesc**, colocvial **Odorhei**, (în maghiară *Székelyudvarhely*, în germană *Oderhellen* alternativ *Hofmarkt*, în latină *Areopolis*) este un municipiu în județul Harghita, Transilvania, România. În 2011 avea o populație de 34.257 de locuitori.

#### Așezare geografică

Orașul se află situat la 105 km sud-est de Târgu Mureș și este străbătut de râul Târnava Mare.

#### Istoric

Într-un document din 1301 este amintită existența aici a unui castru regal, *Castram Vduord*, Denumirea *Vduord* indică faptul că executorul secuilor își avea aici sediul.



Se presupune că localitatea a fost oraș liber înainte de secolul al XIV-lea. În anul 1357 aici s-a ținut prima dietă (adunare reprezentativă) a secuilor. Cetatea (castelul) din oraș a fost edificată în anul 1492 cu folosirea materialelor de construcție ale unei mănăstiri. Ioan Sigismund, principele maghiar al Transilvaniei, a luat în stăpânire cetatea după ce a câștigat o bătălie contra secuilor. Între anii 1562 și 1565 Principatul Transilvaniei a finanțat construirea noului castel *Székelytámadt* (textual, "a atacat secuul"), ceea ce a fost interpretat ca o umilință adusă secuilor înfrânți în bătălia cu trupele maghiare princiare. Secuții au distrus acest castel în anul 1599, când au luptat alături de voievodul Țării Românești Mihai Viteazul, și principe al Transilvaniei în 1600. Reconstruirea lui a fost ordonată numai după anul 1621 de noul principe Gabriel Bethlen. În 1616, pașa Ali a ars castelul din temelii, iar în 1704 generalul austriac Tiede l-a jefuit. În cele din urmă, castelul a fost demolat parțial de secuți, la ordinul lui Lőrinc Pekry, care l-a recucerit. De atunci, castelul se numește *Csonkavár* („castelul trunchiat”) și a dăinuit până în zilele noastre.

În 1558 regina Isabella a acordat Odorheului (atestat ca târg din 1485) statutul de oraș liber, cu drept de folosire a sigiliului și stemei, scutit de orice alte obligații, cu excepția tributului datorat otomanilor.








La începutul secolului al XVII-lea (1613) în numele localității a apărut și atributul Secuiesc.

În anul 1876, localitatea a devenit reședința comitatului Odorhei, care a luat ființă prin unirea a trei scaune secuiești. În perioada interbelică, localitatea a fost reședința județului Odorhei.

În timpul regimului comunist, orașul a făcut parte mai întâi din Regiunea Stalin (1950-1960), apoi din Regiunea Autonomă Maghiară, după care, în anul 1968, nu și-a mai redobândit statutul de reședință de județ, ci a fost integrat în nou înființatul județ Harghita, cu reședința la Miercurea Ciuc.

### Demografie




Componența confesională a municipiului Odorheiu Secuiesc

	Ortodocși (2,34%)
	Romano-catolici (49,29%)
	Reformați (28,25%)
	Unitarieni (14,12%)
	Martori ai lui Iehova (1,06%)
	Necunoscută (3,57%)
	Altă religie (1,33%)

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Odorheiu Secuiesc se ridică la 34.257 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 36.948 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (92,43%). Principalele minorități sunt cele de români (2,51%) și romi (1,49%). Pentru 3,49% din populație nu este cunoscută apartenența etnică. Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt romano-catolici (49,3%), cu minorități de reformați (28,25%), unitarieni (14,12%), ortodocși (2,35%) și martori ai lui Iehova (1,06%). Pentru 3,58% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

### Politică și administrație

Municipiul Odorheiu Secuiesc este administrat de un primar și un consiliu local compus din 19 consilieri. Primarul, Árpád Gálfı, de la Partidul Oamenilor Liberi, este în funcție din 2016. Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului
Partidul Oamenilor Liberi	12	
Uniunea Democrată Maghiară din România	6	
Partidul Civic Maghiar	1	

### Monumente

- Capela romano-catolică (sec. XIII-XVI)
- Ruinele cetății Székely Támadt (sec. al XVI-lea)
- Biserica iezuiților (sec. XVII-XVIII)
- Fostul sediu al comitatului Odorhei (1896)
- *Cimitirul Eroilor Români din cele două războaie mondiale*, amplasat pe dealul Kuvar, cu o suprafață de 234 mp. În acest cimitir sunt înhumați 43 eroi militari români, din care 8 din Primul Război Mondial și 35 din cel de-al Doilea Război Mondial.

## Personalități

La Odorheiu Secuiesc s-au născut:

- în 1620: preotul István Lakatos, scriitor
- în 1737: Mihály Tölcséres, scriitor ecleziastic
- în 1897: poetul Sándor Tomcsa
- în 1883: poetul László Tompa
- Ferenc Szemlér (1906-1978), poet și traducător
- László Rajk (1909 - 1949), politician comunist, secretar adjunct al MKP (Partidul Comunist Maghiar), ministru de interne al Ungariei, victima unui proces ideologic în anul 1949.
- Attila Verestóy (1954-2018), senator, om de afaceri

Aici a studiat marele povestitor de basme Elek Benedek.

Preotul ortodox Sebastian Rusan (1884-1956) a slujit în perioada 1933-1940 ca paroh și administrator protopopesc la Odorhei, construind o biserică ortodoxă monumentală în acest oraș.

## Sport

- Echipa de handbal masculin HC Odorheiu Secuiesc
- Echipa de handbal feminin Székelyudvarhelyi NKK

**Băile Szejke** (în maghiară *Szejkefürdő*) sunt o zonă de agrement aflată în intravilanul municipiului Odorheiu Secuiesc. Băile sunt strâns legate de numele lui Balázs Orbán, care este înmormântat în acest loc. Aici se organizează, de mai mult de trei decenii, Festivalul folcloric Szejke, unde este prezentată tradiția vie a folclorului autentic din țară și peste hotare.

La Băile Szejke, aflate pe drumul drumul spre Sovata, la altitudinea de 504 m deasupra nivelului mării, se găsesc trei izvoare de apă minerală:

- *Izvorul Szejke*, cu apă bicarbonată, calcică, sodică, carbogazoasă, hipotonă, cu gust de petrol, cu o mineralizație totală de 2327,84 mg/kg. Populația folosește această apă ca apă de băut, pentru consumul curent.
- *Izvorul Orban Balazs*, cu apă sulfuroasă, sodică, carbogazoasă, cu o mineralizație totală de 3097 mg/kg. Are un debit de aproximativ 20 l/min. și este folosită în cure balneare.
- *Izvorul nr. 3*, are o apă ușor sulfuroasă, alcalină, carbogazoasă, cu o mineralizație totală de 2948 mg/kg. Are un debit de aproximativ 9,5 l/minut.

În valea pârâului Sos există un izvor de apă termală, cu conținut de sulf, o mofetă și nămol terapeutic. Legenda spune că apele minerale au fost descoperite în 1766 de către un păstor, care a constatat că și-a vindecat picioarele bolnave, după ce și le-a spălat în izvorul din care se adăpa turma.

Balázs Orbán (1829-1890), scriitor, istoric, etnograf, publicist, fotograf și personalitate publică, care este considerat "cel mai mare dintre secui", a cumpărat în 1871 o proprietate de 22 ha, pe care se găseau băile pe care le-a renovat conform standardelor vremii. Monumentul de pe mormântul lui a fost construit în anul 1969, din piatră, și are un relief care îl reprezintă pe Balázs Orbán, realizat de sculptorul Orbán Áron. În anul 1992 mormântul a fost înscris în registrului monumentelor din județul Harghita.

În apropiere de mormânt s-a înființat o expoziție de porți populare, pentru păstrarea și expunerea artei populare ornamentale. Mai multe persoane, iubitori al artei populare, în colaborare cu Muzeul Haáz Rezső din Odorheiu Secuiesc, au construit 14 porți secuiești. Prima poartă, amplasată în apropierea mormântului, este chiar fosta poartă a gospodăriei lui Balázs Orbán, cioplită în 1888, care a fost adusă la Băile Szejke.

Terenurile evaluate în prezentul raport se află amplasate în intravilanul UAT Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita.

## 2.5. Analiza pieței imobiliare

### 2.5.1. Definirea pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.



Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Tranzacțiile cu terenuri care s-au efectuat în acest an pe raza județului Harghita au reușit să anuleze impresia de criză care a cuprins acest sector imobiliar în perioada stării de urgență declanșată de pandemia Covid-19.

Piața terenurilor agricole continuă să fie dinamică, deși nu mai are ritmul trepidant cu care ne-a obișnuit imediat după apariția Legii nr. 17, din 7 martie 2014. Prețurile, extrem de nervoase în urmă cu patru ani, pe fondul crizei economice, au coborât până în 2016, după care au început să își revină.

Despre modul cum evoluează piața pământurilor agricole, Robert Rekkers (Directorul General Agrifinance Agricover) s-a referit folosind cuvântul "nebuție". Atât în 2017, cât și în 2018, intensitatea tranzacțiilor, numărul lor a fost și se va menține ridicat. Astfel, anul trecut au fost tranzacționate 100.000 de hectare de teren agricol.

**"100.000 de hectare tranzacționate. Străinii dețin deja 20%, peste 30% din Banat, din suprafața totală de teren agricol. 50% cu banii jos, 50% finanțat. Noi am finanțat 15% din achizițiile de terenuri cu credit în 2017, 15.000 de hectare în 2017 și, cum a început ianuarie, vă spun că vom depăși acest volum. E nebuție. Și de fapt mesajul meu e să vă mișcați în acest an, pentru că vin tot felul de semne de întrebare despre viitor"**, le-a transmis Robert Rekkers fermierilor prezenți la evenimentul anual organizat de Agricover.

Prețul terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani, a subliniat Rekkers. **"S-a dublat, s-a triplat în anumite zone, din 2012, când am ajuns, când m-am alăturat Agricover. Acestea sunt estimări și o să mai crească puțin credem noi până în 2020. (...) Tranzacția în zona Ialomița, Călărași, este între 5.000, 6.000, 10.000 de euro pe hectar. Pentru fiecare zonă am luat tranzacții pe care le-am văzut recent la prețuri. Și Banat, Ialomița, Dobrogea, Iași, tranzacții de 7.000 euro pe hectar. E impresionant cum a crescut prețul"**, a mai spus reprezentantul Agricover Credit IFN care a subliniat că terenul devine din ce în ce mai valoros pentru că poate fi folosit drept garanție pentru credite.

Iată situația prețurilor terenurilor agricole pentru fiecare județ:

- Prețuri terenuri agricole **Arad, Timiș și Caraș-Severin**: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Satu Mare și Bihor**: 3.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud**: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Cluj, Alba și Hunedoara**: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Mureș și Sibiu**: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Gorj și Mehedinți**: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Vâlcea și Dâmbovița**: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Dolj și Olt**: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Brașov, Harghita și Covasna**: 3.000 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Prahova, Buzău și Dambovița**: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Ilfov și Ialomița**: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Călărași**: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Teleorman și Giurgiu**: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Tulcea și Constanța**: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Vrancea și Galați**: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Suceava, Neamț și Bacău**: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Botoșani și Iași**: 3.500 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole **Vaslui**: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar







***adeverințele de vânzare liberă sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31.01.2021"***.

OUG 203 nu a tranșat însă în mod expres situația adeverințelor emise până la data de 13.10.2020. Tocmai de aceea, s-au conturat opinii controversate cu privire la valabilitatea adeverințelor și avizelor emise în cadrul procedurilor de vânzare a terenurilor agricole finalizate până la 13.10.2020.

În concret, există adeverințe de vânzare liberă emise în urma unor proceduri de vânzare finalizate înainte de intrarea în vigoare a Legii 175, ce nu au fost încă folosite pentru finalizarea tranzacțiilor având ca obiect înstrăinarea terenurilor.

Proprietarii terenurilor respective intenționează să le folosească în prezent pentru încheierea unor tranzacții, însă aceștia au ajuns de facto într-un blocaj, întrucât fie notarii publici au refuzat/ refuză să autentifice contracte de vânzare a terenurilor agricole extravilane pentru care s-au emis avize sau adeverințe de vânzare liberă înainte de intrarea în vigoare a Legii 175, fie diverse Oficii de Cadastru și Publicitate Imobiliară au respins/ resping cererile de intabulare a dreptului de proprietate al cumpărătorilor cu privire la terenuri dobândite prin contracte de vânzare încheiate în baza unor astfel de adeverințe de vânzare liberă.

În astfel de cazuri, proprietarii terenurilor agricole extravilane au două opțiuni:

(1) fie să conteste în instanță aceste refuzuri,

(2) fie să refacă procedura de vânzare conform noilor reguli instituite de Legea 175. Reluarea procedurii conform Legii 175 decalează în mod semnificativ perfectarea tranzacțiilor de vânzare și generează riscuri comerciale pentru vechii preemptori/ dobânditori, cum ar fi riscul cumpărării acelor terenuri de către noi (categorii) de preemptori care le pot dobândi cu prioritate.

În acest context, ne propunem să oferim un răspuns următoarei întrebări esențiale: ***Este cu adevărat necesară reluarea procedurii de vânzare a terenurilor agricole extravilane cu privire la care au fost emise deja adeverințe de vânzare liberă cu respectarea Legii 17, care sunt încă valabile?***

Cu titlu informativ, precizăm că Legea 17 nu prevede o durată de valabilitate a adeverințelor de vânzare liberă eliberate de primăriile competente în cazul în care niciun preemptor nu își exercită dreptul de preempțiune la achiziția terenurilor cu privire la care s-a desfășurat procedura de vânzare. Deși legislația nu instituie o astfel de durată, în practica notarială și jurisprudențială aceste adeverințe au fost considerate valabile pentru o perioadă de 3 ani de la data emiterii lor (prin raportare la termenul general de prescripție extinctivă).

Astfel, în acest context, și ținând cont de următoarele: Legea 175 nu prevede nimic în legătură cu pierderea valabilității adeverințelor de vânzare liberă eliberate conform procedurii vechi stabilite de Legea 17; Prevederea OUG 203 care menționează că „*avizele finale și adeverințele de vânzare liberă sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31.01.2021*”, vizează strict acele avize și adeverințe emise la finalizarea procedurilor de preempțiune demarate și nefinalizate la 13.10.2020, conform procedurii derogatorii prevăzute de OUG 203.

Chiar dacă formularea acestui articol nu este foarte clară, prevederile acestuia trebuie corelate cu întreg conținutul și scopul OUG 203.

Interpretarea acestui articol ca aplicându-se cu privire la toate avizele și adeverințele de vânzare liberă emise anterior intrării în vigoare a Legii 175 este eronată, pentru o serie de motive, dintre care amintim doar câteva: (i) o interpretare diferită ar încălca principiul constituțional al neretroactivității actelor normative; (ii) în fapt, OUG 203 a avut rolul de a suspenda până la 31.01.2021 aplicarea prevederilor Legii 175 cu privire la cererile aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a acesteia;

(iii) din expunerea de motive a OUG 203, precum și din punctul de vedere al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu privire la scopul OUG 203, reiese în mod transparent că avizele și adeverințele **emise în baza cererilor soluționate** până la data intrării în vigoare a OUG 203 își păstrează valabilitatea;

Ordinul de aprobare a noilor norme metodologice de punere în aplicare a Legii 17, aplicabil din 08.02.2021, prevede în mod expres că dispozițiile normelor se aplică doar cererilor de vânzare a terenurilor agricole extravilane înregistrate după data intrării în vigoare a Legii 175, **reiese în mod evident faptul că avizele și adeverințele de vânzare liberă emise înainte de 13.10.2020 sunt în continuare fără urmă de dubiu valabile și pot fi folosite în vederea vânzării terenurilor cu privire la care au fost eliberate.**

Solicitățile de reluare a procedurii de vânzare pentru astfel de terenuri nu au justificare legală, pot genera prejudicii materiale beneficiarilor Legii 17 și nu fac decât să prelungească blocajul actual al tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane, aducând atingere în mod flagrant dreptului de dispoziție, unul dintre atributele esențiale ale dreptului de proprietate. Sperăm ca factorii implicați în procesul de implementare a Legii 175 să îmbrățișeze cât mai rapid aceeași interpretare. - *Articol scris de Dr. Simona Chirică (partner) și Mădălina Mitan (managing attorney at law), avocați specializați în real estate în cadrul Schoenherr și Asociații SCA*

**Blocajul care a persistat doi ani și jumătate la nivelul tranzacțiilor cu terenurile agricole situate în extravilan dobândite cu mai puțin de 8 ani în urmă pare să fi ajuns la final. Pe data de 2 februarie 2023 a intrat în vigoare un nou act normativ care acoperă o serie de goluri legislative care făceau imposibilă autentificarea de către notari a contractelor de vânzare a anumitor terenuri agricole extravilane.**

La 13 octombrie 2020 au intrat în vigoare o serie de modificări legislative aduse Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului („Legea 17”), introduse prin Legea 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii 17 („Legea 175”). Absența unor acte normative care să aducă lumină în procesul de interpretare și aplicare a Legii 175 a generat blocajul menționat mai sus.

În iunie 2022, Guvernul a emis Ordonanța de urgență nr. 104/2022 pentru modificarea și completarea Legii 17 („**OGU 104**”). OGU 104 a introdus o serie de completări și clarificări binevenite în legătură cu impozitarea tranzacțiilor privind terenurile agricole extravilane, însă a rămas în continuare nereglementată procedura de calcul, încasare și plată a impozitului, fără de care aplicarea legii era imposibilă. Deși această procedură ar fi trebuit aprobată încă de la finalul lunii august 2022, abia la 2 februarie 2023 a intrat în vigoare Ordinul comun emis de MADR și Ministerul Finanțelor nr. 396/2022/883/2023 („**Ordinul**”) ce reglementează procedura privind calculul, încasarea și plata impozitului, precum și obligațiile declarative stabilite în condițiile art. 42 din Legea 17.

Urmare a aprobării Ordinului ar trebui să fie deblocate tranzacțiile privind terenurile agricole situate în extravilan dobândite cu mai puțin de 8 ani în urmă, prevăzute la articolul 42 din Legea 17, așa cum a fost ea modificată prin Legea 175, și anume:

1. vânzarea terenurilor agricole extravilane prin act autentic notarial, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărarea terenurilor – *vânzarea clasică*;
2. vânzarea pachetului de control al persoanei juridice care are în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele sale, în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri. Precizăm că verificarea condiției legate de înstrăinare înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea terenurilor se extinde și la perioada deținerii de către acționarul/ asociatul care a adus terenurile ca aport în natură la capitalul social al persoanei juridice proprietar al terenurilor, după caz; și
3. perfectarea tranzacțiilor precizate la punctele de mai sus prin hotărâre judecătorească ce ține loc de contract de vânzare.

Pentru tranzacțiile menționate mai sus se aplică un impozit de 80% din diferența pozitivă dintre (i) valoarea terenurilor agricole de la data vânzării/ data înstrăinării pachetului de control și (ii) cea de la data cumpărării/ dobândirii terenurilor, determinată potrivit valorii orientative stabilite prin expertizele/ studiile de piață întocmite de camerele notarilor publici pentru respectivele perioade.

În ceea ce privește vânzarea terenurilor agricole extravilane cumpărate cu mai puțin de 8 ani în urmă, impozitul de 80% este datorat de proprietar numai în situațiile în care terenurile respective au fost dobândite prin cumpărare, nu și prin alte moduri de dobândire (e.g. schimb, donație, moștenire, uzucapiune, dare în plată).

Pe de altă parte, în cazul vânzării pachetului de control, impozitul de 80% este datorat în toate cazurile în care persoana juridică ale cărei participații se vând deține în proprietate terenuri agricole extravilane dobândite sub orice formă, nu doar prin cumpărare, cu mai puțin de 8 ani în urmă.



În ceea ce privește *vânzarea clasică*, Ordinul rezolvă problemele de interpretare a Legii 17 și clarifică modul de calcul, încasare și plată a impozitului de către notarii publici. Aceștia din urmă trebuie să calculeze și să încaseze impozitul înainte de autentificarea contractului de vânzare și să îl declare integral ca venit la bugetul de stat, lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care l-au încasat.

Dacă, în ceea ce privește *vânzarea clasică*, procedura de încasare și plată a impozitului este acum clară, nu se poate spune același lucru și în cazul celorlalte două situații de vânzare menționate mai sus. Astfel, în cazul vânzării pachetului de control, vânzătorul are obligația de a calcula impozitul și de a declara la organul fiscal central competent venitul obținut, în maximum 10 zile de la data transferului. Pentru implementare, mai este nevoie de adoptarea unui ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) care să aprobe modelul și conținutul declarației ce trebuie completată în acest sens, respectiv modelul și conținutul deciziei de impunere în baza căreia va fi plătit impozitul (care va fi scadent în termen de 60 zile de la data comunicării acestei decizii).

De asemenea, în cazul vânzărilor realizate prin hotărâri judecătorești ce țin loc de contract de vânzare, instanțele care pronunță aceste hotărâri rămase definitive comunică organului fiscal central hotărârile și documentația aferentă, iar organul fiscal stabilește în termen de 60 zile de la primirea documentației impozitul datorat, prin emiterea deciziei de impunere, ale cărei model și conținut încă necesită aprobare.

Impozitul de 80% este un impozit suplimentar față de cele datorate în general, conform Codului Fiscal, la transferul terenurilor sau al titlurilor de participare (i.e. impozit pe venitul din transferul bunurilor din patrimoniul personal/ impozitul pe venitul din investiții, în funcție de modalitatea de vânzare, pentru persoane fizice, respectiv impozit pe profit/ impozit pe veniturile micro-întreprinderilor, în cazul persoanelor juridice).

Mai mult decât atât, indiferent de *vânzarea clasică* sau vânzarea pachetului de control, în cazul în care vânzătorul este plătitor de impozit pe profit, cheltuiala cu acest impozit de 80% este o cheltuială nedeductibilă la calculul rezultatului fiscal. Totodată, indiferent de metoda de vânzare, în cazul în care vânzătorul este o persoană nerezidentă fiscal în România, impozitul de 80% nu face parte din domeniul de aplicare a convenției de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu țara de rezidență fiscală a vânzătorului, dacă există.

Este interesant de observat faptul că, în cazul vânzării pachetului de control, calculul impozitului de 80% se face de către organul fiscal central competent. În condițiile în care organul fiscal central a renunțat cu ceva timp în urmă la obligația de calculare a impozitelor pe baza veniturilor declarate de contribuabilii persoane fizice, acum vedem că această obligație se extinde chiar și la nivelul persoanelor juridice. Rămâne de văzut și modalitatea în care organul fiscal central competent va face acest calcul, în condițiile în care vânzătorul pachetului de control este obligat să declare venitul obținut din vânzarea titlurilor de participare, iar nu valorile în baza cărora se calculează impozitul de 80%.

La fel, rămâne de văzut și cine ar trebui obligat să declare venitul obținut și să plătească acest impozit de 80% în cazul în care are loc o vânzare a pachetului de control, dar niciunul din vânzători nu deține individual acest pachet.

### **Concluzie**

Clarificările introduse prin Ordin sunt binevenite, făcând posibilă eliminarea blocajului în unele dintre tranzacțiile imobiliare relevante. În același timp, pentru a permite completa deblocare a tuturor situațiilor relevante, se impune adoptarea cu celeritate a ordinului președintelui ANAF menționat anterior.

*Articol scris de Mădălina Mitan (managing attorney at law, real estate & constructions), Steliana Stroe (attorney at law, real estate & constructions), Adriana Stoian (head of tax) – Schoenherr și Asociații SCA*

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru tipurile de terenuri evaluate.

In cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății, respectiv terenuri intravilane.

Având în vedere cele prezentate anterior si scopul prezentei lucrări, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța terenurilor intravilane**, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei Szejke, din municipiul Odorheiu Secuiesc.

### 2.5.2. Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

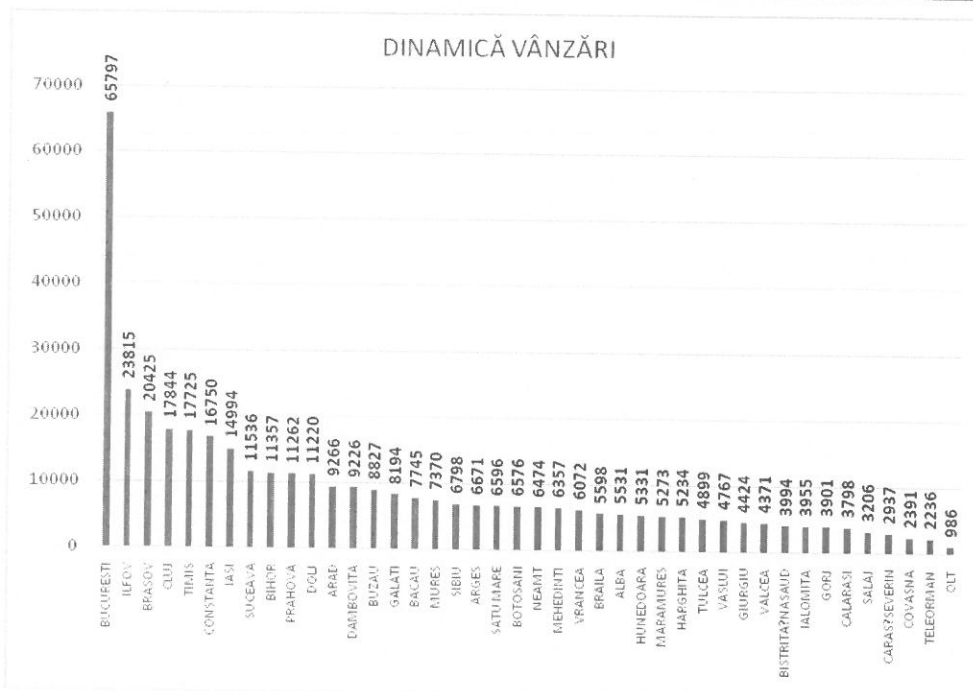
Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Municipiul Odorheiu Secuiesc este unul dintre cele mai frumoase orașe din zona, cu arhitectură care fură ochiul oricărui turist, iar situația economică cu potențial de dezvoltare, îl face un oraș atractiv din România, impulsionând astfel piața imobiliară a orașului. Cei interesați de o relocare (din jud. învecinate), ar putea lua serios în considerare Odorheiu Secuiesc, din motive că oferă o calitate a vieții ridicată și este un oraș superb. La toate acestea se adaugă și un preț al locuințelor rezonabil.

În județul Harghita, pentru tranzacțiile efectuate în luna august 2023, există următoarele date statistice la ANCP:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
HARGHITA	157	16	234	204	128	739



### 2.5.3. Cererea probabilă

Cererea nu depășește nivelul ofertelor existente în piața imobiliară. Pentru această zonă cererea este mai mare pentru terenurile rezidențiale; cererea pentru terenurile cu caracter agricol fiind destul de scăzută.

### 2.5.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață. În prezent piața terenurilor este într-o ușoară stagnare, din cauza pandemiei de COVID-19 și a situației economice create de conflictul dintre Rusia și Ucraina.

### Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

#### 3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

**Cea mai bună utilizare** – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

#### Criteriile analizei celei mai bune utilizări

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber** – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele



cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În situația terenurilor ce fac obiectul evaluării, cea mai bună utilizare pentru terenul din intravilanul municipiului, este cea comercială - teren aferent mofetă (în cazul terenurilor cu categoria de folosință alta decât cea de curți construcții în intravilan, modificarea categoriei de folosință în curți construcții, se face în baza autorizației de construire).

### **3.2. Evaluarea terenului**

#### **3.2.1. Metode de evaluare a terenului**

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

#### **1. Comparația directă**

**PROCEDURĂ** – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

**APLICABILITATE** – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

**RESTRICȚII** – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

#### **2. Extracția**

**PROCEDURĂ** – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

**APLICABILITATE** – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

**RESTRICȚII** – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

#### **3. Alocarea**

**PROCEDURĂ** – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

#### **4. Tehnica reziduală**

PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

#### **5. Capitalizarea rentei funciare**

PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

#### **6. Analiza parcelării și dezvoltării**

PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

### **3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe**

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară,

reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru efectuarea calculelor pentru fiecare zonă în parte s-a calculat o suprafață medie. Pentru estimarea valorii terenului prin metoda comparației, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt prezentate în anexe.

*Având în vedere scopul raportului de evaluare - stabilirea valorii speciale conform Legii 255 / 2010, metoda comparației directe nu va fi utilizată.*

### **3.2.3. Stabilirea valorii prin metoda prevăzută de Legea 255/2010**

La întocmirea raportului de evaluare s-a ținut cont de prevederile Legii 255/2010 și de Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010.

Extras din HG 53/2011: “**Art. 8 - (1)** Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: **Art. 11. - (7)** Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

**(8)** Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

**(9)** Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”



Astfel, Conform “Studiu de piata pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare in Județul Harghita - Camera Notarilor Publici Târgu Mureș”, pentru terenuri situate in intravilanul UAT Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita, sunt prevazute urmatoarele valori:

**1. teren intravilan - in mun. Odorheiu Secuiesc - zona C:** în conformitate cu pagina 130 din studiul de piata pentru jud. Harghita, valoarea este de **105 lei/mp**

*Conform specificațiilor din Studiul de piață, valoarea terenului intravilan se stabileste tinand cont numai de amplasament (zona A, B, C sau D), indiferent de categoria de folosință. Elementul categoriei de folosință se ia in considerare numai in cazul terenurilor extravilane (pag. 129 din studiul de piață).*

### **3.3. Rezultatele evaluării**

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obtinute urmatoarele valori:

#### **Metoda prevazuta in Legea 255/2010**

- **pentru teren intravilan, mun. Odorheiu Secuiesc, zona C:**  
**105 lei /mp**

#### **3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului**

Datele utilizate in evaluare sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Adecvarea. Prin acest criteriu se analizeza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate, de corectiile aduse, deprecierea estimate, etc.

Cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, tine seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu oferte de proprietati imobiliare similare de pe piata locala.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile care au stat la baza aplicarii lor si scopul evaluarii, tipul valorii

estimate si caracteristicile, precum si cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin abordarea pe baza prevederilor Legii nr. 255/2010.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea determinata conform prevederilor Legii 255/2010** a terenurilor expropriate pentru cauza de utilitate publica, situate în UAT Odorheiu Secuiesc, este:

- **pentru teren intravilan, mun. Odorheiu Secuiesc, zona C: 105 lei /mp**

- ⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente anului 2023;
- ⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,9631. Valorile exprimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON nu este liniara);
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectiva;
- ⇒ Valoarea este o predictie;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ ***Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori speciale stabilite in baza prevederilor Legii 255/2010 si a HG 35/2011.***

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



**LISTA PROPRIETATILOR AFECTATE DE INVESTITIE**

ANEXA NR.15

**MEMORIU TEHNIC**

**1. Adresa imobilului/zona în care se desfășoară lucrarea:** Intravilan, zona băile „Szejke”, Strada Orbán Balázs f.n., ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA

**2. Tipul lucrării:** Plan topografic în vederea emiterii autorizației de construire pentru proiectul: **Reabilitarea și Reamenajarea Mofetei, Amenajări Exterioare - Băile Szejke**

**3. Suprafața planului supus recepției:** 1520 mp

**4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice/istoricului:**

Lucrarea s-a executat în scopul definit de certificatul de urbanism anexat, în vederea recepției planului topografic pentru suprafața de 1520 mp. Certificatul de urbanism a fost emis pentru suprafața desfășurării întregului proiect de 1980 mp, din care s-au recepționat prin PV de recepție nr. 2641/2022 suprafața de 459 mp. Obiectul acestuia a fost imobilul înscris în CF54966, clădirea mofetei și terenul aferent, proprietar Municipiul Odorheiu Secuiesc. Pentru restul de suprafață de 1520 mp urmează a se demara procedurile de expropriere, pentru obținerea dreptului de proprietate și face obiectul prezentei documentații. Proiectul „Reabilitarea și Reamenajarea Mofetei, Amenajări Exterioare - Băile Szejke” cu nr. 108/2021 este în faza D.A.L.I.

**5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.**

Imobilul este în intravilan, se află la limita dintre UAT Feliceni cu UAT Odorheiu Secuiesc, între marginea pădurii și DN13A, la ieșirea dinspre oraș spre Sovata. Imobilul nu este împrejmuit. Accesul în incintă este asigurat pe o zonă de 3 m, peste un tub plasat în șanț și acoperit cu pietriș. Între DN și imobil există un șanț de scurgere al apei cu adâncime de cca. 0.60 m. În dreptul mofetei, pe drumul național este un acostament de 3m lățime pe 60 m lungime. S-a întocmit pentru zona studiată un plan topografic cu detalii planimetrice și altimetrice. În jurul construcției, fiind o zonă amețată, diferența de nivel de la drum: în direcția est – vest este de cca.1.7 m, pe direcția nord – sud de cca. 0.5 m, iar spre zona de pădure diferența de nivel crește până la cca. 5 m.

Suprafața de 1520 mp, ce se va expropria, este identificată în CF 1161 Polonița, nr. top 727/2/1, 728, 729, 730, proprietar necunoscut.

**6. Operațiuni de specialitate realizate:**

Măsurătorile au fost executate prin metoda GNSS, cu receptorul SP80, referință stația permanentă Odorhei și cu aparatul Spectra Precision® FOCUS® 35. Această soluție robotizată motorizată asigură viteză, acuratețe și precizie mărită în măsurători. Este un instrument robotic care transferă puterea observatorului de la instrument la jalon, îmbunătățind calitatea proiectului. Include o tehnologie unică de software robotizat, care poate fi utilizat atunci când FOCUS 35 se folosește împreună cu un receptor GPS și programul Survey



Pro. S-au determinat prin metoda GNSS-RTK 2 de stații, din care s-au măsurat detaliile planimetrice și altimetrice. Sistemul de proiectie al coordonatelor este Stereografic 1970 cu datum S42, cote relative GPS. Precizia coordonatelor punctelor de stații determinate prin metoda GNSS- RTK: PDOP= 1.3, 1.4; HDOP=0.6, 0.7; VDOP=1.1,1.2.

Data întocmirii  
28.07.2023

Semnătura persoanei autorizate

S.C. GEOTOP S.R.L.



Anexa 2

CENTRALIZATOR VALORI – UAT ODORHEIU SECUIESC

Nr. crt.	UAT	Proprietar	C.F.	nr. top. / nr. cad.	Intravilan conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc	Categ. de fol.	Suprafata totala (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	Valoare unitara, conform Legii nr. 255/2010 (lei)	Valoarea suprafețelor care vor fi expropriate, conform Legii nr. 255/2010 (lei)
1	Odorheiu Secuiesc	Proprietar neidentificat	1161 Polonița	727/2/1, 728, 729, 730	DA	PD, PȘ	12970	1520	105,00	159.600,00
<b>TOTAL</b>										159.600,00





PLANURI









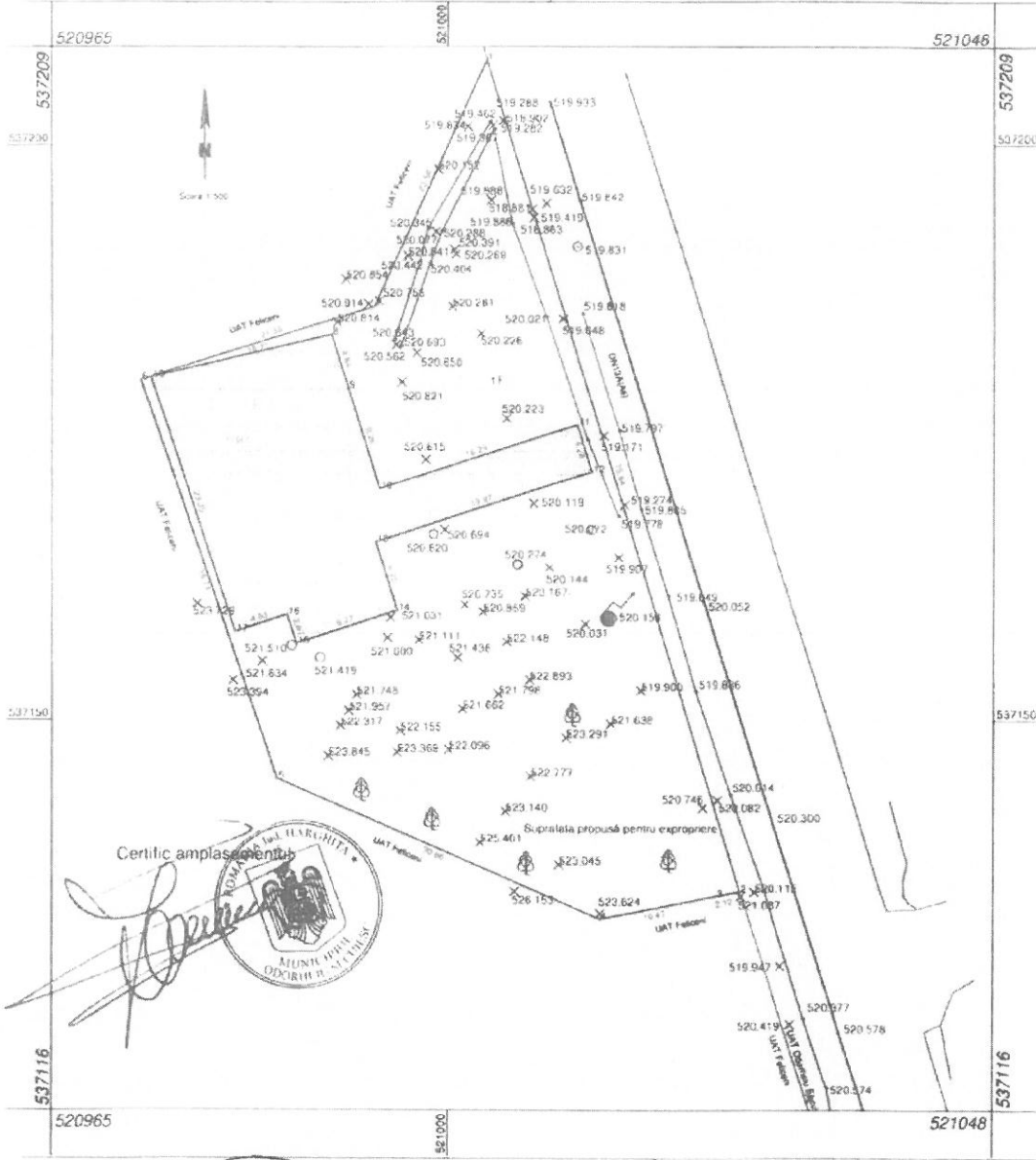
### Plan de încadrare în zonă

pentru imobilul: Intravilan, Strada Orban Balazs, Nr.f.n., Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA  
Scara 1:1000



Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construire

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobil
	1520	Intravilan, Strada Orbán Balázs, Nr.f.n., Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC



Confirm executarea măsurătorii terenului și a planșelor în baza documentației cadastrale și corespondența acesteia cu starea din teren

REGIONALĂ HARGHITA

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**

Exemplu

Seria RO B I Nr. 1544

Clasa III

GEOTOP S R L

ANCP

Marton Hajnal

Digitally signed by Marton Hajnal  
 DN: cn=Marton Hajnal  
 g=Market Hajnal s=United States ou=GEOTOP SRL ou=Odorheiu Secuiesc  
 email=engtop.odome@gmail.com  
 Reason: I am the author of this document.  
 Location:  
 Date: 2023.07.31 12:46:00+00'

Vizat OCPI

Inspector,

Nr.inreg.37309/31.07.2023  
 PV nr.1568/08.08.2023

Erika Marton

Semnat digital de Erika Marton  
 Data: 2023.08.08  
 12:42:34 +03'00'



EXTRAS DIN STUDIUL DE PIAȚĂ AL CAMEREI NOTARILOR PUBLICI

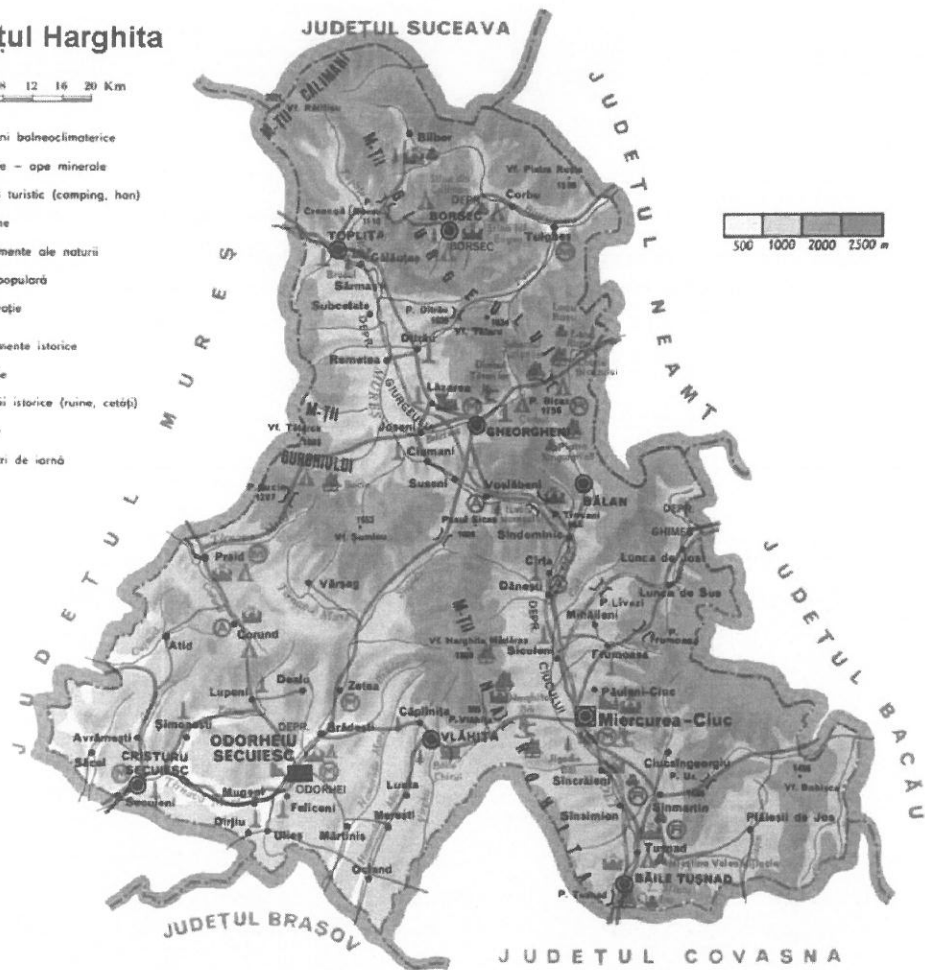
CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ Târgu Mureș, str. Căprioarei, nr. 7., jud. Mureș  
 Telefon +40 265 250 050 Fax 0372 255 097 e-mail: cnp.mures@yahoo.com

# STUDIUL DE PIAȚĂ

Județul Harghita

0 4 8 12 16 20 Km

- Stațiuni balneoclimaterice
- Izvoare – ape minerale
- Pășuni turistice (camping, han)
- Cabane
- Monumente ale naturii
- Artă populară
- Rezervații
- Monumente istorice
- Căminuri
- Vestigii istorice (ruine, cetăți)
- Muze
- Sporturi de iarnă



# JUDEȚUL HARGHITA

≈BAZA DE LUCRU ÎN ANUL 2023≈

EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ S.R.L. Târgu Mureș, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureș  
 Telefon +40 265 214 169 Fax +40 265 250 021 e-mail: experti.tehnici@gmail.com

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

Județul Harghita - Valorile minime ale bunurilor imobile, care vor reprezenta baza de lucru în anul 2023

Lei/m<sup>2</sup>

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
<b>Municipiu</b>		
Odorheiu Secuiesc	A	180
Odorheiu Secuiesc	B	150
Odorheiu Secuiesc	C	105
Odorheiu Secuiesc	D	84
<b>Comune suburbane</b>		
Brădești		46
Felicești		41
<b>Orașe</b>		
Cristuru Secuiesc	A	67
Cristuru Secuiesc	B	47
Cristuru Secuiesc	C	33
Cristuru Secuiesc	D	23
Vlăhița	A	74
Vlăhița	B	67
Vlăhița	C	47
Vlăhița, inclusiv <b>Băile Homorod și Minele Lueta</b>	D	33
<b>Comune</b>		
Atid		14
Avrămești		14
Căpâlnița		18
Corund		47
Dârjiu		14
Dealul		17
Lueta		17
Lupeni		33
Mărtiniș		14
Merești		14





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

CONFORM CU  
ORDONANȚA NR. 57/2019

#### 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.

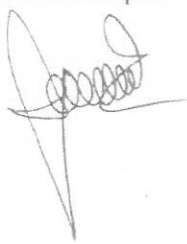
Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

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. 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 Cărămidăriei	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. Bányai 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



## Județul Harghita - Valorile minime ale bunurilor imobile, care vor reprezenta baza de lucru în anul 2023

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 Muștelului	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. Magnólia	D
180	Str. Margaréta	D



## ALTE ACTE UTILIZATE

ANEXA NR.15

## MEMORIU TEHNIC

**1. Adresa imobilului/zona în care se desfășoară lucrarea:** Intravilan, zona băile „Szejke”, Strada Orbán Balázs f.n., ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA

**2. Tipul lucrării:** Plan topografic în vederea emiterii autorizației de construire pentru proiectul: **Reabilitarea și Reamenajarea Mofetei, Amenajări Exterioare - Băile Szejke**

**3. Suprafața planului supus recepției:** 1520 mp

**4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice/istoricului:**

Lucrarea s-a executat în scopul definit de certificatul de urbanism anexat, în vederea recepției planului topografic pentru suprafața de 1520 mp. Certificatul de urbanism a fost emis pentru suprafața desfășurării întregului proiect de 1980 mp, din care s-au recepționat prin PV de recepție nr. 2641/2022 suprafața de 459 mp. Obiectul acestuia a fost imobilul înscris în CF54966, clădirea mofetei și terenul aferent, proprietar Municipiul Odorheiu Secuiesc. Pentru restul de suprafață de 1520 mp urmează a se demara procedurile de expropriere, pentru obținerea dreptului de proprietate și face obiectul prezentei documentații. Proiectul „Reabilitarea și Reamenajarea Mofetei, Amenajări Exterioare - Băile Szejke” cu nr. 108/2021 este în faza D.A.L.I.

**5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.**

Imobilul este în intravilan, se află la limita dintre UAT Feliceni cu UAT Odorheiu Secuiesc, între marginea pădurii și DN13A, la ieșirea dinspre oraș spre Sovata. Imobilul nu este împrejmuit. Accesul în incintă este asigurat pe o zonă de 3 m, peste un tub plasat în șanț și acoperit cu pietriș. Între DN și imobil există un șanț de scurgere al apei cu adâncime de cca. 0.60 m. În dreptul mofetei, pe drumul național este un acostament de 3m lățime pe 60 m lungime. S-a întocmit pentru zona studiată un plan topografic cu detalii planimetrice și altimetrice. În jurul construcției, fiind o zonă ameajată, diferența de nivel de la drum: în direcția est – vest este de cca.1.7 m, pe direcția nord – sud de cca. 0.5 m, iar spre zona de pădure diferența de nivel crește până la cca. 5 m.

Suprafața de 1520 mp, ce se va expropria, este identificată în CF 1161 Polonița, nr. top 727/2/1, 728, 729, 730, proprietar necunoscut.

**6. Operațiuni de specialitate realizate:**

Măsurătorile au fost executate prin metoda GNSS, cu receptorul SP80, referință stația permanentă Odorhei și cu aparatul Spectra Precision® FOCUS® 35. Această soluție robotizată motorizată asigură viteză, acuratețe și precizie mărită în măsurători. Este un instrument robotic care transferă puterea observatorului de la instrument la jalon, îmbunătățind calitatea proiectului. Include o tehnologie unica de software robotizat, care poate fi utilizat atunci când FOCUS 35 se folosește împreună cu un receptor GPS și programul Survey

Pro. S-au determinat prin metoda GNSS-RTK 2 de stații, din care s-au măsurat detaliile planimetrice și altimetrice. Sistemul de proiecție al coordonatelor este Stereografic 1970 cu datum S42, cote relative GPS. Precizia coordonatelor punctelor de stații determinate prin metoda GNSS- RTK: PDOP= 1.3, 1.4; HDOP=0.6, 0.7; VDOP=1.1,1.2.

Data întocmirii  
28.07.2023

Semnătura persoanei autorizate

S.C. GEOTOP S.R.L.





## Calculul analitic al suprafețelor

pentru imobilul: Intravilan, Strada Orbán Balázs, Nr.f.n., Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA

NRCAD: 1161

SUPRAFAȚA [mp]: 1520.0

PERIMETRUL [m]: 320.14

Sistemul de coordonate: Sistem de proiecție Stereografic 1970

Nr. punct1	Nr. punct2	Orientare	Distanța [m]	X	Y
1	2	181.0139	75.64	537207.348	521003.515
2	3	287.9142	2.12	537135.043	521025.742
3	4	287.9187	10.47	537134.644	521023.663
4	5	325.8932	30.86	537132.669	521013.381
5	6	378.9457	36.74	537144.879	520985.035
6	100	80.6795	0.91	537179.624	520973.106
100	18	179.6396	0.07	537179.897	520973.978
18	17	179.6805	23.35	537179.835	520973.999
17	16	79.6751	4.83	537157.661	520981.327
16	15	179.6898	2.67	537159.177	520985.913
15	14	79.6795	9.27	537156.637	520986.752
14	13	380.5829	6.25	537159.547	520995.557
13	12	80.4363	19.97	537165.509	520993.680
12	11	380.8384	4.28	537171.549	521012.712
11	10	280.4337	18.29	537175.637	521011.443
10	9	380.5841	9.26	537170.104	520994.011
9	8	380.5813	4.84	537178.938	520991.230
8	101	285.2547	16.21	537183.556	520989.776
101	102	379.6701	0.07	537179.835	520974.000
102	7	80.6769	20.48	537179.897	520973.979
7	1	27.8945	23.56	537186.018	520993.521



Data: 28.07.2023

Pagina 1/1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

Adresa BCPI: Odorheiu Secuiesc, Str. Tompa Laszlo, nr.34/A, cod postal 535600, tel.0266212063

### PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1568 / 2023

Întocmit astăzi, **08/08/2023**, privind cererea **37309** din **31/07/2023**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf.  
L 455/2001 si eIDAS

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC
2. **Executant:** Marton Hajnal
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Planul cu amplasamentul imobilului mofetei -zona băile Szejke, necesar la expropriere pentru cauză de utilitate locală
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PAD	31.07.2023	inscris sub semnatura privata	SC Geotop SRL
Masuratori	31.07.2023	inscris sub semnatura privata	SC Geotop SRL
Documentatie	31.07.2023	inscris sub semnatura privata	SC Geotop SRL
Certificat de	14.04.2022	act administrativ	Municipiul Odorheiu

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1568 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Borderou

Cerere de recepție

Calculul analitic al suprafeței

Inventar de coordonate

Memoriu tehnic

Plan de situatie - cotaț -a planului cu amplasamentul imobilului mofetei -zona băile Szejke, UAT Odorheiu Secuiesc, necesar la expropriere pentru cauză de utilitate locală inscris in CF 1161 Polonita , nr.top.727/2/1, 728,729, cu suprafata studiata de 1520mp , scara 1:500

Documentația topografică

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
54966	Avertizare	Receptia 2414556: Imobilul TR-1376-1 se suprapune cu terenul 54966 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
ERIKA MARTON





ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC  
Nr. 50933 din 14.04 2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 137 din 14.04 2022

### În scopul: REABILITAREA ȘI REAMENAJAREA MOFETEI, AMENAJĂRI EXTERIOARE- BĂILE SZEJKE

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, (CNP/CUI: 4367558)**, cu domiciliul/sediul în **Romania, județul Harghita, localitatea Odorheiu Secuiesc, satul -, sectorul -, cod poștal 535600, Piața VÁROSHÁZA, nr. 5, telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. 50933 din 08.04.2022**, pentru imobilul - **Teren și construcții** -, situat în județul **HARGHITA**, municipiul **ODORHEIU SECUIESC**, satul -, sectorul -, cod poștal 535600, strada **ORBÁN BALÁZS, fnr.**, sau identificat prin număr cadastral: **54966**, număr carte funciară: **54966, 1161**, nr. top: **727/2/1,728,729,730** în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **1/2010**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. **287/2017**, în conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat se află în intravilanul localității conform PUG aprobat cu Hotărârea nr. 287 din 2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc  
Teren proprietate: domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform cărții funciare nr. 54966, respectiv proprietate privată a unor persoane fizice conform C.F. nr. 1161  
Conform Avizului nr. 32/U/08.03.2018 al DJC Harghita suprafața studiată din subzona SZ 5 se află în afara zonei protejate.  
Zonă de protecție temporară foraj hidrogeologic, Zona de protecție a izvoarelor, Izvorul Fókút.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Pentru zona studiată a fost aprobat cu HCL nr. 70 /2019 Plan Urbanistic Zonal -Zonă Construită Protejată Băile Szejke, Municipiul Odorheiu Secuiesc,  
Destinația zonei: SUBZONA SZ\_5 – Spații verzi aflate în arii naturale protejate  
Folosința actuală: teren liber de construcții, teren ocupat de construcții - mofeta, spații verzi

**3. REGIMUL TEHNIC:** Suprafața studiată de C.U. 1980 mp

Obținerea Autorizației de Construire se va face pe terenurile pentru care există drept real de proprietate și se află sub un singur număr cadastral.

**UTILIZĂRI ADMISE**-plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat, trotuare – circa 60-70 % din teren; locuri de odihnă / joacă pentru copii, terenuri de sport – circa 10-20 % din teren; spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, grupuri sanitare, circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete; locuri de parcare; se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), terenuri de sport; traseu din lemn peste zăcămintul de turbă pe cuprinsul căruia crește vegetație specifică zonelor de mlaștină și de baltă; mofetă.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:** -Clădirile noi construite în această zonă trebuie să țină cont de caracterul istoric al zonei și să se încadreze în arhitectura bălănească tradițională, utilizând materiale durabile, naturale cu aspect tradițional, precum utilizarea unei cromatice decente, adecvate contextului istoric. Materiale utilizate: piatră fasonată, cioplită, zidărie tencuită, colorată decent, acoperiș din materiale naturale mai ales țigla sau șindriță dar se permit și plăci de andezit, lemn la streșini, la tâmplării, obloane, jaluzele, porți.

Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), terenuri de sport; Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare și alte activități, legate direct de activitatea sportivă (vestiare, grupuri sanitare). Este admisă amenajarea unui loc de parcare între drumul național și drumul de servire propus. Sunt admise construcții temporare tipizate pentru comerț cu condiția păstrării acestora numai pe perioada evenimentului, cu acordul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc. Se permit lucrări de extindere și modernizare a mofetei.

**CONDIȚII ȘI POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ALE TERENULUI**

Indicatori urbanistici POT max 10%, CUT max 0,1

Înălțimea construcțiilor Regim de Înălțime max admis P, Înălțimea maximă a clădirilor 5m la cornișă

**Amplasarea față de drumurile publice** Nu este caracteristic zonei alinierea la stradă sau fronturile continue. Retragerile minime obligatorii sunt de 5 m față de căile de acces.

**Amplasarea în interiorul parcelei** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform planșei Edificabilul parcelei (nr. G-12) anexat și Codul Civil, având în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

**Accese carosabile. Accese pietonale** Parcela are acces direct la DN13A. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor. **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și instalațiile de energie electrică. Executarea rețelelor se face exclusiv subteran.

**Aspectul exterior al construcțiilor** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcției acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

**Materiale utilizate:** piatră fasonată, cioplită, zidărie tencuită, colorată decent, acoperiș din materiale naturale mai ales țigla sau șindriță dar se permit și plăci de andezit, lemn la streșini, la tâmplării, obloane, jaluzele, porți. Se interzice imitarea materialelor naturale. Sunt interzise plecajele ceramice sau din alte materiale nespecifice la ziduri și socluri.

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante de orice natură (sticlă reflectorizantă, tablă, policarbonat, alte suprafețe de metal nevopsit, inox, oglinzi, etc.)

Tipul acoperirii va fi în șarpante cu panta de 45-60 grd, cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi tradiționale, discrete și adecvate contextului. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume man, (semi)ingropate sau total îngropate, care pentru integrație în peisaj se acoperă o învelitoare tip terasă acoperită cu vegetație/acoperiș verde.

**PARCAJE** Pentru o bună funcționare a zonei Băile Szejke se va amenaja o parcare în subzona SZ\_5 – de-a lungul drumului național, între primul nod rutier și Muzeul Apelor Minerale, accesul fiind de la drumul de servitute - care deservește centrul bălăne, zona de picnic etc.. Tot aici lângă drumul național este recomandat o parcare temporară (vezi planșa nr. G-03 – Reglementări urbanistice - zonificare), care poate fi folosită în situații, când necesitatea de parcare este ridicată (pe perioada diverselor evenimente).

**Spații verzi** Autorizație de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă plantarea unor specii locale tradiționale, adecvate pentru această funcțiune reprezentativă. Elementul vegetal nou plantat se va alege astfel, ca în viitor să nu obtureze vizibilitățile.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru REABILITAREA ȘI REAMENAJAREA MOFETEI, AMENAJĂRI EXTERIOARE- BĂILE SZEJKE**

<sup>1)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșințare și nu conține dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție - de construire/deșințare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresă)

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin

Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea

publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu

în aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației

pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfăcerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice

centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției

și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția

mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest

fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția

de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);

c) documentația tehnică - D.T., după caz.

 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

 alimentare cu apă: S.C. Harviz S.A. gaze naturale: S.C. DelGazGrid S.A. canalizare : S.C. Harviz S.A. telefonizare alimentare cu energie electrică: SDEE Transilvania Sud S.A. canalizare pluvială: Direcția Tehnică din cadrul Primăriei alimentare cu energie termică

municipiului Odorheiu Secuiesc

d<sup>1</sup>) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: transport urban**Alte avize/acorduri**d<sup>2</sup>) avize și acorduri privind: securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populațieid<sup>3</sup>) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: Acordul Administratorului drumului pentru DN13A Aviz Direcția Resurselor Mineraled<sup>4</sup>) studii de specialitate: Studiu geotehnic Studiu topografic Expertiză rezistență mecanică și stabilitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

g) dovada de luare în evidență OAR.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): .....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
GÁLFI ÁRPÁD

L.S.

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,  
VENCZEL ATTILAPt. ARHITECT-ŞEF,  
BIHARI CRISTINA

Red. L. M.

Scutit de taxă conform Codului Fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 11.09.2026



Foiaia  
Protocolul } Cărtii funduare  
No. 1161

Sombuzhi  
988701

Comuna Pelomita  
part. I

A) Foiaia de avere

Numărul de ordine	Numărul topografic		Măsura de suprafață cadastrală în aghere de 1600 stângini <input type="checkbox"/>		NOTA
			jugăr	stângini <input type="checkbox"/>	
1	707	Pădure I. nagymai	-	230	
	708	Pădure	-	225	
	713	Pădure	1	80	
	737	moșdolaș	-	900	
	739	Pădure	6	500	
	742	Pădure	-	1045	
	752	Pădure	-	230	
	753	Pădure	-	230	
2	711	Pădure	1	1560	
	712	Pădure	1	1560	
3	727/1	Pădure	1	266	
4	731	Bășune	-	600	
5	814	arvator Glavias oldal	-	1030	3701 20
	825	Bășune	1	645	8183 27 80-7
6.	795	Fânvat	-	570	
	797	Arvator	-	230	
	798	Fânvat	-	100	
	799	Fânvat	-	50	
	799 <sup>a</sup>	Fânvat	-	50	
	800	Fânvat	-	395	
	845	Fânvat	-	100	
	8	677	Bășune	-	920
9	725	Pădure	2	235	
	726	Pădure	2	235	

6705  
 08.04.2011  
 155519  
 2011  
 Confirma 3 p. 14

Coala  
Protocolul Cărtii funduare  
Nr. 1161



Comuna Probanita

Coa  
Prot  
No.

A) FOAIA DE AVERE

Numărul de ordine	Numărul topografic	Descriere	MĂSURA de suprafață cadastrată în jugăre de 1.000 stânjeni		NOTĂ
			Jugăre	Stânjeni	
11	727/2	Bădure <i>Maxymal</i>	>	184	
	728	Bădure	1	450	
	729	Bădure	>	450	
	730	Bădure	>	450	
12	825	Pășune <i>„Horvaș obolol”</i>		8183	
13	731/1	Pășune	—	1378 m <sup>2</sup>	

Grupă XIX  
Model Nr. 47 Buj.

(Conținut A)

Numărul de

1

1

1

**TABEL DE MIȘCARE PARCELARĂ  
(FIȘA IMOBILULUI)**

Adresa imobilului: **CURTE CU CONSTRUCȚII ÎN INTRAVILAN, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, PAVILION MOFETA „SZEJKE”**

**A. TEREN**

Nr. Cadastral: .....

Proprietar	SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ		
	Cota parte	Act de proprietate nr. parcela / nr. topografic	Identificator nr. parcela / nr. topografic	Suprafața din acte (mp)	Descrierea imobilului	Suprafața măsurată (mp)	
MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC	1/1	Hotărârea Guvernului Nr.1351 din 27.12.2011. Monitorul Oficial Nr. 597 din 13.08.2002. Anexa Nr.3	-	459	Pavilion Mofeta Szejke	459	
Total suprafața din acte				<b>459</b>	Curte cu construcții în intravilan	<b>459</b>	
Total suprafața din măsuratori							<b>459</b>

**B. CONSTRUCȚII**

Proprietar	SITUAȚIA DIN ACTE			SITUAȚIA ACTUALĂ	
	Cota parte	Act de proprietate	Suprafața din acte (mp)	Corp	Suprafața măsurată (mp)
MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC	1/1	Certificat nr.22349 din 01.07.2011.	-	CI	117
Pavilion Mofeta din caramida, cu fundație de beton, acoperită cu țigle					<b>117</b>

**C. SITUAȚIA JURIDICĂ**

C.F.	Localitate	SITUAȚIA VECHĂ			SITUAȚIA ACTUALĂ				
		Nr. ord.	Nr. top.	Suprafața	C.F.	Localitate	Nr. top.	Suprafața [mp]	Proprietar
1161	Polonita	A+11	727/2	662	1161	Polonita	727/2/1	12970	SE RENOTEAZA
			728	7373			728		
			729	2697			729		
			730	2697			730		
TOTAL			<b>13429</b>		TOTAL	<b>727/2/2</b>	<b>459</b>	<b>MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC</b>	
TOTAL			<b>13429</b>		TOTAL	<b>727/2/2</b>	<b>13429</b>		

Întocmit  
ing. CSIKILASZLO

Recepționat

Data : 13-12-2021



## OFERTE TERENURI DIN ZONA STUDIATĂ

**Székely Hirdető** Segítség Bejelentkezés Hirdetés feladás Menü

Keresés ... Kategória Település Megye Még több Keres

Ingatlan - Turizmus » Telek

**Beltelek Szekelyudvarhelyen****2 950 EUR/ár** (alkudható)

Sponsorált hirdetés

**Hirdetés tartalma**

Eladó Székelyudvarhelyen a szejke felőli kijáratnál, jobb oldalon { A település jelző táblánál } 34 ár beltelek, a főútra néző 22,5 méter frontali, tulajdonostól. Csere is érdekel garzon illetve két szobás lakásra különbözet fizetéssel

Bővebb információkért hívjon bizalommal:

0744-39 14 39.

**Információk a hirdetésről**

Sponsorált hirdetés

Ár	2 950 EUR /ár (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2023.07.25
Megtekintve	24 alkalommal
Azonosító	#798250

**Kapcsolat a hirdetővel**

Hirdető	imre
Település	Udvarhely / Hargita megye

Email Küldése

**Felhívás**

A székelyhirdeto info nem felel a hirdetésben leírtakért és nem tudja garantálni azok pontosságát. A saját biztonsága érdekében legyen mindig körültekintő, soha ne utaljon előre pénzt vagy adjon ki pénzügyi információt. Olvassa el adatvédelmi irányelveinket.

Megosztás:

Hirdetés jelentése

Kedvencekhez ad

## Székely Hirdető

Segítség

Bejelentkezés

Hirdetés feladás

Menü

Keresés

Kategória

Település

Megye

Még több

Keres

Ingatlan - Turizmus » Telek

## Székelyudvarhelyi telek 5

800 EUR/ár



Szponzorált hirdetés

## Hirdetés tartalma

Elado Székelyudvarhelyen, a Szejke fele vezető uttól balra. 6 ar, napos, panoramas, del-kelet del-nyugat fekvesu hatar terület, tulajdonostól, beltelkesites folyamatban, epitkezés a szomszedban. Tiszta telekkönyv es kataszteri terkep.

## Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	800 EUR /ár
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2021.05.26
Megtekintve	111 alkalommal
Azonosító	#153229

## Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Cristian Crasneanu
Település	Szekelyudvarhely / Hargita megye

0730 636 957

Email Küldése

## Felhívás

A székelyhirdeto info nem felel a hirdetésben leirtakért és nem tudja garantálni azok pontosságát. A saját biztonsága érdekében legyen mindig körültekintő, soha ne utaljon előre pénzt vagy adjon ki pénzügyi információt. Olvassa el adatvédelmi irányelveinket.

Megosztás:



Hirdetés jelentése

Kedvencekhez ad

## Székely Hirdető

Segítség Bejelentkezés

Hirdetés feladás

Menü

Keresés...

Kategória

Település

Megye

Még több

Keres

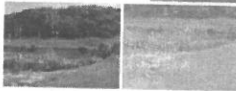
Ingatlan - Turizmus » Telek

## Telek Szejkefördőn

350 EUR/ár



Sponsorált hirdetés



## Hirdetés tartalma

Eladó 80 ár telek Szejkefördőn, az ülkei eltérőnél. Csere is érdekel két- vagy háromszobás lakásra. Érdeklődni lehet a 0745876317-es telefonszámon.

## Információk a hirdetésről

Sponsorált hirdetés

Ár	350 EUR /ár
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2019.10.22
Megtekintve	431 alkalommal
Azonosító	#513791

## Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Magyari Erzsebet
Település	Székelyudvarhely / Hargita megye

0745 876 317

Email Küldése

## Felhívás

A székelyhirdeto info nem felel a hirdetésben leírtakért és nem tudja garantálni azok pontosságát. A saját biztonsága érdekében legyen mindig körültekintő, soha ne utaljon előre pénzt vagy adjon ki pénzügyi információt. Olvassa el adatvédelmi irányelveinket.

Megosztás:



Hirdetés jelentése

Kedvencekhez ad



IMAGINI CU ZONA AFECTATE DE INVESTITIE

