



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRÂREA Nr.347/2019

privind aprobarea achiziționării imobilului-teren intravilan, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Bérc de la proprietarii Bonis Miklos, Bonis Attila, Bonis Borbála-Mária, Bonis Annamária

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din data de 13 decembrie 2019;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Füleki Zoltán Ladislau cu nr.25021/09.12.2019 și Raportul de specialitate nr.25020/09.12.2019 întocmit de Serviciul patrimoniu, agricol, cadastru și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care propune adoptarea hotărârii privind aprobarea a unui teren în suprafață de 12.430 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Bérc, pe baza procesului verbal de negociere nr.25018/09.12.2019;

Pe baza rapoartelor comisiei pentru:

- administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;
- studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat;
- organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător

Având în vedere art.11 din Hotărârea nr.348/24.11.2017 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile;

Luând în considerare că această investiție este înscrisă în programul al investițiilor, conform Hotărârea nr.121/2019 privind aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2019, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr.2 -Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 Achiziții imobiliare;

Luând în considerare Hotărârea nr.286/2019 privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unui imobil-teren situat în municipiul Miercurea-Ciuc,

Ținând cont de art.46 alin. (2) lit.a) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.863, lit.a., art.1650 și următorii din Codul civil;

Având în vedere Certificatul de moștenitor nr.31/28.03.2014;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1.(1) Se însușește Raportul de evaluare nr.23114/20.11.2019 întocmit de evaluator autorizat I.I. Bálint László, aferent imobilului-teren, în suprafață de 12.430 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Bérc, proprietatea tabulară a numiților: Bonis Miklos, Bonis Attila, Bonis Borbála-Mária, Bonis Annamária, prin care se stabilește valoarea de piață în suma de 885.300 lei conform **anexei nr.1.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



(2) Se aprobă procesul verbal de negociere a prețului de cumpărare a imobilului, înregistrat sub nr.25018/09.12.2019, întocmit de comisia de negociere, conform **anexei nr.2.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă Raportul final, înregistrat sub nr.25019/09.12.2019, întocmit de comisia de negociere, conform **anexei nr.3.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă achiziționarea imobilului, compus din teren în suprafață de 12.430 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, zona Bérc, înscris în Cartea funciară nr.60245 Miercurea-Ciuc identificat prin nr. cadastral 60245 de la proprietarii tabulari Bonis Miklos domiciliat în Cluj Napoca str. Alexandru Vaida Voievod nr.70 ap.45, Bonis Borbála-Mária domiciliată în Miercurea-Ciuc, str.Lázár nr.27, Bonis Attila domiciliat în Miercurea-Ciuc, str.Lázár nr.27/ap.1, Bonis Annamária domiciliată în Miercurea-Ciuc, str. Lázár nr.27.

(2) Prețul total al imobilului este de 885.011 lei, conform procesului verbal de negociere. Plata va fi achitată integral și se va vira astfel:

- 295.003,67 lei pentru Bonis Miklos în contul nr.RO17OTPV200000054170RO01 deschis la OTP Bank Romania Cluj Napoca.

- 295.003,67 lei Bonis Borbála-Mária în contul nr.RO87OTPV260000728432RO01 deschis la OTP Bank Romania M-Ciuc.

- 147.501,83 lei Bonis Attila în contul nr.RO83BTRL02101201H79691XX deschis la Banca Transilvania M-Ciuc,

- 147.501,83 lei Bonis Annamária în contul nr.RO19OTPV260000958626RO01 deschis la OTP Bank Romania M-Ciuc.

Art.3.(1) Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare între Municipiul Miercurea-Ciuc și Bonis Miklos, Bonis Attila, Bonis Borbála-Mária, Bonis Annamária.

(2) Se împuternicește pe dl.Füleki Zoltán Ladislau, să încheie și să semneze pentru și în numele Municipiului Miercurea-Ciuc contractul de vânzare-cumpărare la fața notarului public.

(3) Taxele notariale și cele privind înscrierea imobilului în carte funciară vor fi suportate de către cumpărător.

Art.4 Imobilul ce face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun imobil în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc prin grija Compartimentului financiar contabil și control financiar de gestiune la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează viceprimarul municipiului Miercurea-Ciuc, Biroul evidența și administrare patrimoniu, Compartimentului buget, prognoză economică și control financiar intern.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Harghita;
- Primarului municipiului Miercurea-Ciuc Ráduly Róbert Kálmán;
- Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc Füleki Zoltán Ladislau;
- Biroului evidența și administrare patrimoniu;
- Compartimentului buget, prognoză economică și control financiar intern,
- vânzătorilor Bonis Miklos, Bonis Attila, Bonis Borbála-Mária, Bonis Annamária.

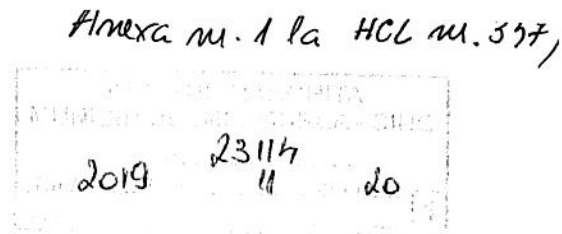
Președintele ședinței
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



Nr. raport: 610057/15.11.2019



RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bun imobil

Teren intravilan in suprafata de 12430 mp

situat in

mun. Miercurea Ciuc, cu numar cadastral/ECF 60245 ,jud, Harghita

proprietatea

Bonis Attila, ș.a.

la data de 15.11.2019

Client și utilizator: mun. Miercurea Ciuc

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe parti fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Balint Laszlo și al/ai clienților și utilizatorilor desemnați



Cuprins

Pagina

Cap.I. Introducere

Pagina cu titlu

Cuprinsul

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante 1

1.2 Certificarea evaluatorului 2

Cap.II Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificare și competența evaluatorului 3

2.2 Identificare clientului și utilizatorilor desemnați 3

2.3 Scopul evaluării 3

2.4 Identificarea bunurilor evaluate. 3

2.5 Tipul valorii 3

2.6 Data evaluării 4

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 4

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea 4

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale 5

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 6

2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor 7

2.12 Descrierea raportului 7

Cap.III Prezentarea datelor

3.1 Identificarea bunurilor evaluate 9

3.2 Descrierea juridică 9

3.3 Amplasament, localizare, analiza zonei 9

3.4 Descrierea imobilului 10

3.5 Istoric, vânzări anterioare 10

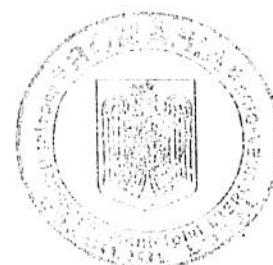
3.6 Analiza pieței imobiliare 11

Cap.IV Analiza datelor și concluziile

4.1 Cea mai bună utilizare 14

4.2 Abordarea prin comparații 15

4.3 Reconcilierea valorii. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului 16



CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie valorificarea bunului teren intravilan în suprafața de 12430 mp, situat în mun. Miercurea Ciuc, cu număr cadastral/ECF 60245, jud. Harghita cu proprietari Bonis Attila, ș.a.

Data evaluării este 15.11.2019 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuată în data de 07.11.2019.

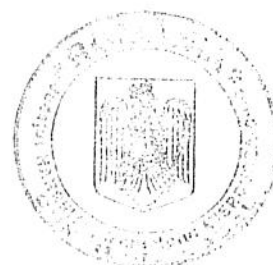
Prezenta lucrare se adresează mun. Miercurea Ciuc în calitate de client și utilizator.

Declararea valorii finale (fără TVA): valoarea de piață obținută prin comparații, în opinia evaluatorului este:

	Ron
Teren intravilan cu număr cadastral 60245	885300

Curs de schimb 1 Euro = 4,7667 RON, valabil la data de 15.11.2019. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.



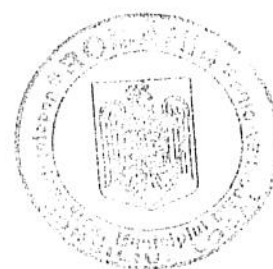
1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condiții limitative specifice și sunt personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În același timp certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2018. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.



CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, legitimația 10478 cu competența ceruta de specializarea EPI.

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport, pentru scopul menționat sunt: mun. Miercurea Ciuc.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este valorificarea bunului teren intravilan.

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara teren intravilan (ECF 60245 este amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc, zona Berc, nr. F.n.jud, Harghita, format din teren intravilan cu suprafata de 12430 mp, cu proprietar Bonis Attila, ș.a. a fost identificate cu geoportal.ancpi.ro și pe baza constatărilor făcute cu ocazia inspecției.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportata ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2018, SEV 100 *Cadrul general* valoarea de piață este definit astfel:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valorile prezentate în acest raport sunt exprimate în Euro și RON, fără TVA și la un curs de schimb 1 Euro = 4,7667 RON.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate.leasing).



2.6. Data evaluării

Data evaluării este 15.11.2019 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 07.11.2019.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul bunului imobil teren intravilan cuprinde următoarele analize/limitări:

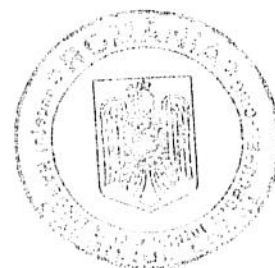
- Analiza documentelor puse la dispoziție;
- Analiza datelor constatate cu ocazia inspecției:identificare tehnica(titlu de proprietate/autorizatie de constructie/cadastru/situație de fapt si identificare legala(acte de proprietate/starea de fapt);
- Analiza pieței specific din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Rapoarte de piata publicate de companiile imobiliare;
- Limitări documentare:nu am avut la dispoziție:documente legate de calitatea lucrărilor executate pe amplasament,situații de lucrari investiții până la data evaluării,documente legate de calitatea utilităților,capacitatea acestora și locatia,masuri obligatorii de mediu,documentele avute la dispoziție primite de la client/reprezentantul clientului sunt cele anexate prezentului raport.

Documentele puse la dispoziție,amplarea investigațiilor realizate se consideră suficient și rezonabil pentru procesarea evaluării,în cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanta cu noile informatii.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentele avute la dispoziție,utilizate pentru procesarea evaluării și partial anexate raportului sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 60245;
- Certificat de urbanism nr. 509 din 15.07.2019;
- Documentatia cadastrală:Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu numar cadastral:50245-lipsa;
- Plan de situatie la scara 1: 2500

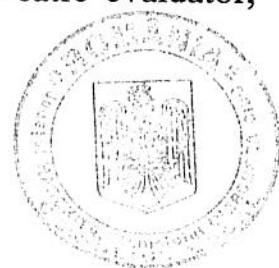


- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit, pentru studierea locației, a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific, portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local și național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2018, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-edțiia română 2011, diferite publicații de specialitate;
- Arhivele evaluatorului, privind tranzacții istorice pe piața specific, costuri, devize, note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specific;
- Publicații, studii de specialitate, revista Valoarea, studii ale companiilor specializate în analiza piețelor naționale;
- Evaluarea proprietăților imobiliare-IROVAL București 2017.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții limitative sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații și documentele furnizate de reprezentantul legal al proprietarului și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- Informațiile furnizate de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe,
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descrisă și luat în calcul în prezentul raport,
- Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării,
- Am utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție (suprafețe pe baza documentelor puse la dispoziție/ECF) existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunoștință,
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. Suprafețele au fost preluate din documentele existente, nu am avut la dispoziție studii privind impactul asupra mediului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator,



acesta își rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

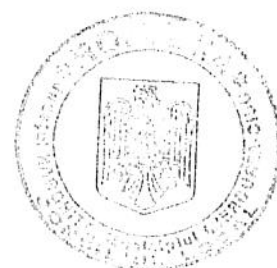
- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată,
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării,
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru,
- Aspectele de natură juridică/mediu pot afecta fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu au fost comunicate.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul și pentru uzul utilizatorilor desemnați declarați în acest raport, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsabilitate. Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând de orice răspundere evaluatorul.

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați fără acordul scris prealabil al evaluatorului).

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare fără acordul prealabil scris al evaluatorului, nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.



2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR, respectiv a raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, ca o evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară evaluării. Nu a existat devieri de la standard.

Standarde utilizate:

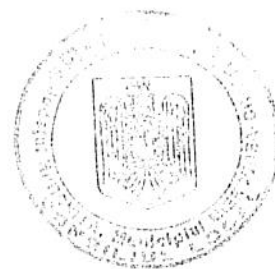
- SEV 100- *Cadru general*;
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării*;
- SEV 102- *Implementare*;
- SEV 103- *Raportare*;
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare*;
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile*.

2.12. Descrierea raportului

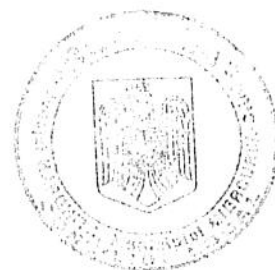
Prin instrucțiunile clientului nu s-a specificat cerințe speciale cu privire la forma/conținut a raportului de evaluare solicitat, condiții în care prezentul raport s-a întocmit conform SEV 103-Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103-Raportare.

Mențiuni privitoare la obligațiile clientului/proprietarului: au fost comunicate prin contract/adrese ulterioare contractului obligații necesare pentru client/proprietar legate de informații/documente/utilizarea raportului după cum urmează:

- Clientul garantează accesul liber/nelimitat (juridic, fizic) și în bune condiții (de securitate și protecția muncii) la toate locurile, datele și informațiile privind imobilele, necesare pentru executarea serviciilor (vizualizare și identificare a proprietății supuse evaluării și după caz, a vecinătăților și a altor active care pot influența valoarea). Datele și informațiile vor fi prezentate sub formă preponderent scrisă, pe suport hârtie, fax, email și stick precum și orală ;



- Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de către persoane cunoscătoare ale proprietății, care să-și însușească identificarea acesteia;
- Să pună la dispoziție evaluatorului toate datele/documentele necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscal actual și reală a proprietății (documente a căror veridicitate acesta și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu, restricții, limitări/incertitudini legislative urbanistice, juridice, tehnice, de mediu și de altă natură cunoscute care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acesteia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celor învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin utilizarea raportului (opinie și celelalte date conținute în acesta), clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.
- Să nu utilizeze raportul în alte scopuri decât cel în care a fost solicitat;
- Să transmită, în scris, eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare, în caz contrar evaluatorul utilizând ipoteze considerate normale speței, proprietății și celelalte elemente specifice de la data evaluării.



CAPITOL III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara teren intravilan in suprafata de 12430 mp,este situat in mun. Miercurea Ciuc,zona Berc si identificat cu numar cadastral/ECF 60245,jud,Harghita.

Dreptul de proprietate evaluat:absolut,al prorietarilor Bonis Attila,ș.a.

Situația privind cartea funciară:am avut la dispozitie extrasul de carte funciară pentru informare nr. 60245,cerere 41033/31.10.2019.

Dreptul de proprietate este considerat valabil,marketabil și neafecta de sarcin sau alte aspect litigioase care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

Imobilul se află în Bonis Attila,ș.a.pe baza titlului certificate mostenitor 31/2014.Pe baza documentelor avute la dispoziție se presupune că dreptul absolut de proprietate este asigurat și proprietatea este liber de sarcini.

3.3. Amplasament,localizare,analiza zonei

Mun. Miercurea Ciuc,ressedinta de județ Harghita este așezat în partea centrală a României, în grupa din mijloc a Carpaților Orientali și în estul Podișului Transilvaniei.Localitatile mai importante din zonă sunt Odorheiu Secuiesc,Gheorgheni,Brașov,Tg.Mureș și Bacău. Cele mai apropiate aeroporturi internaționale se află la Târgu-Mureș,Sibiu,Cluj-Napoca și la București.

Amplasamentul bunurilor analizate este în UAT a mun. Miercurea Ciuc,zona Berc. În zonă sunt blocuri de locuinte,case de locuit,magazine,restaurant,terenuri libere și sedii de firme.Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt:ressedinta de judeti,zona de locuinte,utilitati existente.Elemente negative locuri de munca limitate.Localizarea este favorabilă pentru utilizare rezidentiala,zona fiind prezentat în continuare:





3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie, declaratia reprezentantului proprietarilor si inspectia bunului s-a identificat terenul intravilan cu următoarele caracteristici tehnice:

Teren intravilan (agricol) cu nr. cadastral 60245:
 Suprafata teren 12430 mp;
 Deschiderea la strada asfaltata: 75,69 ml;
 Echipare edilitară: energie electric, apa, canal si gaze naturale;
 Teren imprejmuit partial;
 Destinatia (cf. CU509/2019): zona de locuinte cu regim mediu de inaltime-UL3.

3.5. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit prin mostenire.



3.6. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomics

Romania a înregistrat creșteri economice importante în ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapidă creștere. Printre factorii favorizanti se numara industria – cu un atu venind din noile facilitati de productie dezvoltate in ultimii ani si agricultura – domeniu ce rezerva in continuare potential de dezvoltare.

Ritmul accelerat de creștere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijorare de către analistii economici care se tem de o viitoare corecție negativă semnificativă a economiei.

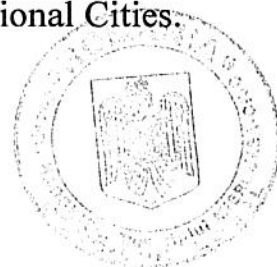
Factorii ce limitează dezvoltarea economică „sanatoasă” bazată pe producție și nu pe consum sunt:

- Infrastructura transportului insuficientă, aspect ce accentuează disparitățile între regiuni
- Scăderea forței de muncă disponibile în principal ca rezultat al migrației
- Climatul politic instabil
- Nivel în continuare ridicat al economiei gri

Piața imobiliară

Piața imobiliară specifică este mediul în care imobile similare celui analizat sunt tranzacționate, fără restricție, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. În zona de amplasare a imobilului analizat se afla, blocuri de locuințe, case de locuit, magazine, restaurant, terenuri libere și sedii de firme. Utilitățile zonei sunt energie electrică, apă, canal și gaze naturale.

Orașele mai mici au potențial de dezvoltare a proiectelor de spații comerciale moderne, generat de faptul că până acum astfel de proiecte s-au concentrat în orașele mari, cu o putere de cumpărare ridicată. Bogdan Marcu, partener Retail Agency DTZ Echinox, spune: ”Pe fondul unei creșteri generale a puterii de cumpărare, observăm că unii retaileri au început să își îndrepte atenția chiar și către orașe cu 30-40.000 de locuitori, care până de curând nu prezentau interes pentru aceștia. Dacă trendul pozitiv al economiei se pastrează, ne așteptăm ca în următorii trei – patru ani în fiecare oraș de peste 30.000 de locuitori să fie dezvoltată cel puțin o galerie comercială care să acopere nevoile primare de retail modern. Anul trecut au fost livrate în total 140.000 mp de spații de retail modern în afara Bucureștiului, conform studiului DTZ România Retail Regional Cities.



În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere pentru construcții-rezidențial în UAT municipiul Miercurea Ciuc zona Berc. Nivelul ofertelor în zona analizată este cuprinsă în intervalul de 12-20 euro/mp, nivelul prețurilor fiind în dependență de posibilități de utilizare, locație, deschiderea la stradă, suprafață, acces și utilități.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

ASPECTE TEORETICE CU PRIVIRE LA ABORDĂRILE ÎN EVALUARE

Practica evaluărilor se referă în general la 3 abordări distincte numite: Abordarea prin Piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordări sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situații. În acest sens precizăm Abordarea reziduală care este o combinație a celor trei metode enumerate anterior, și care este definită de asemenea mai jos.

Abordarea prin Piață – bazată pe principiul substitutiei, este abordarea care presupune ca un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate un preț mai mare, dacă există pe piață proprietăți similare la un preț mai mic. Această metodă se bazează pe o comparație directă între proprietatea evaluată și proprietăți comparabile vândute sau oferite spre vânzare la data evaluării.

Abordarea prin Venit – se bazează pe transformarea veniturilor viitoare generate de către proprietate într-o valoare estimată printr-un proces de capitalizare ce transformă venitul viitor, anticipat într-o valoare prezentă.



Abordarea prin Cost – presupune ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul replicarii proprietatii la timpul prezent presupunand ca nu exista intarzieri sau factori economici care sa influenteze valoarea. Din costul replicarii unei proprietati la data prezenta se scad deprecierea cladirii si se adauga valoarea terenului considerat vacant.

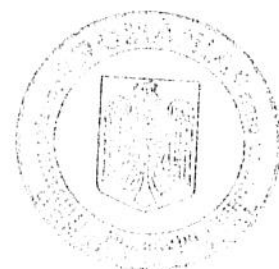
Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costului de inlocuire al unui active cu un altul nou (de acelasi fel sau echivalent). Din pretul activului nou sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda Reziduala – asa cum anterior am precizat, este o combinatie a celor trei abordari deoarece implica analiza pietei pentru a determina valoarea obtinabila a viitoarei proprietati.

Din aceasta valoare sunt extrase costurile cu realizarea cladirii astfel ajungand la valoarea reziduala a terenului.

Disponibilitatea informatiilor cu privire la tranzactii efectiv incheiate – activitatea de evaluare in Romania este ingreunata de lipsa de transparenta a pietei imobiliare. Nu exista in prezent o baza de date oficiala, disponibila evaluatorilor si profesionistilor in domeniul imobiliar in care sa se regaseasca informatii privind tranzactiile care au loc pe piata.

Anunturi de vanzare publicate in mediul on-line – in absenta unei baze de date oficiale cu tranzactii care sa poata fi utilizata de catre evaluatori, anunturile de vanzare reprezinta principala sursa de informare. Standardele de evaluare nu interzic utilizarea ca si comparabile a proprietatilor oferite spre vanzare.



4.1. Cea mai bună utilizare

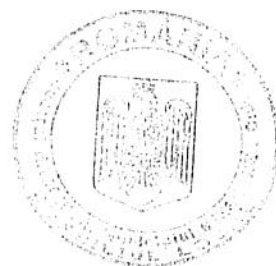
Cea mai buna utilizare este definita astfel: "Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal – sub acest aspect se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere;
- posibila fizic – implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport, energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice;
- fezabila financiar – implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obtinanduse astfel profitul net. Se va calcula rata interna de rentabilitate a capitalului propriu si, daca aceasta este mai mare sau egala cu rata rentabilitatii asteptata de investitori pe piata, atunci acea utilizarea este fezabila financiar;
- maxim productiva – dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare.

In opinia noastra tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este de tip rezidential. Prin prisma criteriilor care definesc CMBU, aceasta abordare este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabil financiar, este maxim productiva.

În aceste condiții, pentru teren liber de constructii, zona de amplasare, vecinătățile se poate concluziona că cea mai bună utilizare este ca teren cu utilizarea rezidential.



4.2. Abordarea prin comparații

Această metodă de evaluare a proprietăților imobiliare, se bazează pe analizarea pieței și anume compararea unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat.

Pentru a aplica această metodă, am cules date despre tranzacții, contracte, oferte, refuzuri, opțiuni și liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată.

Am folosit surse primare de informații, cum ar fi cele legate de publicitatea imobiliară locală, publicațiile periodice cu subiect imobiliar, agenții imobiliare și discuții cu părțile în tranzacție.

Datele adunate, s-au ordonat în grila de date. Diferențele importante între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea, este considerată ca element de comparare, care apoi necesită corecțiile necesare.

Etape parcurse :

- cercetarea pieței zone similare, pentru a obține informații despre tranzacții/oferte de proprietăți imobiliare, ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește : tipul de proprietate, data vânzării/ofertării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor pentru a fi reale și corecte și dacă tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și efectuarea analizei comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, folosind elementele de comparație și corectarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare;

Elementele de comparație, le-am ales din caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință: variații ale prețurilor plătite pe piață, și anume ;

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;

Analiza și cuantificarea corecțiilor, ce se impun pentru asemănările și diferențele dintre proprietățile menționate, sunt evidențiate în grila datelor de piață anexat.



4.3. Reconcilierea valorilor. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul a revazut întreaga lucrare pentru a avea siguranța că datele disponibile, rationamentul și logica au dus la judecări corecte. Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

1. Adecvarea – ținând cont că scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, considerăm că abordarea prin comparația directă este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – considerăm că în cazul abordării prin comparația directă au fost prezentate comparabile cu corecții brute mici, din care comparabila aleasă are cel mai mic număr de corecții și cea mai mică corecție brută totală, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin comparația directă, numărul ofertelor similare de vânzare obținute din piață a fost suficient pentru analiza.

Estimarea valorii de piață s-a realizat prin comparațiilor, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date de piață privind proprietăți similare. Pentru utilizarea acestei metode s-au avut în vedere 3 proprietăți comparabile prezentate în anexa. Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, starea proprietății la data inspecției, am selectat valoarea de piață corespunzătoare comparabilei cu cele mai mici corecții totale brute, având o similitudine adecvată și cu cel mai mare grad de încredere.

Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexat cu valoarea de piață propusă este după cum urmează:

	Ron
Teren intravilan cu număr cadastral 60245	885300

Considerentele privind valoarea precum și argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării,
- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile din prezentul raport,
- Valoarea este o predicție, este subiectivă și evaluarea este o comparație;
- Valoarea nu conține TVA;
- Curs valutar, la data evaluării 1 EURO = 4,7667 Ron
- Data inspecției : 07.11.2019;
- Data evaluării: 15.11.2019.

Întocmit,

Bálint László



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	185,700	144,000	67,900	256,500
Suprafata - mp	12,430.00	7,200.00	4,850.00	17,100.00
Deschidere	75.69	30.00	28.00	4.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	15	20.00	14.00	15.00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/ tranzactie- Euro ajustata		17	12	13
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		17	12	13
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		17	12	13
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		17	12	13
Conditii de plata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		17	12	13
Localizare	Mciuc, str. Suta	M.Ciuc, str. Zorion/Harghita	M.Ciuc, str. Lelicieni	Mciuc, str. Lunca Mare
Ajustare (%)		-5%	15%	-15%
Ajustare		-1	2	-2
Pret ajustat		16	14	11
Acces	drum secundar, amenajat asfalt	drum secundar, amenajat asfalt, la 20 ml	drum principal, amenajat pietruit 70 ml/asfalt	drum secundar, amenajat pamant
Ajustare (%)		3%	5%	20%
Ajustare		0	1	2
Pret ajustat		17	14	13
Suprafata	12,430	7,200	4,850	17,100
Ajustare (%)		-10%	-15%	5%
Ajustare		-2	-2	1
Pret ajustat		15	12	14
Deschidere/ adancime	76			
Deschidere/ adancime	0.46	0.13	0.16	0.00
Ajustare (%)		3%	3%	-5%
Ajustare		0	0	-1
Pret ajustat		15	13	13
Utilitati	E, A, C, G	E, A, C, G, la 20 ml	E la gard, A, C la 50 ml, G cu chelt. Immediate	E, A, C, G, la 150 ml
Ajustare (%)		2%	15%	20%
Ajustare		0	2	3
Pret ajustat		16	14	16
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential, comercial	similara	rezidential, comercial
Ajustare (%)		-5%	0%	-5%
Ajustare		-1	0	-1
Pret ajustat		15	14	15
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14.9	14.5	14.8
Alte ajustari	cu restrictii de constructii, cf. CU 5/20/2015	fara PUZ	fara PUZ	fara PUZ
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		14.9	14.5	14.8
Ajustare totala neta			3	2
Ajustare totala neta (%)			22%	16%
Ajustare totala bruta			7	9
Ajustare totala bruta (%)			58%	69%
Numar ajustari negative			1	3
Numar ajustari pozitive			4	3
Numar elemente similare			7	6
Valoare de plata unitara estimata a proprietatii				14.9 Euro
Valoare de plata estimata a proprietatii				185,731 Euro
Valoare de plata estimata a proprietatii (rotunjit)				185,700 Euro

valoare unitara

885,300 Lei

14.9 Euro/mp



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-17100-mp-1-71-ha-ID26d7R.html#3201c2f7c7>

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-17100-mp-1-71-ha-ID26d7R.html#3201c2f7c7

67%

Caută

15 €
Noaptea

Trimite mesaj

0751 164 813

Miercurea-Ciuc, Județul Harghita
Vând pe bucătărie

Doti
Pe site din foto 2013

Anunțul utilizatorului

Teren Intravilan 17100 mp (1,71 ha)
Miercurea-Ciuc, Județul Harghita : Adăugat la 20.09.21 ochimbru 2019, Număr anunț: 21023099

Imaginați-vă

Proiectarea amenajării

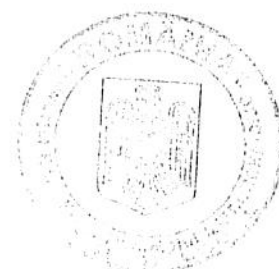
Arhitectura amenajării

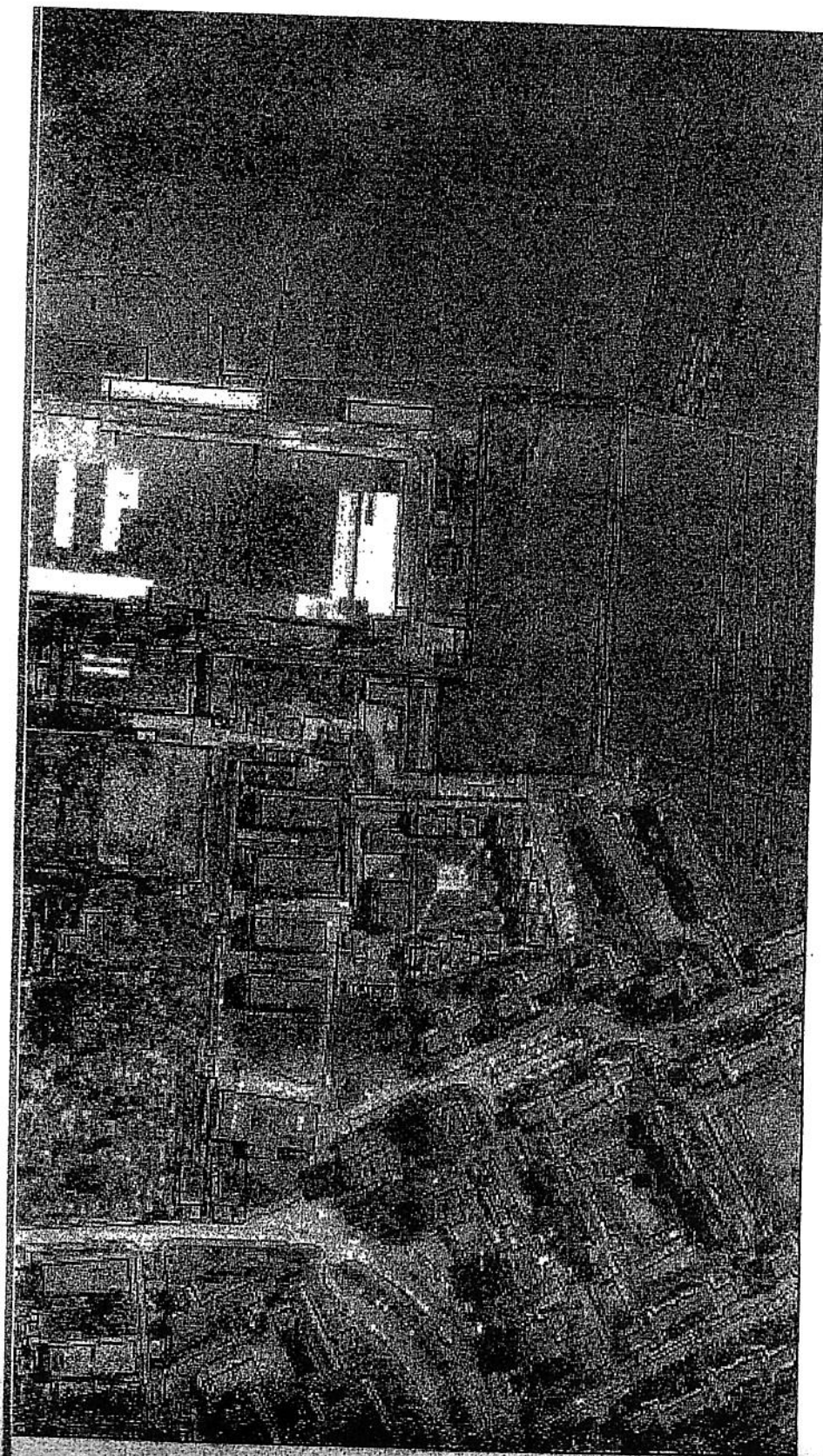
Ofertă de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafața utilă	17 100 m²		

Vând teren intravilan în Miercurea Ciuc, lângă Keutland și Dedeman.

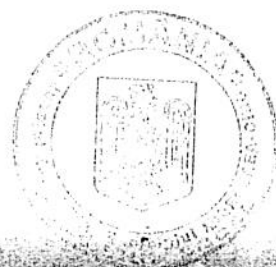
Reportarea

Reportarea

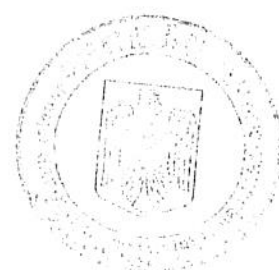


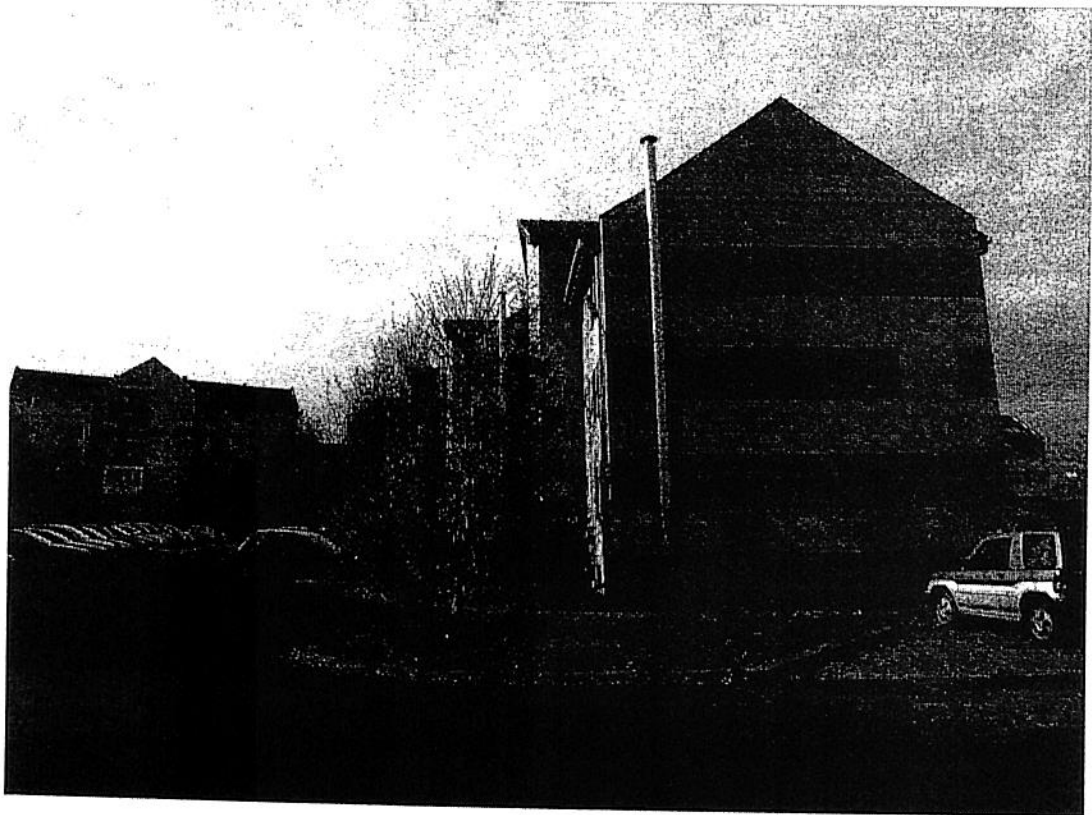
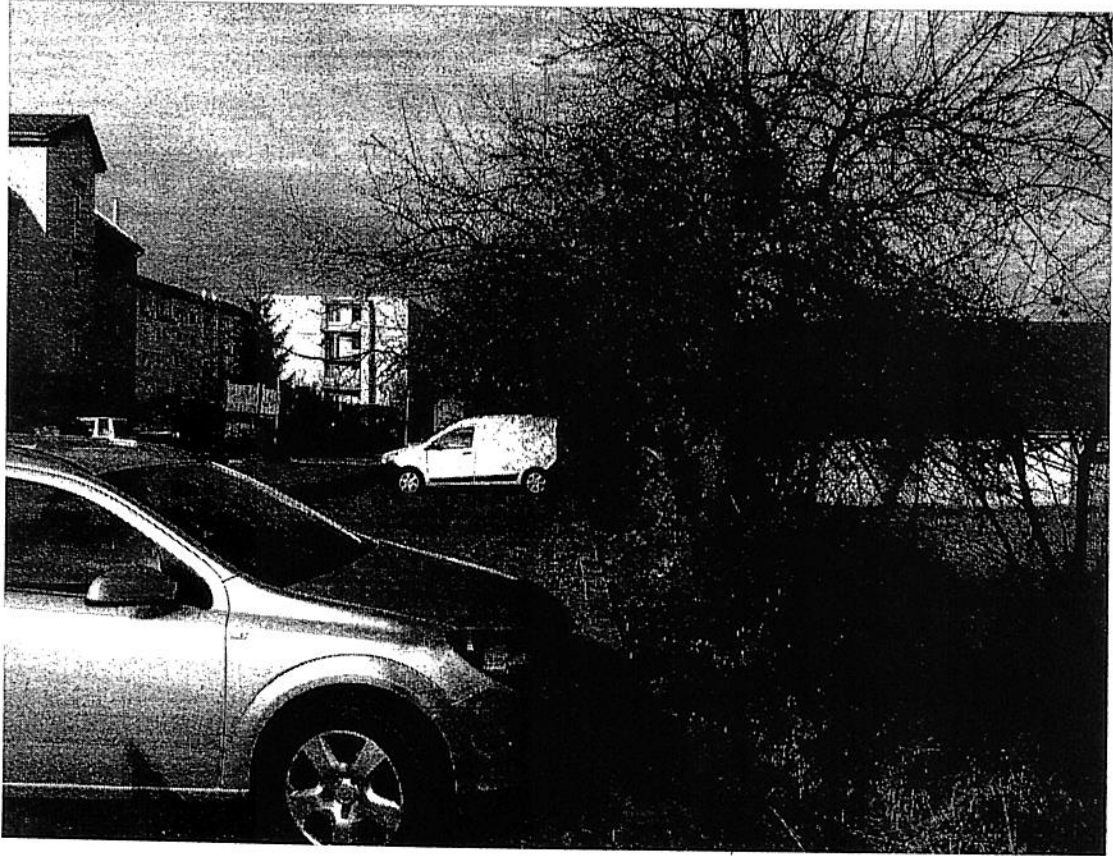


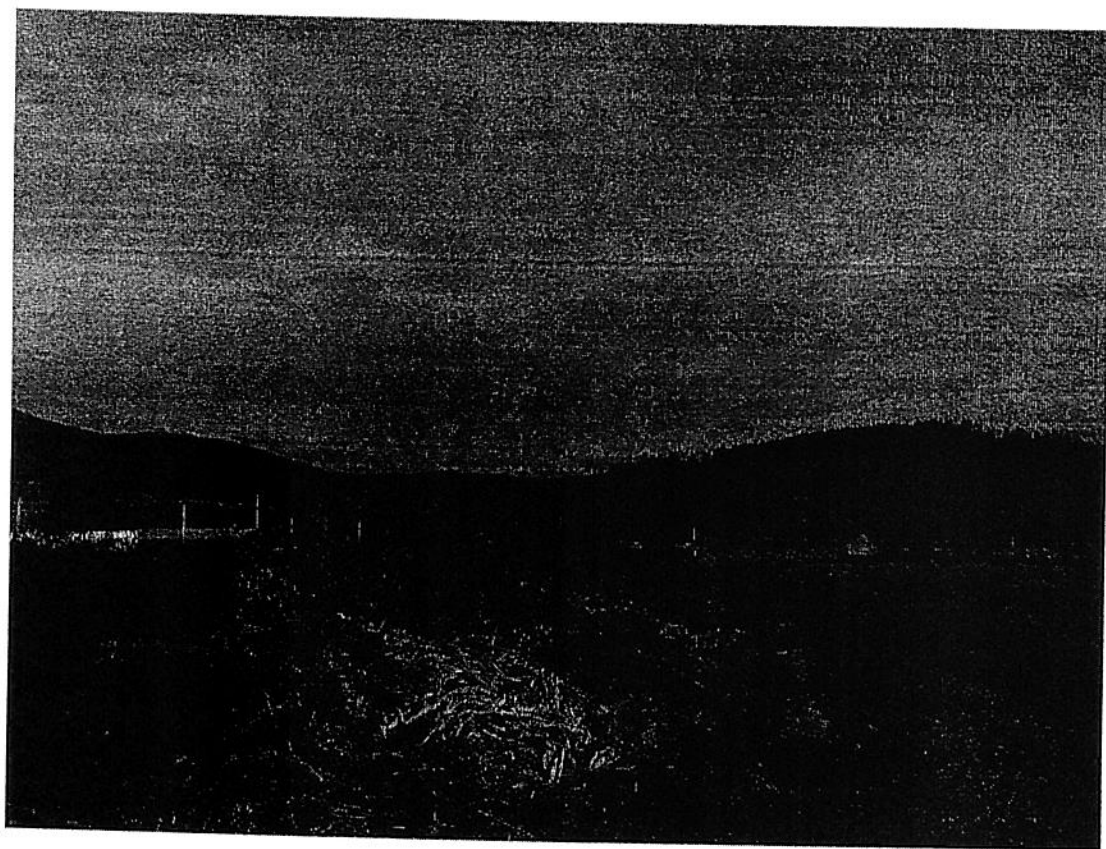
Scala 1:2500

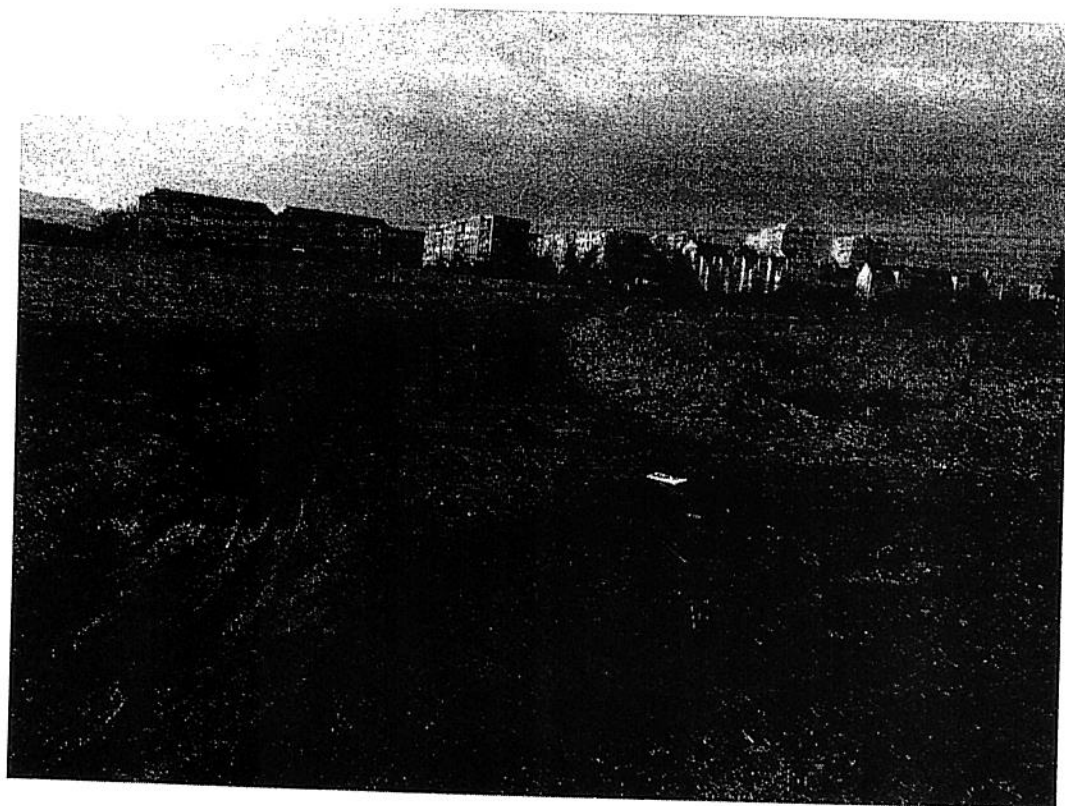
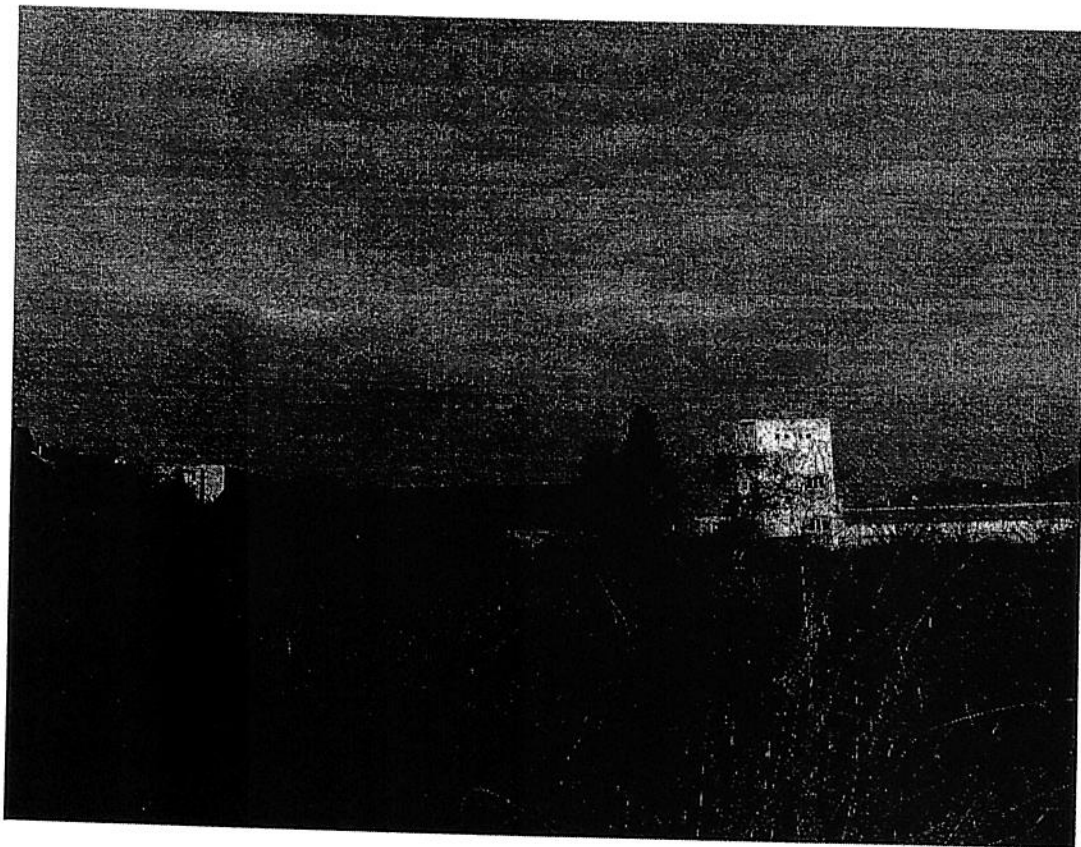


Bunul imobil:Teren intravilan,ECF 60245,situat in mun. Miercurea Ciuc,jud. Harghita













Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Miercurea-Cluc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60245 Miercurea Cluc

Nr. cerere	41033
Ziua	31
Luna	10
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3438/N
Nr. cadastral vechi: 5291

Adresa: Loc. Miercurea Cluc, Zona Berc, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60245	12.430	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6726 / 31/03/2014		
Act Notarial nr. Certificat de moștenitor nr.31, din 28/03/2014 emis de NP.BALAZS SZABO PALMA (din Dosar succ.nr.54/2014):		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/6 1) BONIS MIKLOS	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/6 1) BONIS BORBALA - MARIA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6 1) BONIS ATTILA	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6 1) BONIS ANNAMARIA	A1
22414 / 20/08/2018		
Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala, din 20/08/2018 emis de Antal Levente;		
B6	Se noteaza repositionarea imobilului de sub A1.	A1

C. Partea III. SARCINI .

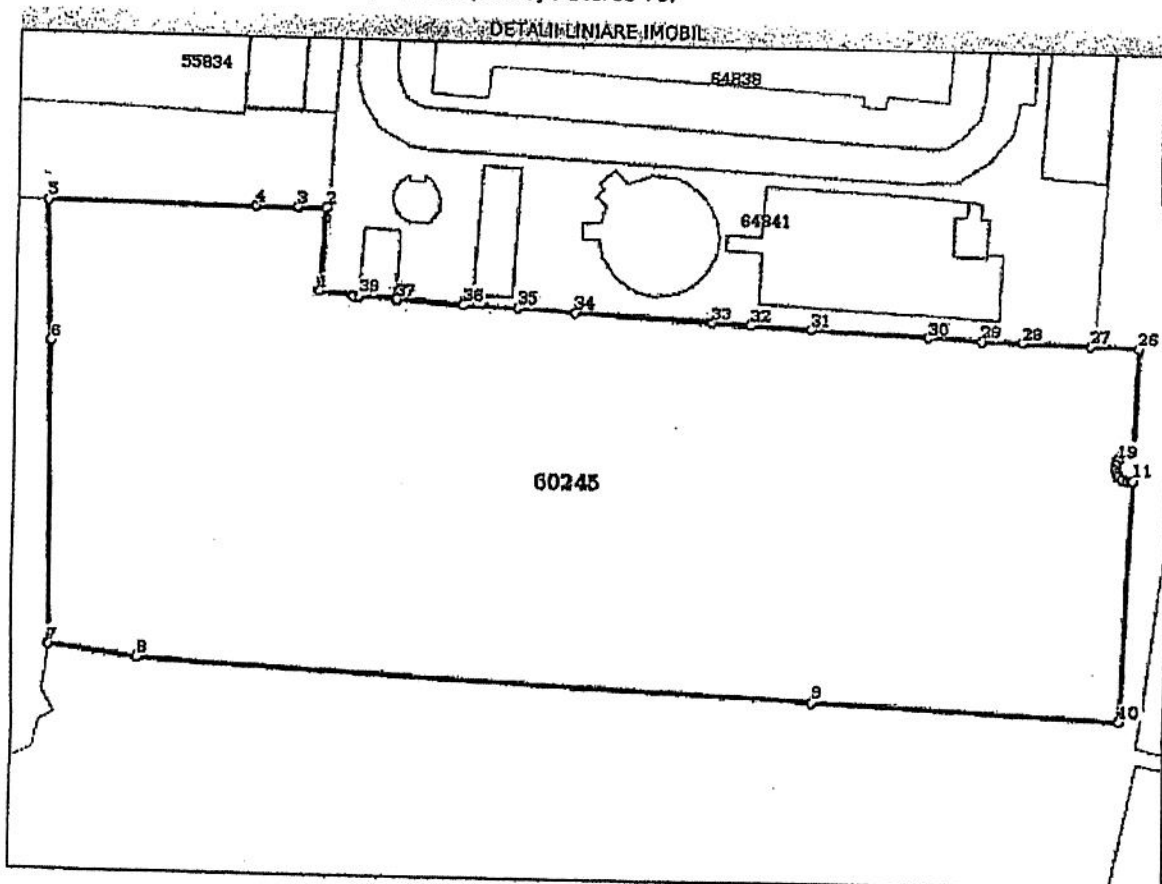
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60245	12.430	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 12.400 Masurata: 12.430	-	-	-	Arabil

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.348
3	4	7.395
5	6	23.984
7	8	15.455
9	10	52.569

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.784
4	5	35.413
6	7	51.71
8	9	116.023
10	11	40.945



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	0.332	12	13	0.732
13	14	0.794	14	15	0.839
15	16	0.664	16	17	0.671
17	18	0.843	18	19	0.709
19	20	0.834	20	21	0.73
21	22	0.492	22	23	0.438
23	24	0.535	24	25	0.215
25	26	18.083	26	27	8.316
27	28	11.491	28	29	6.856
29	30	9.226	30	31	20.086
31	32	10.454	32	33	6.533
33	34	23.559	34	35	10.072
35	36	9.334	36	37	11.427
37	38	0.254	38	39	6.396
39	40	0.93	40	1	5.893

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.12991/31-10-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
 31-10-2019

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,

EMESE PAL

Digitally signed
 by Emese Pal

Emese Pal
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA - ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA - HARGITA MEGYE
MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Viceprimar
Nr. 131310 din 02.07.2019

CERTIFICAT DE URBANISM
URBANISZTIKAI BIZONYLAT
Nr. 509 din 15.07.2019

În scopul: **PENTRU INFORMARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE A.N.L. - ZONA UL3 (LÂNGA BLOCURILE A.N.L.)**

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC** reprezentat prin **FÜLEKI ZOLTÁN LADISLAU** cu sediul în județul **HARGHITA**, municipiul **MIERCUREA-CIUC**, str. **PIAȚA CETĂȚII**, nr. 1, cod poștal 530110, telefon ---- fax ---- e-mail ----, înregistrată la nr. 131310 din 02.07.2019,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **HARGHITA**, municipiul **MIERCUREA-CIUC**, CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE, nr. FN sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE ANEXAT, CF. Nr. 60245;**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism conform P.U.G aprobat cu H.C.L nr. 376/2018;

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:

Terenul se află în intravilanul localității **MIERCUREA-CIUC**, în proprietate privată conform CF. Nr. 60245 (Nr. CF. vechi 3438/N) sub nr. cadastral 5291 cu suprafață de 12400 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren fără construcții, teren agricol

Destinația: intravilan, zona de urbanizare – locuințe cu regim mediu de înălțime (UL3) conform P.U.G aprobat cu H.C.L nr. 376/2018.

3. REGIMUL TEHNIC:

-terenul se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, zona de urbanizare – locuințe cu regim mediu de înălțime (UL3) conform P.U.G aprobat cu H.C.L nr. 376/2018

-autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare.

-viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

· asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;

· asigurarea echipării edilitare;

· asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

-operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

-autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparaștere, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

-reparașterea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

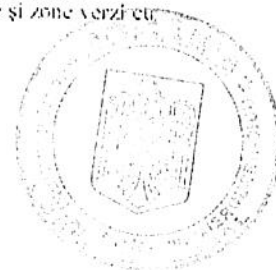
-operațiunea de reparaștere se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

-suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG.

-este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG.

-după aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparaștere pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

-utilizări admise: rețele de echipare edilitară, căi de acces carosabile și pietonale, spații publice și zone verzi etc. în funcție de acordul de echipare publică aferent zonelor de locuințe.



- utilizări admise cu condiționări:** locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.
- amplasarea clădirilor față de aliniament:** clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.
- în toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcarii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.
- înălțimea maximă admisă a clădirilor:** P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.
- spații libere și spații plantate:** pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse.
- spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.
- prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).
- necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).
- proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.
- spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii
- procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T):** pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+mansardă, se admite un POT maxim de 35%.
- pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+mansardă, se admite un POT maxim de 25%.
- coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T):** pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+mansardă, se admite un CUT maxim de 0,7.
- pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+mansardă, se admite un CUT maxim de 0,9.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

PENTRU INFORMARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE A.N.L. - ZONA UL3 (LÂNGA BLOCURILE A.N.L.)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

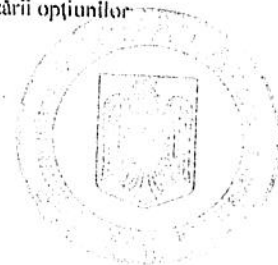
4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia ptr. Protecția Mediului Harghita ; M-Ciuc, Str. Márton Áron Nr. 43**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate 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 pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, îneddrarea/neîneddrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere 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 satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor



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 va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
- b)
- c) documentația tehnică – D.T., după caz:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - ☐ Alimentare cu apă
 - ☐ Canalizare
 - ☐ Alimentare cu energie electrică
 - ☐ Alimentare cu energie termică
 - ☐ Gaze naturale
 - ☐ Salubritate
 - ☐ Telefonizare
 - ☐ Transport urban

Alte avize/acorduri:

- d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ Apararea civilă
 - ☐ Prevenirea și stingerea incendiilor
 - ☐ Sanatatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

VICEPRIMAR,
SZÓKE DOMOKOS

L.S.



SECRETAR,
WOHLFART RUDOLF

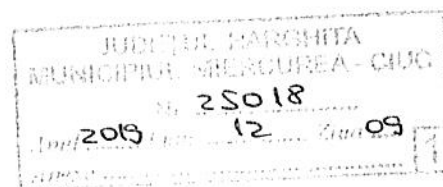
ARHITECT ȘEF
Arh. ALBERT SÁNDOR

Seuit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

Întocmit Török Réka

Președintele ședinței
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN

Contrasemnare pentru legatate -
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



Proces verbal de negociere

Încheiat astăzi, 9 decembrie 2019, cu ocazia negocierii achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a imobilului teren în suprafață de 12.430 mp, aflat în proprietatea tabulară a lui Bonis Attila ș.a., situată în Miercurea-Ciuc, identificat prin număr nr. cadastral ECF/60245.

Sunt prezenți consilierii municipali Fülöp Árpád Zoltán, Mark Dezső Sorin și Țepeluș Marius, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. nr.286/2019 să facă parte din comisia de negociere și reprezentantul proprietarilor tabulari Bonis Attila.

Părțile au analizat și avut în vedere raportul de evaluare a imobilului-teren, raportul întocmit de către evaluatorul autorizat Bálint László, care în urma aplicării metodologiei de evaluare referitoare la valoarea de piață a proprietății a indicat o valoare de **185.267,34 EURO (885.300 lei lei)** pentru teren.

În urma negocierilor și avându-se în vedere valoare de piață a imobilului, părțile au căzut de acord ca prețul final de cumpărare a imobilului să fie de **185.207 Euro (885.011 lei)**.

Urmează ca această propunere să fie prezentată Consiliului Local Miercurea Ciuc spre aprobare.

Prezentul proces verbal s-a încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Consilierii:

Fülöp Árpád Zoltán

Mark Dezső Sorin

Țepeluș Marius

Bonis Attila

BONIS ATTILA-MARIA

Pt. BONIS MIKLÓS conform procesu nr. 2882/12.12.2019

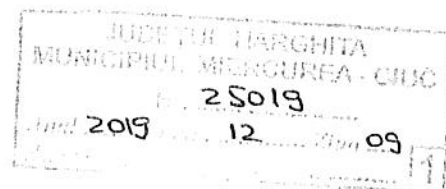
Pt. BONIS BOERBALA-MARIA conform procesu nr. 760/12.12.2019

Președintele sedinței

FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN



Contasemnează pentru legalitate
Secretar general
WOHLFARTI RUSOLT



**Raport final al
Comisiei de negociere privind negocierea ofertei pentru imobilul
a imobilului teren în suprafață de 12.430 mp**

Încheiat astăzi, 9 decembrie 2019, cu ocazia negocierii achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a imobilului: a imobilului teren în suprafață de 12.430 mp, aflat în proprietatea tabulară a lui Bonis Attila ș.a., situată în Miercurea-Ciuc, identificat prin număr nr. cadastral ECF/60245..

Consilierii municipali FÜLÖP Árpád Zoltán, MARK Dezső Sorin și TEPELUȘ Marius numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 286/2019 să facă parte din comisia de negociere raportează către Consiliul local că:

Părțile au analizat și avut în vedere raportul de evaluare a imobilului, raport întocmit de către evaluatorul autorizat Bálint László, care în urma aplicării metodologiei de evaluare referitoare la valoarea de piață a proprietății a indicat o valoare totală de **885.300 lei (185.267,34 Euro)** pentru imobil.

În urma negocierilor care au pornit de la 16 euro/mp din partea ofertantului și 14,50 euro/mp din partea Consiliului Local, avându-se în vedere valorile de piață a imobilului, părțile au căzut de acord ca prețul final de cumpărare a imobilului să fie de **885.011 lei (185.207 Euro)**.

Comisia propunere spre aprobare Consiliului Local Miercurea Ciuc achiziționarea acestui imobil.

Comisia de negociere:

Fülöp Árpád Zoltán

Mark Dezső Sorin

Țepeluș Marius

Președintele sedinței
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN



Contrasemnare pentru legalitate
Secretar general
WOHLFART RUSOLF