



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

Hotărârea nr. 296/2025

privind aprobarea inițierii scoaterii definitive din circuitul agricol a unei suprafețe de teren aparținând proprietății private a Municipiului Odorheiu Secuiesc, situată în extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 40/2390/S/29.09.2025 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 40/2391/S/29.09.2025 al Serviciului agricol și fond locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv Avizul nr. 40/2540/S/28.10.2025 al Comisiei de specialitate juridică relații interne, internaționale, administrarea domeniului public, privat al municipiului și al serviciilor publice ale Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Pe baza prevederilor art. 92 alin. (2) lit. d), lit. j), art. 94 și art. 96 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform prevederilor art. 5 alin. (3) lit. a), lit. g), alin. (4) și alin. (4¹) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile art. 4 alin. (1) din Procedura privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților aprobată prin anexa nr. 1 din Ordinul Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 83/2018 pentru aprobarea Procedurii privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților, precum și pentru aprobarea Procedurii privind restituirea tarifului achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare,

Cu privire la prevederile art. 286 alin. (4), art. 296 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și la Raportul de evaluare nr. 924/2025 „Stabilirea valorii juste a terenurilor identificate prin CF 69876 Odorheiu Secuiesc și CF 69877 Odorheiu Secuiesc în vederea înregistrării în evidențele contabile”, înregistrat la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 76882 în data de 26 septembrie 2025,

Cu respectarea prevederilor art. 27 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 345/2023 privind aprobarea depunerii proiectului ”Capacități de producere a energiei electrice din surse regenerabile pentru autoconsum, în Municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita” în vederea participării la apelurile de proiecte finanțate de Ministerul Energiei prin Fondul pentru Modernizare, Programul-Cheie 1 – Surse regenerabile de energie și stocarea energiei, de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 117/2025 privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de dezmembrare a unui imobil din meziunea Nagyoldal, zona Sântimbru,

Văzând Extrasul de Carte Funciară nr. 69876 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 69876, cu suprafața de 30.000 mp și Extrasul de Carte Funciară nr. 69877 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 69877, cu suprafața de 2.757 mp, Certificatul de urbanism nr. 805/16.11.2023 emis de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, în scopul „Capacități de producere a energiei electrice din surse regenerabile pentru autoconsum, și racord la sistemul energetic național în Municipiul Odorheiu



Secuiesc”, care stabilește necesitatea scoaterii terenului din circuitul agricol pentru realizarea obiectivului de investiție., Avizul nr. 11/2025 emis de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Harghita privind încadrarea terenului în clasa a III-a de calitate,

Luând în considerare prevederile art. 863 lit. e) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g) și 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 însușește Raportul de evaluare ale terenurilor nr. 924/2025, întocmit de evaluatorul autorizat SC TEAM RONEXPERT SRL, membru corporativ ANEVAR, și anume: "Stabilirea valorii juste a terenurilor identificate prin CF 69876 Odorheiu Secuiesc și CF 69877 Odorheiu Secuiesc în vederea înregistrării în evidențele contabile”, înregistrat la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 76882 din 26 septembrie 2025, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se aprobă trecerea din domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc a suprafeței totale de teren de 32.757 mp, proprietatea Municipiului Odorheiu Secuiesc, înscrise în cartea funciară nr. 69876 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 69876, cu suprafața de 30.000 mp și cartea funciară nr. 69877 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 69877, cu suprafața de 2.757 mp, categoria de folosință pășune, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă declararea de interes local și de utilitate publică a imobilului teren în suprafață totală de 32.757 mp, identificat la art. 2.

Art. 4. - (1) Se aprobă inițierea procedurii de scoatere definitivă din circuitul agricol a suprafeței totale de teren de 32.757 mp, descris la art. 2, pentru realizarea obiectivului de interes local și de utilitate publică „Capacități de producere a energiei electrice din surse regenerabile pentru autoconsum, în Municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita”.

(2) - Parcelele de teren în suprafață totală de 32.757 mp, proprietatea Municipiului Odorheiu Secuiesc, descrise la art. 2, ce fac obiectul scoaterii definitive, nu fac obiectul vreunui litigiu.

(3) - Pentru realizarea obiectivului propus, categoria de folosință a terenului, prevăzut în cartea funciară nr. 69876, nr. cadastral 69876, cu suprafața de 30.000 mp se schimbă la curți construcții, cel înscris în cartea funciară nr. 69877, nr. cadastral 69877, cu suprafața de 2.757 mp se schimbă la drum de acces.

Art. 5. - Se mandatează domnul SZAKÁCS-PAÁL István, Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, pentru semnarea tuturor documentelor necesare în numele Municipiului Odorheiu Secuiesc, în vederea scoaterii definitive din circuitul agricol al parcelelor de teren în suprafață totală de 32.757 mp, proprietatea Municipiului Odorheiu Secuiesc, descrise la art. 2.

Art. 6. - Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 7. - Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Direcției pentru Agricultură Județeană Harghita și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu 14 voturi pentru din cei 14 consilieri locali prezenți la ședință și din numărul total de 19 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 30 octombrie 2025.

Președintele de ședință,
Consilier local,
BÁLINT Attila

B. Attila



Contrasemnează,
Secretarul general al Municipiului,
VENCZEL Attila

[Signature]

*Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 296 / 2025.*

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: MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

**Obiect: Stabilirea valorii juste a terenurilor identificate prin
CF 69876 Odorheiu Secuiesc și CF 69877 Odorheiu
Secuiesc în vederea înregistrării în evidențele contabile**

Nr. raport: 924 / 2025 (75042 / 2025)



SEPTEMBRIE 2025



CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. GENERALITĂȚI

- 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 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descriere județul Harghita
- 2.4 Descriere UAT Odorheiu Secuiesc

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare
- 3.2 Analiza cererii și a ofertei
- 3.3 Echilibrul pieței, previziuni

4. ESTIMAREA VALORII

- 4.1 Terenuri – abordări în evaluare

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 5.1 Cea mai bună utilizare – CMBU

6. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul și informații utilizate pentru stabilirea valorii juste a terenurilor în vederea înregistrării în evidențele contabile (comparabile, planuri și imagini cu proprietățile evaluate, extrase CF)

Raportul de evaluare conține 54 de pagini



Referitor la: EVALUAREA TERENURILOR EXTRAVILANE (CF 69876 ODORHEIU SECUIESC ȘI CF 69877 ODORHEIU SECUIESC) ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN EVIDENȚELE CONTABILE

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC TEAM RONEXPERT SRL, membru corporativ ANEVAR, 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. 51126 / 02.12.2024 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC a efectuat raportul de evaluare terenurilor propuse pentru a fi transferate în domeniul public al UAT ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA.

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; în cei 19 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regiile autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanelor Publice
- Ministerul Cercetării, Inovării și Digitalizării
- Ministerul Culturii
- Administrația Fondului pentru Mediu
- Administrația Porturilor Maritime Constanța
- Agenția Națională pentru Achiziții Publice
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Albă



- 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 Braşov
- Tribunalul Covasna
- Judecătoria Braşov
- Judecătoria Făgăraş
- Judecătoria Zărneşti
- Judecătoria Rupea
- Judecătoria Buftea
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judeţean Constanţa
- Consiliul Judetean Prahova
- Consiliul Judeţean Buzau
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Oraşului Voluntari
- Primăria Oraşului Ghimbav
- Primaria Oraşului Simeria
- Primaria Oraşului Sinaia
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania şi Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism



- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz
- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL – Muntenia, Dobrogea, Banat
- Universitatea București
- Universitatea de Medicină "Carol Davila"
- Banca Comerciala Romana
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2015 - 2024 am efectuat evaluarea patrimoniului (stabilire valoare justă în vederea înregistrării în evidențele contabile), pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul **Brasov**: UAT Brasov, UAT Sacele, UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Holbav, UAT Șoarș
- in judetul **Covasna**: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul **Harghita**: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul **Prahova**: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic, UAT Sotriile, UAT Carbunesti, UAT Fulga, UAT Soimari
- in judetul **Gorj**: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- in judetul **Neamt**: UAT Ion Creanga
- in judetul **Iasi**: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau, UAT Schitu Duca, UAT Dolhesti, UAT Ciohorani, UAT Voinesti, UAT Ciurea
- 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 Seimeni, UAT Cernavoda, UAT Fântânele



- in judetul **Buzau**: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Colti, UAT Gheraseni, UAT Racoviteni
- in judetul **Caras-Severin**: UAT Ciudanovita, UAT Forotic, UAT Ramna, UAT Grădinari
- in judetul **Cluj**: UAT Aschileu
- in judetul **Timis**: UAT Saravale, UAT Manstiu
- in judetul **Bacau**: UAT Solont
- in judetul **Teleorman**: UAT Nanov
- in judetul **Arad**: UAT Arad
- in judetul **Vrancea**: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu, UAT Gugesti, UAT Spulber, UAT Nistoresti, UAT Barsesti
- in judetul **Maramures**: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicioiu 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, UAT Chislaz, UAT Abram, UAT Budureasa
- in judetul **Dambovita**: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni, UAT Rascaeti, UAT Valeni-Dambovita
- in judetul **Calarasi**: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea, UAT Dragalina, UAT Independenta
- in judetul **Giurgiu**: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti, UAT Gradinari, UAT Vede
- in judetul **Dolj**: UAT Diosti, UAT Izvoare
- in judetul **Olt**: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Bucinis, UAT Curtisoara, UAT Falcoiu, UAT Drăgănești-Olt
- in judetul **Satu Mare**: UAT Andrid
- in judetul **Braila**: UAT Victoria, UAT Ulmu, UAT Ciocile, UAT Faurei
- in judetul **Galati**: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti
- in judetul **Arges**: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul **Mures**: UAT Saschiz, UAT Solovastu, UAT Fântânele, UAT Valea Largă, UAT Sântana de Mureș
- in judetul **Tulcea**: UAT Sulina, UAT Jijila
- in judetul **Hunedoara**: UAT Simeria, UAT Santamaria Orlea, UAT Bunila
- in judetul **Suceava**: UAT Stulpicani

2. Identificarea clientului – UAT Odorheiu Secuiesc cu sediul în mun. Odorheiu Secuiesc, județ Harghita, reprezentată legal de **PRIMAR - SZAKÁCS-PAÁL ISTVÁN**



3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare, respectiv pentru transferarea bunurilor imobile în domeniul public al UAT-ului.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenurile extravilane aflate în proprietatea **UAT ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA**, conform tabel anexat:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Amplasament	Act proprietate	Suprafata
1	Teren extravilan – pășune	UAT Odorheiu Secuiesc	CF 69876	30.000 mp
2	Teren extravilan – pășune (cale de acces)	UAT Odorheiu Secuiesc	CF 69877	2.757 mp

5. Tipul valorii – Este *valoarea justă* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2025, conform 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).

6. Proprietarul activelor fixe corporale – UAT ODORHEIU SECUIESC cu sediul în mun. Odorheiu Secuiesc, județ Harghita, reprezentată legal de **PRIMAR - SZAKÁCS-PAÁL ISTVÁN**

7. Data evaluării și data inspecției

Data evaluării - 25.09.2025

Inspecția a fost efectuată cu ocazia evaluării bunurilor din patrimoniu.

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2025

Ordonanța Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificată de Legea nr.79/2008

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.1917/2005 pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiuni de aplicare a acestuia, modificat de Ordinul 2021/2013

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificat de Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 221/2015



Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

Planuri si extrase CF

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină *valoarea justă* în vederea transferării terenurilor în domeniul public al UAT Odorheiu Secuiesc. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Valoarea justă a terenurilor extravilane aparținând UAT ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Act proprietate	Suprafata	Valoare imobil (lei)	Valoare imobil (euro)
1	Teren extravilan	CF 69876	30.000 mp	79.200	15.600
2	Teren extravilan	CF 69877	2.757 mp	6.865	1.351

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;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă și nu conține TVA.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile 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 părțitori 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 inspectate de către evaluator Beres Aron, cu ocazia evaluării patrimoniului.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenurile extravilane aflate în proprietatea **UAT ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA.**

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și transferării imobilelor în domeniul public al UAT Odorheiu Secuiesc.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **UAT Odorheiu Secuiesc** cu sediul în mun. Odorheiu Secuiesc, județ Harghita, reprezentată legal de **PRIMAR - SZAKÁCS-PAÁL ISTVÁN**, 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 juste* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2025, conform 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).

Conform SEV 100 – Cadru general: *Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.* Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.



Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preț care este just pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață; (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, *prin valoare justă se înțelege prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare. Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii. În situația în care nu există date pe piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor și a frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizați, potrivit legii.*

Metodologia de calcul a “valorii juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată cu ocazie evaluării patrimoniului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, 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 **25.09.2025**.

1.7. Proprietarul activelor fixe corporale – UAT ODORHEIU SECUIESC cu sediul în mun. Odorheiu Secuiesc, județul Harghita, reprezentată legal de **PRIMAR - SZAKÁCS-PAÁL ISTVÁN**.

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 juste* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2025

- Cadrul general (SEV 100)
- Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)



- Documentare si conformare (SEV 102)
- Raportarea evaluarii (SEV 103)
- Tipuri ale valorii (SEV 104)
- Abordari si metode de evaluare (SEV 105)
- Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230)
- Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

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

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

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.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

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 culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

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 piață 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;

Adresele de pe internet www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imoradar24.ro, www.szekelyhirdeto.ro

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;

Beneficiarul nu a prezentat documente din care să reiasă grosimea stratului asfaltic sau anul asfaltării, motiv pentru care ajustarea și deprecierea au fost stabilite după inspecția drumurilor, pentru fiecare categorie în parte.

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.

Valoarea justă estimată este valabilă la data evaluării.

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;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

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. 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 nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică – În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect terenuri aflate în proprietatea UAT ODORHEIU SECUIESC cu sediul în mun. Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita, reprezentată legal de PRIMAR - SZAKÁCS-PAÁL ISTVÁN, dreptul proprietarului este absolut.

2.3. Descrierea județului Harghita

Harghita este un județ situat în estul Transilvaniei, în zona centrală a României. Reședința județului este municipiul Miercurea Ciuc. Conform datelor recensământului din 2011 populația județului este constituită din 82,89% etnici maghiari și 15,94% români, diferența fiind reprezentată de alte naționalități (circa 1,2%).

Județul a fost înființat în anul 1968 prin reorganizarea teritorială a Regiunii Mureș-Autonomă Maghiară (din raioanele Toplița, Gheorgheni, Odorheiu Secuiesc și Miercurea Ciuc). Cea mai mare parte a teritoriului județului de azi a făcut parte mai devreme din Județele (interbelice) Ciuc și Odorhei, respectiv din comitatele (antebelice) Ciuc și Odorhei (având reședințele la Miercurea Ciuc și la Odorheiu Secuiesc). Înainte de 1876 teritoriul județului de azi a făcut parte din Scaunele Secuiești Ciuc (cu scaunele filiale Giurgeu și Cașin) și Odorhei (cu scaunele filiale Brăduț și Cristuru Secuiesc).

Cadru geografic

Județul Harghita (cu o suprafață totală de 6.610 kmp, reprezentând 2,8% din suprafața României) este situat în estul Transilvaniei și se învecinează cu județele Neamț și Bacău la est, la vest cu Mureș, la sud cu Brașov și Covasna, iar la nord cu județul Suceava.



Istoric

Descoperirile arheologice ne arată că teritoriul județului Harghita a fost locuit încă din paleolitic, trecând apoi la neolitic zona aparținea arealului *culturii liniare*, *culturii Boian* și *Precucuteni*. În eneolitic pe teritoriul județului pătrund comunitățile *culturilor Tisa*, *Bodrogkeresztúr* și apoi *culturile amforelor sferice*, iar trecerea la epoca bronzului îi aparține *culturii Ciomortan*, suprapusă de *cultura Wietenberg*. La începutul perioadei târzii a epocii bronzului pe teritoriul județului Harghita pătrund purtătorii *culturii Noua*. Prima vârstă a fierului este epoca în care se produc mari sinteze culturale, din care se vor cristaliza elementele de bază ale *civilizației dacice*.

După cucerirea romană din anul 106 î.Hr. teritoriul județului a intrat parțial, doar ținuturile vestice, în componența provinciei romane Dacia, cunoscând o dezvoltare diferențiată, cele estice rămânând în afara acesteia. Viața economică intensă este atestată de numeroasele descoperiri monetare și de tezaure de la Borsec, Valea Strâmbă, Tibod, Cristuru Secuiesc. La mijlocul secolului al III-lea administrația și armata romană părăsesc provincia, urmând o perioadă plină de perturbații etnodemografice.

În secolul al IV-lea pe teritoriul județului Harghita, ca și în tot estul Transilvaniei se extinde complexul cultural *Sântana de Mureș-Cerneahov*, *goții* stăpânind politic o perioadă acest teritoriu. În secolul al VII-lea, după stabilirea *avarilor* în Transilvania, prin pasurile Carpaților Orientali a început pătrunderea *slavilor* sub presiunea cărora teritoriul avar s-a restrâns în secolul al VIII-lea și s-a limitat la cursul mijlociu al Mureșului și cel inferior al Târnavelor. Cercetările arheologice arată ca viața majorității așezărilor în perioada târzie a migrațiilor nu se stinge în secolul al VIII-lea. ci continuă secolele următoare când în secolul al XIII-lea aici apar primele așezări secuiești.

1366-1427-perioada formării *Scaunelor Secuiești*

1562 secuimea se răzvrătește împotriva împotriva taxelor impuse de Ioan Sigismund Zápolya dar răscoala a fost înfrântă și secuimea a fost destrămată și înglobată în sistemul uniformizat al județelor.

1657 începe campania pentru cucerirea tronului Poloniei bazată pe trupele secuiești, iar ca represalii *Poarta Otomană* ordonă atac devastator împotriva secuilor în anul 1661.

1691 Transilvania ajunge sub dominația Imperiului Habsburgic, deciziile importante se iau la Viena.

1694 tătarii intră prin pasul Ghimeș, devastează tot și iau ostateci.

1710 odată cu stabilirea administrației habsburgice se reconstruiește Cetatea Mikó (Miercurea-Ciuc).

1750-1762: În cadrul Graniței Militare sunt înființate Primul Regiment Secuiesc de Infanterie și Al Doilea Regiment Secuiesc de Infanterie, ceea ce stârnește nemulțumirea secuilor.

1764: Masacrul de la Siculeni. Refuzul secuilor de a se înrola în regimentele de grăniceri, parte a sistemului militar austriac, a culminat cu revolte violente. Acestea au fost reprimare de generalul Adolf von Buccow. Potrivit datelor istorice, aproximativ 200 secuici au fost uciși în cursul evenimentelor.



1784 iau ființă comitatele Ciuc și Odorhei.

1819 se construiește primul drum pavat Miercurea Ciuc-Odorheiul Secuiesc.

1849 Imperiul Habsburgic scade treptat în putere, urmează o perioadă de relativă dezvoltare, aceasta amplificându-se la sfârșitul secolului al XIX-lea. Odată cu apariția primelor căi ferate ce traversează zona, secuimea începe o dezvoltare mai considerabilă, cu perioade mai grele marcate de primul și al II-lea război mondial.

Pe raza județului apar primele orașe, Odorheiul Secuiesc atestat în 1301 (atestat ca târg în 1485 și ca oraș în 1558) Gheorgheni atestat în 1333 (declarat oraș în 1905), Cristuru-Secuiesc atestat în 1395 (atestat ca târg în 1503 și ca oraș în 1559, decăzut la statutul de târg în secolul XVII, decăzut la statutul de comună în 1886, declarat din nou oraș în 1956), orașul Miercurea Ciuc atestat ca târg în 1427 și ca oraș în anul 1558, Toplița atestat în 1567 (declarat oraș în anul 1956), Băile-Tușnad atestat în 1732 (declarat oraș 1968).

Relief - Zona de munte

Sectorul vestic:

- Munții Călimani situați în nordul defileului Mureșului cu altitudini mari, unele peste 2.000 m. (Vârful Pietrosu 2.102 m).
- Munții Gurghiu dispuși între defileul Mureșului la nord, pasul Sicaș la sud, Depresiunea Giurgeului la est iar la vest dealurile Mureșului și Subcarpații Târnavelor.
- Munții Harghitei formează un lanț lung de 70 km. și lat de circa 25 km. cu vârfurile Harghita Racu de 1.757 m, Harghita Ciceu de 1.759 m. și Harghita Mădăraș de 1.800 m. Ei se delimitează de pasul Sicaș și obârșia Târnavei Mari la nord, de linia localităților Feliceni, Văleni, Merești și Mărtiniș spre vest, iar spre sud de Depresiunea și Munții Baraolt pe linia localităților Herculan și Filia. În est limita trece pe la baza conului vulcanic Pietrosu și Depresiunea Ciucului.

Sectorul estic :

- Munții Budacului se află în sud-estul Munților Bistriței între râurile Neagra Broștenilor, Borca și Bistricioara.
- Munții Giurgeului se prezintă sub forma unei culmi prelungi între Munții Călimani la nord, depresiunile Borsec și Bilbor în est și nord-est, Munții Hășmaș în sud și depresiunea cu același nume la vest.
- Munții Hășmaș dispuși între apele Bistricioarei și pârâul Lavardi.
- Munții Ciucului situați la limita estică a Depresiunii Ciucului între obârșiile Oltului, Trotușului și Uzului.
- Munții Perșani pătrund în județul Harghita prin culmile nordice situate pe valea pârâului Vârghiș.



Zona de deal

- Dealurile Târnavei Mici se întind de la valea Nirajului până la pâraul Nicou Alb.
- Dealurile Odorheiului având culmile Tăietrua, Cetatea Bădeni și Rez, dominante în partea vestică.

Zona depresionară

- Depresiunea Giurgeului pe valea superioară a Mureșului cu o lungime de 40 km. și o lățime maximă de 25 km.
- Depresiunea Ciucului este situată în partea centrală a Carpaților Orientali, drenată de cursul superior al Oltului și afluenții săi și se întinde pe o lungime de peste 50 km. și o lățime de 10 km.
- Depresiunea Cașin se află în vestul Munților Ciuc, la limita cu Munții Bodoc și are o lungime de aproximativ 20 km.

Hidrografie - Râuri

- Oltul curge spre sud colectând o serie de afluenți cu debit mic: Pârâu Mare, Lunca Mare, Mădărașu Mare, Cozmeni, Frumoasa, Tușnad, Delnița.
- Mureșul cu direcția nord și colectează pâraurile: Toplița, Jolotca, Călimănel, Borzont, Ditrău, Șumuleul Mare, Gălăuș.
- Râul Târnavă Mică având afluenții Creanga Mare și Corund.
- Râul Trotuș
- Râul Uz
- Râul Vârghiș
- Râul Homorod
- Râul Cașin
- Râul Bicz

Lacuri

- Lacul Sfânta Ana format în craterul unui fost vulcan.
- Lacul Roșu, lac de baraj natural format în urma prăbușirii unui vârf de munte ce a blocat cursul unui râu.

Climă

Clima prezintă diferențieri importante în funcție de înălțime, vale, depresiune, curenți, dar , în principal se remarcă două tipuri:

- *climă continental moderată* în dealurile subcarpatice, unde verile sunt calde și bogate în precipitații, iar iernile friguroase și uneori viscole. Temperatura medie vara, luna iulie este de 18 grade iar a iernii, luna ianuarie este de -5,5 grade Celsius.



- *climă montană* specifică zonelor înalte în care verile sunt scurte, răcoroase și bogate în precipitații, iar iernile geroase, viscolite și cu un strat de zăpadă gros și stabil o perioadă îndelungată. Media temperaturilor este de 10 grade vara și -8 grade Celsius iarna.

Depresiunea Ciuc și Gheorgheni se individualizează din punct de vedere climateric datorită faptului că aici se constată un topoclimat specific, caracterizat prin frecvențe mari și persistențe îndelungate ale inversiunilor termice nocturne și de iarnă. Urmare a acestor fenomene, depresiunile respective se situează printre regiunile cele mai reci din țară, atât în perioada verii cât și a iernii.

Flora în zona dealurilor bogată în specii de foioase: fag, carpenul, gorunul; pe culmile montane pe areale întinse și compacte se dezvoltă molidul, socul roșu, paltinul, coacăzul, scorușul; în depresiuni vegetație specifică formată din plante mezohigrofile și higrofile precum salcia, răchita, arinul, trestia, rogozul, coada calului etc.

Fauna foarte bogată și variată aici trăind: căprioara, lupul, vulpea, mistrețul, veverița, iepurele, dihorul, râsul, jderul, ursul, cerbul carpatin, acvila de munte, pițigoiul, mierla etc.

Rețeaua căilor rutiere

- E578: Sărățel-Reghin-Toplița-Gheorgheni-Miercurea Ciuc-Sfântu Gheorghe-Chichiș
- DN11B: Târgu Secuiesc-Cozmeni
- DN12: Brașov-Sfântu Gheorghe-Băile Tușnad-Miercurea Ciuc-Toplița
- DN12A: Miercurea Ciuc-Târgu Ocna-Comănești-Onești
- DN12C: Gheorgheni-Lacu Roșu-Bicaz
- DN13A: Miercurea Ciuc-Praid-Sovata-Bălăușeri
- DN13B: Gheorgheni-Praid
- DN15: Turda-Luduș-Târgu Mureș-Toplița-Piatra Neamț-Bacău

Rețeaua căilor ferate

- Tronsonul: Miercurea Ciuc-Sfântu Gheorghe-Brașov
- Tronsonul: Miercurea Ciuc-Toplița-Deda
- Tronsonul: Miercurea Ciuc-Comănești-Adjud

Politică

Județul Harghita este administrat de un consiliu județean format din 30 consilieri. În urma alegerilor locale din 2024, consiliul este prezidat de Bíró Barna-Botond de la UDMR, iar componența politică a Consiliului este următoarea:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului
Uniunea Democrată Maghiară din România	24	
Partidul Social Democrat	2	
Alianța Maghiară din Transilvania	2	
Partidul Național Liberal	2	



Diviziuni administrative

Județul Harghita are 4 municipii, 5 orașe și 58 de comune.

Municipii

- Miercurea-Ciuc - municipiu, reședință de județ
- Odorheiu Secuiesc - municipiu
- Gheorgheni - municipiu
- Toplița - municipiu

Orașe

- Cristuru Secuiesc - oraș
- Bălan - oraș
- Vlăhița - oraș
- Borsec - oraș
- Băile Tușnad - oraș

Comune

- Lista comunelor

Populația

Județul Harghita are o populație de 326.222 locuitori, din care peste 56% traiesc în mediul rural.

Structura etnică

Componența etnică a județului Harghita .

 Români (12,6%)

 Maghiari (82,89%)

 Romi (4,51%)

- Maghiari - 276.038
- Români – 45.870
- Romi – 3.835

Sub aspect confesional majoritatea locuitorilor sunt romano-catolici. Conform datelor recensământului din 2011 au fost înregistrați 200.663 de romano-catolici, 37.670 ortodocși, 36.760 reformați, 21.093 unitarieni ș.a.

Economie

Exploatarea și prelucrarea lemnului în industria fabricării mobilierului joacă un rol important în economia județului Harghita. Bogăția subsolurilor în hidrominerale, gaze mofetice și ape termale are de asemenea o importanță economică prin valorificarea acestora în stațiunile balneoclimaterice Băile Harghita și Băile Tușnad, iar rezervele de ape minerale de diferite tipuri hidrochimice sunt valorificate pe scară industrială sub forma apelor minerale îmbuteliate Borsec, Perla Harghitei, Tușnad, Bilbor. Un aport deosebit în economia județului aduce și industria de textile, confecții și

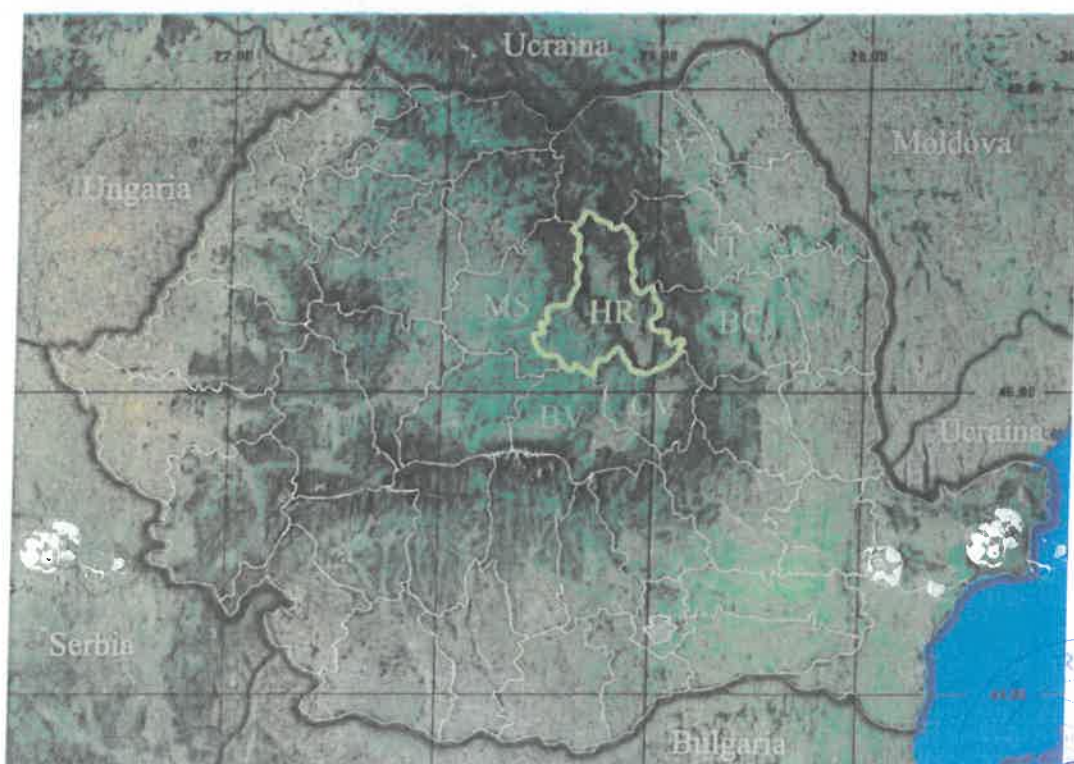


tricotaje, industria alimentară prin prelucrarea și industrializarea cărnii și a laptelui, agricultura prin valorificarea culturilor și creșterea animalelor, comerțul, serviciile și turismul.

Valorificarea produselor specifice zonei, ceramica populară de la Corund și Dănești și intensificarea agroturismului au de asemenea rolul lor în economia acestui județ.

Obiective turistice

- Complexul baroc Șumuleu
- Mănăstirea Sfântul Ilie din Toplița
- Biserica de lemn din Tulgheș
- Biserica din Săcel
- Cetatea Mikó ce adăpostește Muzeul de Etnografie
- Castelul Lăzarea
- Băile Tușnad
- Borsec
- Băile sărate Praid
- Lacul Sfânta Ana
- Lacul Roșu
- Cheile Bicazului
- Poiana narciselor de la Vlăhița
- Muntele de sare Praid
- Mlaștina Dumbrava Harghitei



2.4. Descrierea municipiului ODORHEIU SECUIESC

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. Secuii 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 Tiege l-a jefuit. În cele din urmă, castelul a fost demolat parțial de secui, 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

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Odorheiu Secuiesc se ridică la 31.335 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 34.257 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (87,29%), cu minorități de români (2,3%)



și romi (1,58%), iar pentru 8,75% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, cei mai mulți locuitori sunt romano-catolici (46,48%), cu minorități de reformati (26,04%), unitarieni (12,58%) și ortodocși (1,88%), iar pentru 10% nu se cunoaște apartenența confesională.

Politică și administrație

Municipiul Odorheiu Secuiesc este administrat de un primar și un consiliu local compus din 19 consilieri. Primarul, István Szakács-Paál, de la Uniunea Democrată Maghiară din România, este în funcție din 1 noiembrie 2024. Începând cu alegerile locale din 2024, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului
Uniunea Democrată Maghiară din România	16	
Partidul pentru Odorheiu Secuiesc	3	

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.

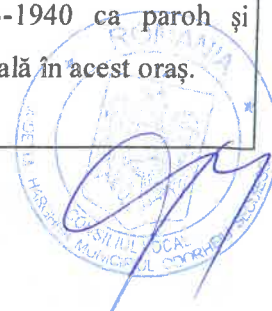
Personalități

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 protopopesic la Odorhei, construind o biserică ortodoxă monumentală în acest oraș.



Sport

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



Terenurile evaluate sunt situate în extravilanul UAT Odorheiu Secuiesc, au o forma neregulata, și au categoria folosință pășune. Terenul cu nr. cad. 69877 reprezintă calea de acces către nr. cad. 69876.

Capitolul 3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediari.

Piața studiată este cea a cladirilor cu regim special, aflate în domeniul public și privat al localității. Natura zonei studiate este: UAT Odorheiu Secuiesc (terenuri extravilane), precum și alte localități din județul Harghita cu caracteristici similare.

3.2. Analiza cererii și a ofertei

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de proprietăți similare este relativ mare, numărul fiind totuși limitat datorită expectativei atât a vânzătorilor cât și a cumpărătorilor.

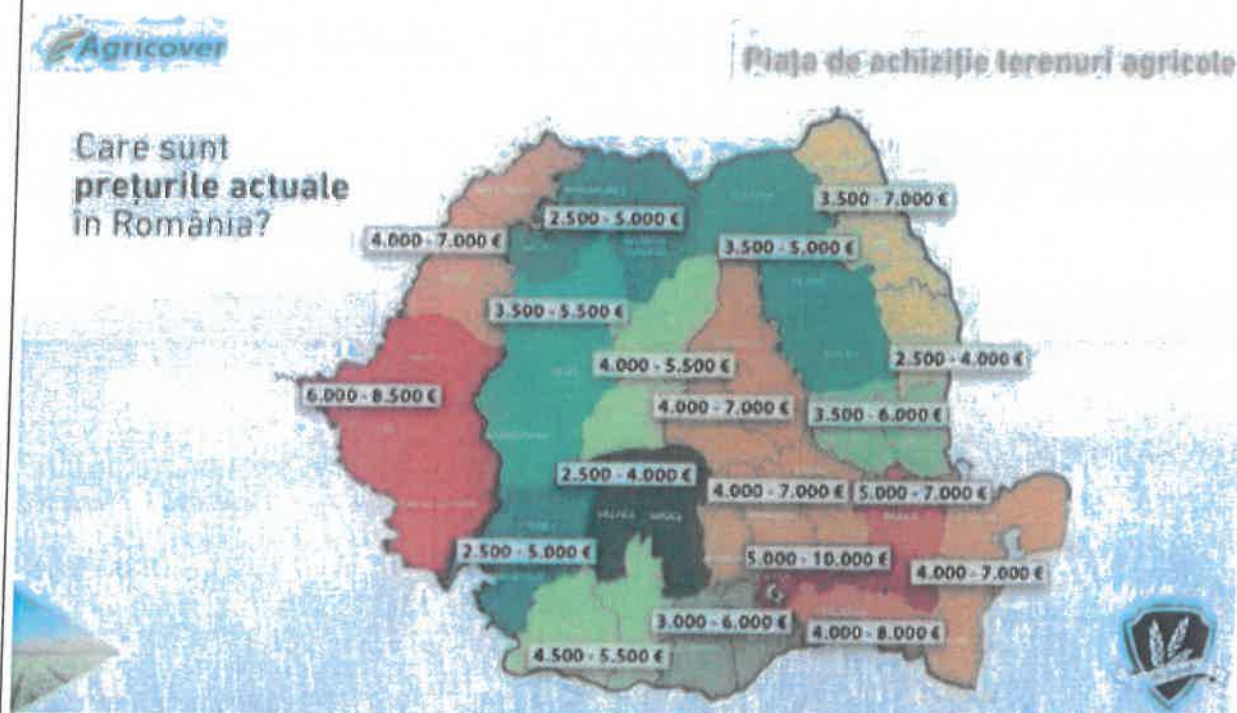
Piața terenurilor agricole continuă să fie dinamică, deși nu mai are ritmul trepidant cu care ne-a obișnuit imediat după apariția Legii nr. 17, din 7 martie 2014. Prețurile, extrem de nervoase în urmă cu patru ani, pe fondul crizei economice, au coborât până în 2016, după care au început să își revină.

Despre modul cum evoluează piața pământurilor agricole, Robert Rekkers (Directorul General Agri-finance Agricover) s-a referit folosind cuvântul "nebunie". 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 nebunie. 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, Buzau 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

De ce crește prețul terenurilor agricole în România? Răspunsul oferit de directorul Agricover Credit IFN a inclus gradul mare de fragmentare a suprafețelor ca și factor determinant. "De obicei, 10-15% deține un client din terenul pe care îl lucrează, restul e în arendă. Cei mari îi înghit pe cei mici. Această tendință de concentrare va continua, cel mare îi cumpără pe cei mici. Mai ales o generație de fermieri care au lucrat 25 de ani după Revoluție, ajung la pensie și dacă copiii nu sunt interesați, ce alternativă au? Profitabilitatea a fost bună. Știm că inputurile cresc, prețurile cerealelor scad, totuși o profitabilitate de 20% cel puțin vă ajută să continuați să investiți. Mai este un aspect. Terenul aici, în România, are productivitate destul de scăzută. Putem maximiza, optimiza cu produse de agribusiness, putem face mult mai mult output cu acest teren, dar este limitat și ar trebui să cumpărăm și să creștem productivitatea", a mai spus Robert Rekkers la Conferința Anuală Agricover, ediția 2018.

Referitor la evoluția estimată a pieței terenurilor agricole din România, Rekkers a arătat că se mai așteaptă ca și în 2025, prețurile să mai crească, în medie cu 5-10%. O mare importanță o are și decizia mult-discutată de a se limita accesul la achizițiile de suprafețe agricole prin condiționări de tipul experienței în agricultură sau a cetățeniei. Totodată, cuantumul subvenției la hectar va influența decisiv prețul suprafețelor agricole ce beneficiază de acest sprijin.

Finalul anului 2024, precum și începutul acestui an au adus foarte multă incertitudine pe piața tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane, generate de modificarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului („Legea 17”) prin Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii 17 („Legea 175”), aplicabilă din 13.10.2020. Incertitudinile au pornit de la formularea art. II. alin. (1) din Legea 175. Acest articol a menționat în mod expres că Legea 175 se aplică și cererilor aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a noii legi în ceea ce privește (i) procedurile referitoare la oferte de vânzare, (ii) exercitarea dreptului de preempțiune, (iii) controlul aplicării procedurii dreptului de preempțiune și (iv) procedura de emitere a avizelor necesare înstrăinării terenurilor. Astfel, autoritățile publice



competente s-au aflat într-o imposibilitate obiectivă de a finaliza procesul de verificare a **ofertelor de vânzare depuse de proprietarii terenurilor înainte de 13.10.2020**, întrucât aceste oferte erau guvernate de Legea 17 și ar fi trebuit soluționate conform regulilor Legii 175. Pentru a debloca aceasta situație, Guvernul a adoptat la 25.11.2020 Ordonanța de urgență nr. 203/2020 privind unele măsuri de reglementare a vânzării

terenurilor agricole situate în extravilan („**UG 203**”), ale cărei prevederi s-au aplicat până la **31.01.2021**. UG 203 a prevăzut alte reguli, derogatorii de la Legea 175, aplicabile cererilor de vânzare a terenurilor agricole extravilane înregistrate până la 13.10.2020 inclusiv.

Aceste reguli au fost similare celor prevăzute de Legea 17 anterior modificărilor introduse prin Legea 175. UG 203 a prevăzut și o mențiune finală extrem de importantă, conform căreia „**avizele finale și adeverințele de vânzare liberă sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31.01.2021**”.

UG 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 preemtor 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*

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

3.3. Echilibrul pieței, previziuni

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate inefficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare.

Momentan pietele din aceasta zona a tarii sunt la un nivel constant (eventual se poate previziona o mentinere a preturilor actuale, tinand cont de situatia economica actuală).



Capitolul 4 ESTIMAREA VALORII

4.1. Terenuri

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

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util

numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- ☐ dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- ☐ localizările respective;
- ☐ calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- ☐ utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- ☐ situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
- ☐ data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.



Capitolul 5 EVALUAREA PATRIMONIULUI

5.1. 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 cea 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.

In situatia noastra, cea mai buna utilizare, avand in vedere forma si destinatia terenurilor, este cea de teren extravilan – pășune (pentru nr. cad. 69876), respectiv drum de acces (pentru nr. cad. 69877).

Calcululele sunt prezentate in anexele acestui raport.



Capitolul 8

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, este valoarea obținută prin metoda comparațiilor.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

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 este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă și nu conține TVA.

Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Valoarea justă a terenurilor extravilane aparținând UAT ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Act proprietate	Suprafata	Valoare imobil (lei)	Valoare imobil (euro)
1	Teren extravilan	CF 69876	30.000 mp	79.200	15.600
2	Teren extravilan	CF 69877	2.757 mp	6.865	1.351

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Cj. Beres Aron



FISE DE CALCUL SI INFORMATII UTILIZATE
PENTRU STABILIREA VALORII JUSTE A TERENULUI SITUAT IN
EXTRAVILANUL MUN. ODORHEIU SECUIESC, JUD. HARGHITA
- CF 69876 Odorheiu Secuiesc -

1. Evaluare teren prin metoda comparatiei

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 estimarea valorii terenului prin metoda comparatiei, 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.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.szekelyhirdeto.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restricții legale		teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
3	Condiții de finantare		proprie	proprie	proprie
4	Condiții de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Condițiile pietei	prezent	an 2024	an 2024	an 2024
6	Localizare	extravilan - UAT Odorheiu Secuiesc	extravilan - zona intrare Feliceni	extravilan - zona Szekelykeresztur - Szekelyudvarhely	extravilan - Joseni
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata, mp		18.700	237.900	3.400
	Acces la proprietate	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
	Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie	plan / panta	plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaze metan. altele)	fara	fara	fara	fara
9	Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren extravilan - pasune	arabil	pasune	pasune
	Prct de vinzare / mp (EUR)		2,00	0,40	0,29
	Pret total de vinzare (EUR)		37.400	95.051	996

FISA 1 (pășune)		Pasune de 30.000 mp		
Act de proprietate:		CF 69876	Nr. inventar: -	
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	extravilan Odorheiu Secuiesc	extravilan - zona intrare Feliceni	extravilan - zona Szekelykeresztur - Szekelyudvarhely	extravilan - Joseni
Suprafata [mp]	30.000,00	18.700	237.900	3.400
Pret de vanzare [EUR/mp]		2,00	0,40	0,29
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Restrictii legale	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Conditii de finantare		proprie	proprie	proprie
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Conditii de plata (data vanzarii)	septembrie 2025	an 2024	an 2024	an 2024
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,10	0,02	0,01
Pret ajustat		2,10	0,42	0,31
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan Odorheiu Secuiesc	extravilan - zona intrare Feliceni	extravilan - zona Szekelykeresztur - Szekelyudvarhely	extravilan - Joseni
Ajustare procentuala (%)		-35%	30%	35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,70	0,12	0,10
Pret ajustat		1,40	0,54	0,41
Suprafata	30.000	18.700	237.900	3.400
Ajustare procentuala (%)		1,00%	-4,00%	5,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,02	-0,02	0,01
Pret ajustat		1,42	0,52	0,42
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara	fara	fara	fara
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,42	0,52	0,42
Acces la proprietate	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,42	0,52	0,42
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan / panta	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-1%	-1%	-1%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	0,00	0,00
Pret ajustat		1,40	0,52	0,42
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,40	0,52	0,42
Cea mai buna utilizare	pasunc	arabil	pasunc	pasunc
Ajustare procentuala (%)		-30%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,60	0,00	0,00
Pret ajustat		0,80	0,52	0,42
Ajustare totala neta (EUR/mp)		1,20	0,12	0,13
Ajustarea neta ca % din pret		60%	30%	44%
Total Ajustare bruta		1,28	0,17	0,13
Total Ajustare bruta - procentual		72%	40%	46%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 0,52	
			RON 2,64	
Curs valutar RON / 1 EUR	5,0784	Valoare teren		EUR 15.600
Data evaluarii	25-Sep-2025			RON 79.200,00

Justificarea ajustarilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de -5%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	18.700	237.900	3.400
Pret oferta [EUR/mp]	2,50	0,41	0,31
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	0,50	0,01	0,02
Pret de vanzare [EUR/mp]	2,00	0,40	0,29

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au efectuat ajustari, conditii de vanzare considerate identice.

Condițiile de piață – s-au aplicat ajustari numai in cazul in care exista diferente mai mari de 6 luni intre data ofertei si data de referinta a evaluarii.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii numai in cazul in care tipul de acces este diferit (de ex. acces prin curte comuna).

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenurile cu destinatia diferita fata de cea a terenului subiect.

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± ajustări

Valoarea justa a terenului situat in extravilanul Mun. Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita, identificat prin CF 69876 Odorheiu Secuiesc, prin metoda comparației, este: 79.200 lei (valoarea nu conține TVA).



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69876 Odorheiu Secuiesc

Nr. cerere	22039
Ziua	15
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100169327224

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Odorheiu Secuiesc, Izlaz comunal -Nagyoldal

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	69876	30.000	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 59954;

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
22039 / 15/05/2025		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUTENTIFICAT SUB NR. 1266, din 15/05/2025 emis de Buzogany Szilvia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69876 a imobilului cu numarul cadastral 69876 / UAT Odorheiu Secuiesc, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65543 inregistrat in cartea funciara 65543;	A1
Registru Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 65543 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registru cadastral al imobilelor sub numarul 1399. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65543/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 14989 din 26/03/2021;	A1
Act Administrativ nr. Decizia nr.111, din 19/06/1992 emis de Prefectura Judetului Harghita;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, CIF:4367558, ca domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65543/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 14989 din 26/03/2021;	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin (1) din Legea nr.17/2014. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65543/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 14989 din 26/03/2021;	A1

C. Partea III. SARCINI .

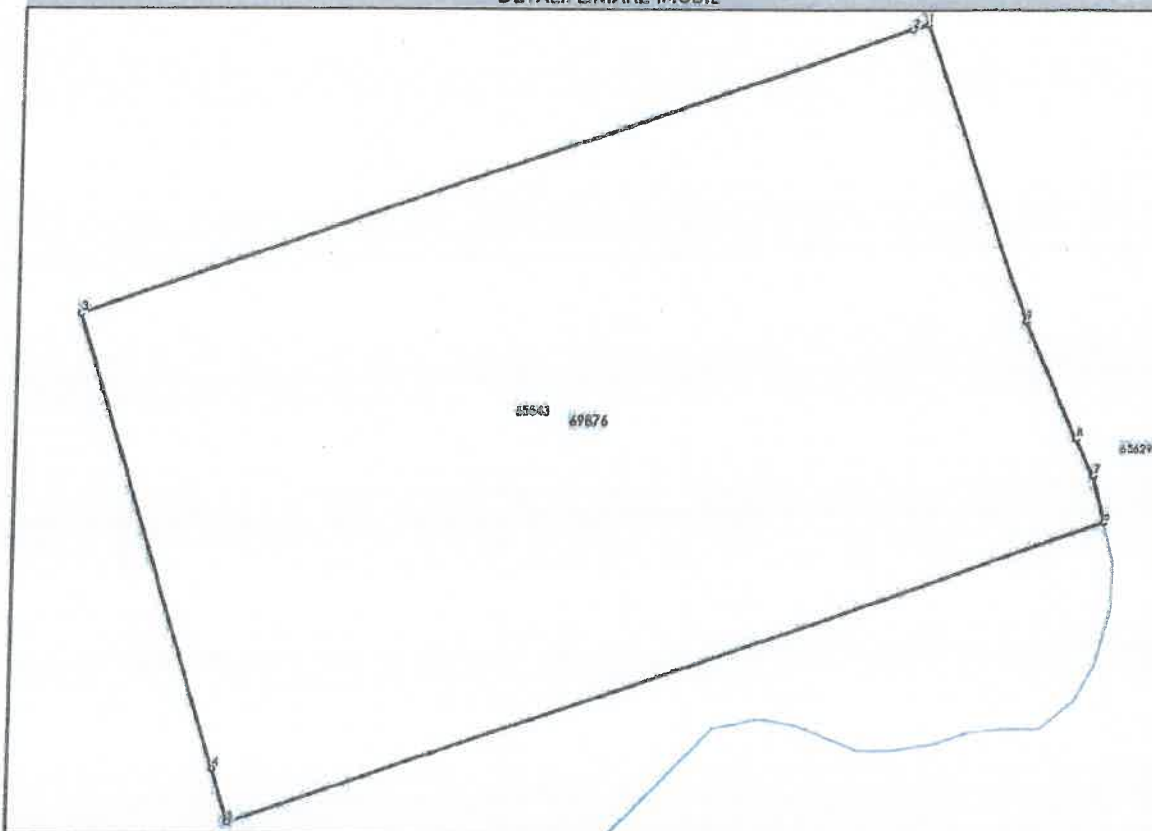
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 69876 Comuna/Oraș/Municipiu: Odorheiu Secuiesc
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69876	30.000	Imobil înscris în CF sporadic 59954;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	30.000	-	-	-	Lot 2: Terenul nu este împrejmuit. Imobil dominant.

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	525.100,773 531.731,434	2	525.096,994 531.730,12	4.001
2	525.096,994 531.730,12	3	524.892,037 531.658,836	216.999
3	524.892,037 531.658,836	4	524.927,409 531.545,077	119.131
4	524.927,409 531.545,077	5	524.931,608 531.531,574	14.141

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
5	524.931,608 531.531,574	6	525.148,847 531.607,131	230.004
6	525.148,847 531.607,131	7	525.145,933 531.618,788	12.016
7	525.145,933 531.618,788	8	525.141,308 531.628,04	10.344
8	525.141,308 531.628,04	9	525.128,201 531.657,337	32.095
9	525.128,201 531.657,337	1	525.100,773 531.731,434	79.011

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
15-05-2025

Asistent Registrator,
ANITA-ORSOLYA LUKACS

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

FISE DE CALCUL SI INFORMATII UTILIZATE
PENTRU STABILIREA VALORII JUSTE A TERENULUI SITUAT IN
EXTRAVILANUL MUN. ODORHEIU SECUIESC, JUD. HARGHITA
- CF 69877 Odorheiu Secuiesc -

1. Evaluare teren prin metoda comparatiei

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 estimarea valorii terenului prin metoda comparatiei, 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.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.szekelyhirdeto.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restricții legale		teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
3	Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
4	Condiții de vânzare	vânzare normala	normala	normala	normala
5	Condițiile pieței	prezent	an 2024	an 2024	an 2024
6	Localizare	extravilan - UAT Odorheiu Secuiesc	extravilan - zona intrare Feliceni	extravilan - zona Szekelykeresztur - Szekelyudvarhely	extravilan - Joseni
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		18.700	237.900	3.400
	Acces la proprietate	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
	Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie	plan / panta	plan	plan	plan
8	Utilități (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)	fara	fara	fara	fara
9	Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren extravilan - pasune	arabil	pasune	pasune
	Pret de vânzare / mp (EUR)		2,00	0,40	0,29
	Pret total de vânzare (EUR)		37.400	95.051	996

FISA 2 (pășune)		Pasune de 2.757 mp		
Act de proprietate:		CF 69877	Nr. inventar: -	
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	extravilan Odorheiu Secuiesc	extravilan - zona intrare Feliceni	extravilan - zona Szekelykeresztur - Szekelyudvarhely	extravilan - Joseni
Suprafata [mp]	2.757,00	18.700	237.900	3.400
Pret de vanzare [EUR/mp]		2,00	0,40	0,29
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Restricții legale	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,00	0,40	0,29
Conditii de plata (data vanzarii)	septembrie 2025	an 2024	an 2024	an 2024
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,10	0,02	0,01
Pret ajustat		2,10	0,42	0,31
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan Odorheiu Secuiesc	extravilan - zona intrare Feliceni	extravilan - zona Szekelykeresztur - Szekelyudvarhely	extravilan - Joseni
Ajustare procentuala (%)		-35%	30%	35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,70	0,12	0,10
Pret ajustat		1,40	0,54	0,41
Suprafata	2.757	18.700	237.900	3.400
Ajustare procentuala (%)		-0,50%	-4,50%	0,25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,02	0,00
Pret ajustat		1,39	0,52	0,41
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara	fara	fara	fara
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,39	0,52	0,41
Acces la proprietate	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,39	0,52	0,41
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan / panta	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,04	-0,01	-0,01
Pret ajustat		1,35	0,51	0,41
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,35	0,51	0,41
Cea mai buna utilizare	pasune (drum)	arabil	pasune	pasune
Ajustare procentuala (%)		-35%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,70	-0,02	-0,01
Pret ajustat		0,65	0,49	0,39
Ajustare totala neta (EUR/mp)		1,35	0,09	0,10
Ajustarea neta ca % din pret		68%	23%	33%
Total Ajustare bruta		1,34	0,21	0,15
Total Ajustare bruta - procentual		78%	46%	47%
Valoarea estimata			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
			EUR 0,49	
			RON 2,49	
Curs valutar RON / 1 EUR	5,0784			
Data evaluarii	25-Sep-2025		Valoare teren	EUR 1.351 RON 6.865

Justificarea ajustarilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de -5%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	18.700	237.900	3.400
Pret oferta [EUR/mp]	2,50	0,41	0,31
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	0,50	0,01	0,02
Pret de vanzare [EUR/mp]	2,00	0,40	0,29

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au efectuat ajustari, conditii de vanzare considerate identice.

Condițiile de piață – s-au aplicat ajustari numai in cazul in care exista diferente mai mari de 6 luni intre data ofertei si data de referinta a evaluarii.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii numai in cazul in care tipul de acces este diferit (de ex. acces prin curte comuna).

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenurile cu destinatia diferita fata de cea a terenului subiect.

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± ajustări

Valoarea justa a terenului situat în extravilanul Mun. Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita, identificat prin CF 69877 Odorheiu Secuiesc, prin metoda comparației, este: 6.865 lei (valoarea nu conține TVA).



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69877 Odorheiu Secuiesc

Nr. cerere	22039
Ziua	15
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189327224

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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Odorheiu Secuiesc, Izlaz comunal -Nagyoldal

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	69877	2.757	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 59954;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
22039 / 15/05/2025		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUTENTIFICAT SUB NR. 1266, din 15/05/2025 emis de Buzogany Szilvia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69877 a imobilului cu numarul cadastral 69877 / UAT Odorheiu Secuiesc, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65543 inregistrat in cartea funciara 65543;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 65543 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al Imobilelor sub numarul 1399.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65543/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 14989 din 26/03/2021;		
Act Administrativ nr. Decizia nr.111, din 19/06/1992 emis de Prefectura Judetului Harghita;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, CIF:4367558, ca domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65543/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 14989 din 26/03/2021;		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin (1) din Legea nr.17/2014.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65543/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 14989 din 26/03/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

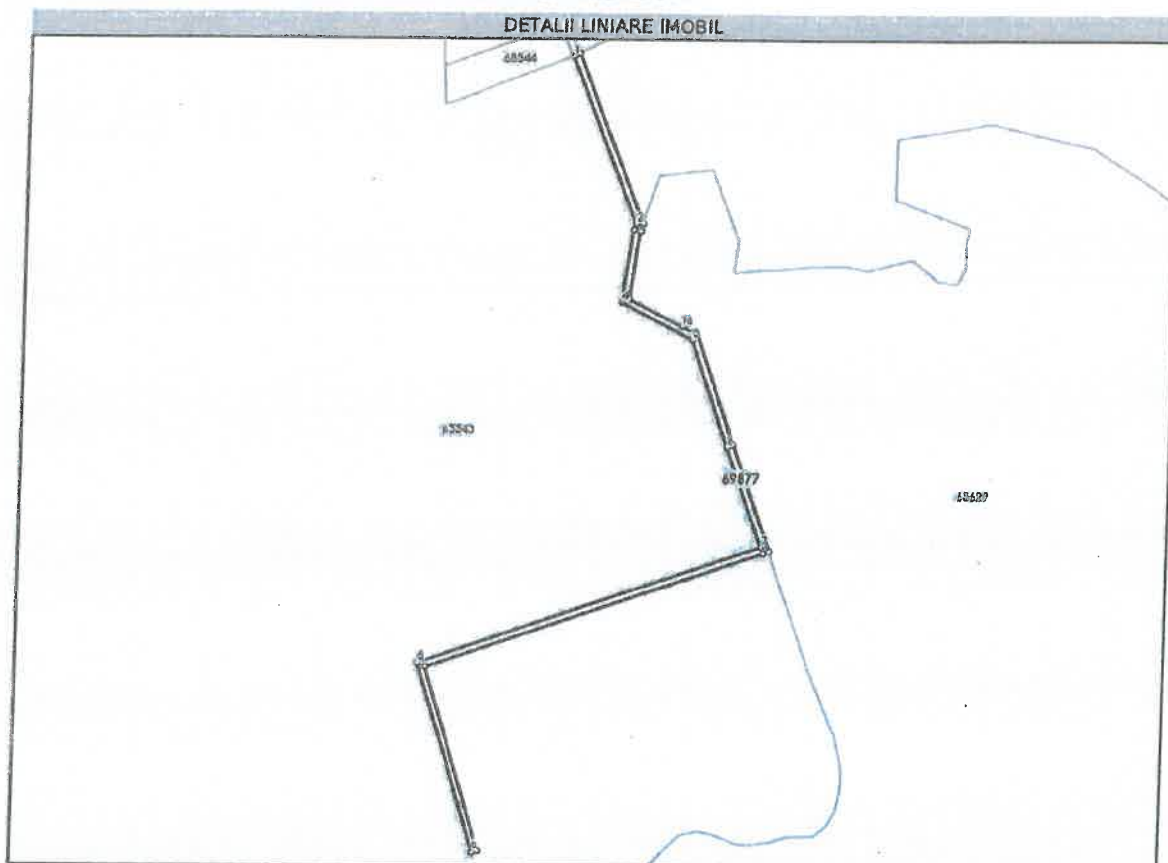
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 69877 Comuna/Oraș/Municipiu: Odorheiu Secuiesc
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69877	2.757	Imobil înscris în CF sporadic 59954;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	2.757	-	-	-	Lot 3.Terenul nu este împrejmuit, Imobil servant.

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	524.971,658 532.035,862	2	525.013,135 531.933,078	110.837
3	525.011,862 531.929,252	4	525.005,782 531.884,682	44.983
5	525.049,36 531.862,085	6	525.072,784 531.795,523	70.563
7	525.095,675 531.733,872	8	524.887,069 531.661,343	220.789

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	525.013,135 531.933,078	3	525.011,862 531.929,252	4.032
4	525.005,782 531.884,682	5	525.049,36 531.862,085	49.088
6	525.072,784 531.795,523	7	525.095,605 531.733,872	65.739
8	524.887,069 531.661,343	9	524.523,589 531.513,895	123.0

Carte Funciară Nr. 69877 Comuna/Oraș/Municipiu: Odorheiu Secuiesc

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)	Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
9	524.923,589 531.543,89	10	524.927,409 531.545,077	4.0	10	524.927,409 531.545,077	11	524.892,037 531.658,836	119.131
11	524.892,037 531.658,836	12	525.096,994 531.730,12	216.999	12	525.096,994 531.730,12	13	525.100,773 531.731,434	4.001
13	525.100,773 531.731,434	14	525.076,546 531.796,882	69.788	14	525.076,546 531.796,882	15	525.052,591 531.864,915	72.127
15	525.052,591 531.864,915	16	525.042,734 531.870,027	11.104	16	525.042,734 531.870,027	17	525.010,132 531.886,936	36.726
17	525.010,132 531.886,936	18	525.015,778 531.928,341	41.788	18	525.015,778 531.928,341	19	525.017,401 531.933,209	5.131
19	525.017,401 531.933,209	20	525.015,092 531.938,93	6.169	20	525.015,092 531.938,93	21	524.975,222 532.037,72	106.532
21	524.975,222 532.037,72	1	524.971,658 532.035,862	4.019					

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

15-05-2025

Asistent Registrator,

ANITA-ORSOLYA LUKACS

Referent,

Data eliberării,

/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresă epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU EVALUAREA TERENURILOR

Kart ide +

Cămin

Opseze imobiliară

Tipus

Opseze oraș

Opseze regiune

Település

Helyzet

Földhasználat

Ár [200 Euro - 2500000 Euro]

Méret [10 - 1000] m²

Földterület [10 - 1000] m²

Borítás



Legenda

Leírás

Eladó két parcellában közel 2 hektár terület Székelyudvarhely Boldogfalva térségi kijáratánál az erdő alatt. Érdeklődni az alábbi telefonszámokon lehetséges: 0746467887, 0742904479

Cím

Cím: Eladó telkek Székelyudvarhelyen
Ország: Románia
Megye: Harghita

Település: Székelyudvarhely

Ismeretlen **Kiegészítők**

Ingatlan azonosító (ID)	Ingatlan típusa	Telkek
Ár	250 Euro	Méret
		18,700 m ²

Comparabila 1 - extravilan



237.900m² panorámás földterület eladó!



A földterület Kisköde falu külterületén helyezkedik el, Székelykeresztúr és Székelyudvarhely között. A **237.900m²** egybefüggő területet három parcella alkotja, ezek mérete 8700m², 100.000m² és 129.200m². A terület jó minőségű termőföld, korábban szántóként, az utóbbi években legelőként van hasznosítva. A területet egyik oldalról a falu, másik oldalról dombság és erdő határolja. Dél-délnyugati fekvésű, enyhén lankás, ez sok napfényt biztosít. Vaddisznó, gímszarvas, őz, és időnként medve is látogatja a területet. Kisköde falu lakossága 73 fő, Siménfalva önkormányzata irányítja (<http://hu.wikipedia.org/wiki/Sim%C3%A9nfalva>). Székelyföld szívében található, a 800 éves város, Székelykeresztúr mindössze 10km-re, Székelyudvarhely 24 km-re van. Vlad Drakul szülőháza, a Segesvári vár, mely az UNESCO világörökség része, 36km-re fekszik. A szomszédos faluban, Rugonfalván egy 18 hektáros tó biztosítja a kikapcsolódást a horgászni, vagy strandolni vágyóknak. http://www.laculruganesti.ro/mitro_hu.html
A terület rengeteg lehetőséget biztosít, melyek lehetnek:

1. A tökéletes visszavonulásra alkalmas családi tanya
2. Panorámás parcellák nyaralók építéséhez
3. Farm (állattartás, vagy mezőgazdaság)
4. Eco-hotel
5. Kemping
6. Erdősítés

A területre területalapú támogatás évek óta igényelve van, éves szerződéssel, mely nem korlátozza az új tulajdonost tervei megvalósításában. A jövőben Románia az 5 - 30 ha nagyságú birtokokat tervezi kiemelten támogatni, ennek megfelelően jelentős pályázati lehetőségek várhatók az elkövetkező 5 évben. A parcellák elektronikus telekkönyvekkel rendelkeznek, per, teher és igénymentesek. Ez a terület lehetőséget biztosít arra is, hogy középtávú befektetésként tekintsen rá az új tulajdonos, még abban az esetben is, ha nem változtat a föld hasznosításán, és továbbra is legelőként hasznosítja. Románia 2007 óta az Európai Unió tagja, és 2014. január 1. óta az EU bármely állampolgára szabadon vásárolhat földet Romániában. Az ország gazdaságilag, pénzügyileg, politikailag stabil, Székelyföld pedig kiemelt jelentőséggel bír minden magyar ember számára. A termőföld ára Romániában folyamatosan növekszik, így hát ez a legjobb pillanat a befektetésre.

Árnyár: € 98.000,

- Tulajdonos: Dr. Budák György

Tel.: +36309508330 E-mail: transylvaniaproperty@hotmail.com

Kulcsszavak: kisköde, eladó, telek, erdélyi ingatlanok, telek vásárlás, székelyföldi ingatlanok, kedvezményes árak, romániai telek, székelyudvarhely

Comparabila 2 - extravilan





Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
Subsemnatul /a^(*) DONĂT ANDREIU

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,0553 ha, reprezentând cota parte 1/1

la prețul de (*) 30.000 (lei)^{(*)2} adică

treizecimile

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul HARGHITA Orașul/Comuna: JOSENI

Suprafața (ha) ^(*)		Informații privind amplasamentul terenului		
Șterge	1,0553	Identificator electronic ^(**)	Nr. Carte Funciară ^(**)	Nr. Cadastral ^(**)
	Cotă parte ^{(*)5}		57474	57474
	1/1	Nr. Tarla / Lot ^(**)	Nr. Parcelă ^(**)	Nr. Topografic ^(**)
	Categoria de folosință ^{(*)3}			
Adaugă	Pășuni	Observații		

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 280/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Comparabila 3 – extravilan



PLANURI UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

INVENTARUL BUNURILOR CE TREC DIN DOMENIUL PRIVAT ÎN DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare (date de individualizare administrativă și tehnică, descriptive, adresa actuală și vecinătățile)	Anul dobândirii sau, după caz dării în folosință	Valoarea de inventar în lei (RON) la 25.09.2025	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
SECȚIUNEA I. BUNURI IMOBILE						
Terenuri pășune						
1	2.4.2.10	Teren pășune cu destinație parc fotovoltaic	Suprafața: 30.000,00 mp, situat în extravilan, meziunea Nagyoldal, limitrof cu pășunea și pădurea Municipiului Odorheiu Secuiesc, partea de sud a pășunii	2025	79.200,00	Domeniul public conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr./2025, C.F. nr. 69876 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral: 69876
2	2.4.2.10	Teren pășune cu destinație drum agricol	Suprafața: 2.757,00 mp, situat în extravilan, meziunea Nagyoldal, limitrof cu pășunea și pădurea Municipiului Odorheiu Secuiesc, partea de sud-est a pășunii, de 4 m lățime și 689,25 metri lungime	2025	6.865,00	Domeniul public conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr./2025, C.F. nr. 69877 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral: 69877

