

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRÂREA Nr. 350/2021

privind aprobarea achiziționării imobilului, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34 de la proprietarul tabular SC. BRICO PRAKTIC S.R.L. Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 26 noiembrie 2021;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 60039/25.11.2021 și Raportul de specialitate nr. 60043/25.11.2021 întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, prin care s-a propus aprobarea achiziționării imobilului, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34, pentru realizarea și amenajarea unui centru de criză pentru familii aflate în dificultate;

Pe baza rapoartelor comisiei

- juridice,

- economice, servicii publice și comerț;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 60013/25.11.2021 întocmit de Direcția economică, respectiv Raportul de specialitate nr. 60033/25.11.2021 întocmit de Direcția de asistență socială;

Luând în considerare Hotărârea nr. 113/20.04.2021 privind aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2021 și estimări pentru anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 poziția 3 Achiziții imobiliare;

Luând în considerare Hotărârea nr. 198/09.07.2021 privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unui imobil situat în municipiului Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34;

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) și (2) din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile,

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

În conformitate cu prevederile art. 1650 și următorii din Codul civil;

Având în vedere prevederile Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. b), c), g), h), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1.(1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 42545/18.08.2021 întocmit de evaluator autorizat I.I. Bálint László, aferent imobilului, compus din construcții și teren, înscrise în Cărțile funciare nr. 53766, 56733, 66749, 67610, 67634, 66754 Miercurea-Ciuc, proprietatea tabulară S.C. BRICO PRAKTIC S.R.L, prin care se stabilește valoarea de 457.700 euro (fără Tva), conform **anexei nr. 1.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Procesul verbal de negociere a prețului de cumpărare a imobilului, înregistrat sub nr. 53233/20.10.2021, întocmit de comisia de negociere, conform **anexei nr. 2.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă Raportul final, înregistrat sub nr. 59726/24.11.2021, completat cu rapoartele nr. 59988/25.11.2021 și nr. 60494/26.11.2021 întocmite de comisia de negociere, conform **anexei nr. 3.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă achiziționarea imobilului, compus din construcții și teren, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34, înscrise în Cărțile funciare nr. 53766, 56733, 66749, 67610, 67634, 66754 Miercurea-Ciuc, de la proprietarul tabular S.C. BRICO PRAKTIK S.R.L. cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Rákoczi Ferenc nr. 91, județul Harghita, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J19/1170/2007, CIF 2296390.

(2) Prețul total al imobilului este de 450.000 Euro la care se adaugă TVA, conform procesului verbal de negociere prevăzut la art. 1 alin. (2). Plata va fi achitată integral în lei calculat la curs oficial BNR la data semnării contractului de vânzare-cumpărare și se va vira în contul nr. RO48 BREL 0002 0018 4627 0100 deschis la Libra Bank Brașov.

Art. 3.(1) Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare între Municipiul Miercurea-Ciuc și S.C. BRICO PRAKTIK S.R.L., conform **anexei nr. 4.** - model de contract de vânzare-cumpărare, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

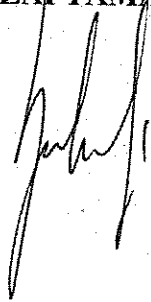
Art. 4 Imobilul ce face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun imobil în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc prin grija Direcției economice la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc și persoana desemnată la art. 3 alin. (2).

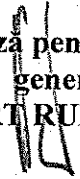
Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, doamna Sógor Enikő;
- e) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- f) Serviciului patrimoniu și comercial;
- g) Direcției de asistență socială;
- h) Direcției economice;
- i) Vânzătorului SC. BRICO PRAKTIK S.R.L. Odorheiu Secuiesc, str. Rákoczi Ferenc nr. 91, prin grija Serviciului patrimoniu și comercial.

Președintele ședinței
SZIKSAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



Nr.raport:610109/2021

Anexa nr. 1.350 / 26.11.20
la HCL
Nr. 42545 / 18.08.2021

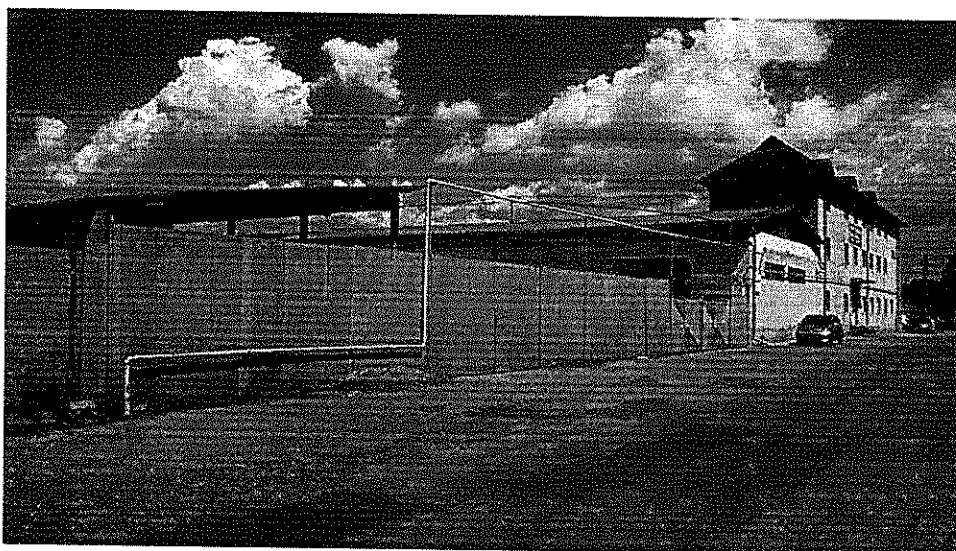
RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bun imobil

Cladire administrativa, atelier, sopron, platforma betonata si teren aferent

situat in



mun. Miercurea Ciuc, str. Zorilor, nr.34, ECF 53766, 66754, 56733, 66749, 67610 și 67634 ,jud, Harghita

proprietatea

Brico Praktik S.R.L.

la data de 06.08.2021

Client și utilizator: mun. Miercurea Ciuc

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

Cuprins

Pagina

Cap.I.	Introducere	
	<i>Pagina cu titlu</i>	
	<i>Cuprinsul</i>	
1.1	<i>Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</i>	1
1.2	<i>Certificarea evaluatorului</i>	2
Cap.II	Termenii de referință ai evaluării	
2.1	<i>Identificare și competența evaluatorului</i>	3
2.2	<i>Identificare clientului și utilizatorilor desemnați</i>	3
2.3	<i>Scopul evaluării</i>	3
2.4	<i>Identificarea bunurilor evaluate.</i>	3
2.5	<i>Tipul valorii</i>	3
2.6	<i>Data evaluării</i>	4
2.7	<i>Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării</i>	4
2.8	<i>Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea</i>	5
2.9	<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	6
2.10	<i>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</i>	7
2.11	<i>Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor</i>	7
2.12	<i>Descrierea raportului</i>	8
Cap.III	Prezentarea datelor	
3.1	<i>Identificarea bunurilor evaluate</i>	10
3.2	<i>Descrierea juridică</i>	10
3.3	<i>Date despre zona</i>	10
3.4	<i>Descrierea amplasamentului, cladirilor</i>	12
3.5/6	<i>Aspecte privind utilizarea, Istoric, vânzări anterioare</i>	13
3.7	<i>Analiza pieței imobiliare</i>	14
Cap.IV	Analiza datelor și concluziile	
4.1	<i>Cea mai bună utilizare</i>	17
4.2	<i>Abordarea prin piata</i>	17
4.3	<i>Abordarea prin venit</i>	19
4.4	<i>Reconcilierea valorii. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului</i>	20

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru clădire administrativă, atelier, șopron, platformă betonată și teren aferent (ECF53766, 66754.56733.66749, 67610 și 67634), în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc, str. Zorilor, nr. 34, jud. Harghita, format din clădire administrativă, atelier, șopron, platformă betonată cu teren aferent, cu proprietar Brico Praktik S.R.L..

Data evaluării este 06.08.2021 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuată în data de 13.07.2021.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață, așa cum este definit Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2020.

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

Declararea valorii finale (fără TVA): valoarea de piață obținută prin abordare prin venit, în opinia evaluatorului este de: **2.249.400 RON** echivalent **457.700 Euro**, la un curs de schimb 1 Euro = 4.9145 RON, valabil la data de 06.08.2021. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2020. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

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

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

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

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este valorificare a proprietății subiect. Evaluarea nu va fi utilizat pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara cladire administrativa, atelier, sopron, platforma betonata si teren aferent (ECF53766,66754.56733.66749,67610 și 67634) este amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc, str. Zorilor, nr.34, jud, Harghita, format din cladire administrativa, atelier, sopron, platforma betonata cu teren aferent, cu proprietar Brico Praktik S.R.L..

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportata ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2020, SEV 104 *Tipuri ale valorii* valoarea de piață este definit astfel:

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

Valorile prezentate în acest raport sunt exprimate în Euro și RON, fără TVA și la un curs de schimb 1 Euro = 4.9145 RON.

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

2.6. Data evaluării

Data evaluării este 06.08.2021 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 13.07.2021 .

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

- Analiza documentelor puse la dispoziție;
- Analiza datelor constatate cu ocazia inspecției:identificare tehnica(titlu de proprietate/autorizatie de constructie/cadastru/situație de fapt si identificare legala(acte de proprietate/starea de fapt);
- Analiza pieței specific din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Analiza pieței construcțiilor(costuri in construcții);
- Limitări documentare:nu am avut la dispoziție plan de amplasament si delimitare a imobilului,vizat de ANCPI Harghita-BCPI-Miercurea Ciuc,alte documente legate de calitatea lucrărilor executate,situații de lucrari investiții până la data evaluării,documente legate de calitatea utilităților,capacitatea acestora și locatia,documentele avute la dispoziție primite de la client/reprezentantul clientului sunt cele anexate prezentului raport.

Documentele puse la dispoziție,amplarea investigațiilor realizate se consideră suficient și rezonabil pentru procesarea evaluării.

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

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

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 53766,cerere nr.24115 din 28.05.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 66754,cerere nr.24124 din 28.05.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 56733,cerere nr.24113 din 28.05.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 66749,cerere nr.24118 din 28.05.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 67610,cerere nr.24120 din 28.05.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 67634,cerere nr.24123 din 28.05.2021;
- Certificat de urbanism nr.421 din 08.06.2021;
- Contract de inchiriere nr.1296 din 28.09.2018;
- Contract de locatiune nr.- din 21.10.2020;
- Contract de inchiriere nr.1 din 15.12.2020;
- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit,peu studierea locației,a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific,portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local si național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2020, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-ediția română 2011,diferite publicații de specialitate;
- Arhivele evaluatorului,privind tranzacții istorice pe piata specific,costuri,devize,note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specific;
- Publicații,studii de specialitate,revista Valoarea,studii ale companiilor specializate în analiza piețelor naționale;
- Evaluarea proprietăților imobiliare-IROVAL Bucuresti 2017.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții limitative sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații și documentele furnizate de reprezentantul legal al proprietarului și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- Informațiile furnizate de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe,
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descrisă și luat în calcul în prezentul raport,
- Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării,
- Am utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție, au fost zone care nu s-a putut inspecta (suprafețe pe baza documentelor puse la dispoziție/ECF/plan de situații) existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunoștință,
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. Suprafețele au fost preluate din documentele existente, sau comunicate de reprezentantul client/propietar. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.
- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată,
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării,
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate

asupra bunului imobil de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru,

- Cladirea Sopron partial deschis a fost identificat cu ocazia inspectiei și este edificat pe numarul cadastral 66754, nu este inregistrat in cartea funciara cu numarul 66754, se presupune ca nu se va demola, se poate inregistra in cartea funciara, are dreptul juridic asigurat, astfel dupa consultarea cu reprezentantul clientului/proprietarului s-a luat in calcul la estimarea valorii,
- La numarul cadastral 66754, s-a mai identificat o constructie demolabila, care nu s-a luat in calcul la procesarea evaluării, pana la momentul vanzării va fi demolat conform declaratiei reprezentantului proprietarului

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

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

Standarde utilizate:

- SEV 100-*Cadru general*;
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării*;
- SEV 102- *Implementare*;
- SEV 103- *Raportare*;
- SEV 104- *Tipuri de valori*;
- SEV 105- *Abordari și metode de evaluare* ;
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare*;
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile*.

2.12. Descrierea raportului

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

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

- Clientul garantează accesul liber/nelimitat (juridic, fizic) și în bune condiții (de securitate și protecția muncii) la toate locurile, datele și informațiile privind imobilele, necesare pentru executarea serviciilor (vizualizare și identificare a proprietății supuse evaluării și după caz, a vecinătăților și a altor active care pot influența valoarea). Datele și informațiile vor fi prezentate sub formă preponderent scrisă, pe suport hârtie, fax, email și stick precum și orală ;
- Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de către persoane cunoscătoare ale proprietății, care să-și însușească identificarea acesteia;
- Să pună la dispoziție evaluatorului toate datele/documentele necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscal actual și reală a proprietății (documente a căror veridicitate acesta și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu, restricții, limitări/incertitudini legislative urbanistice, juridice, tehnice, de mediu și de altă natură cunoscute care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;

- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acesteia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celor învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin utilizarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta), clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.
- Să nu utilizeze raportul în alte scopuri decât cel în care a fost solicitat;
- Să transmită, în scris, eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare, în caz contrar evaluatorul utilizând ipoteze considerate normale speței, proprietății și celorlalte elemente specifice de la data evaluării.

CAPITOL III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara cladire administrativa,atelier,sopron,platforma betonata si teren aferent (ECF53766,66754.56733.66749,67610 și 67634),amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc,str. Zorilor,nr.34,jud,Harghita,format din cladire administrativa,atelier,sopron,platforma betonata si teren aferent,cu proprietar Brico Praktik S.R.L..

Dreptul de proprietate evaluat:absolut,al prioretarilor înscrise in extrasele de carte funciara anexat.Situația privind cartea funciară:nu am avut la dispozitie extrasele de carte funciară pentru informare,actualizat.

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

3.2. Descrierea juridică

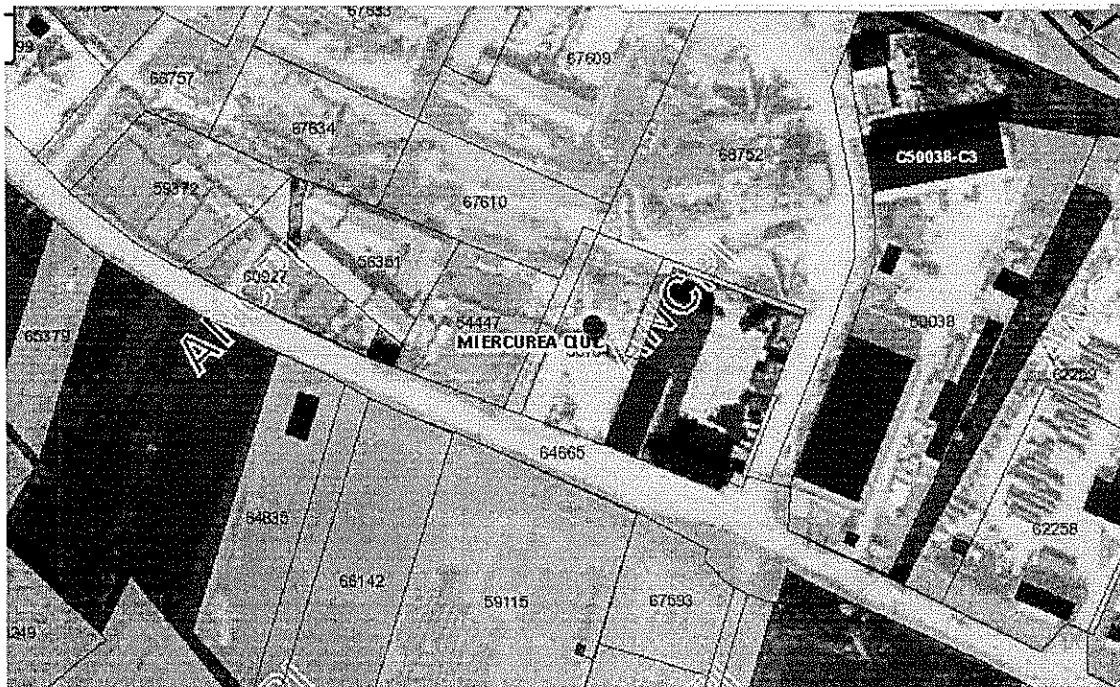
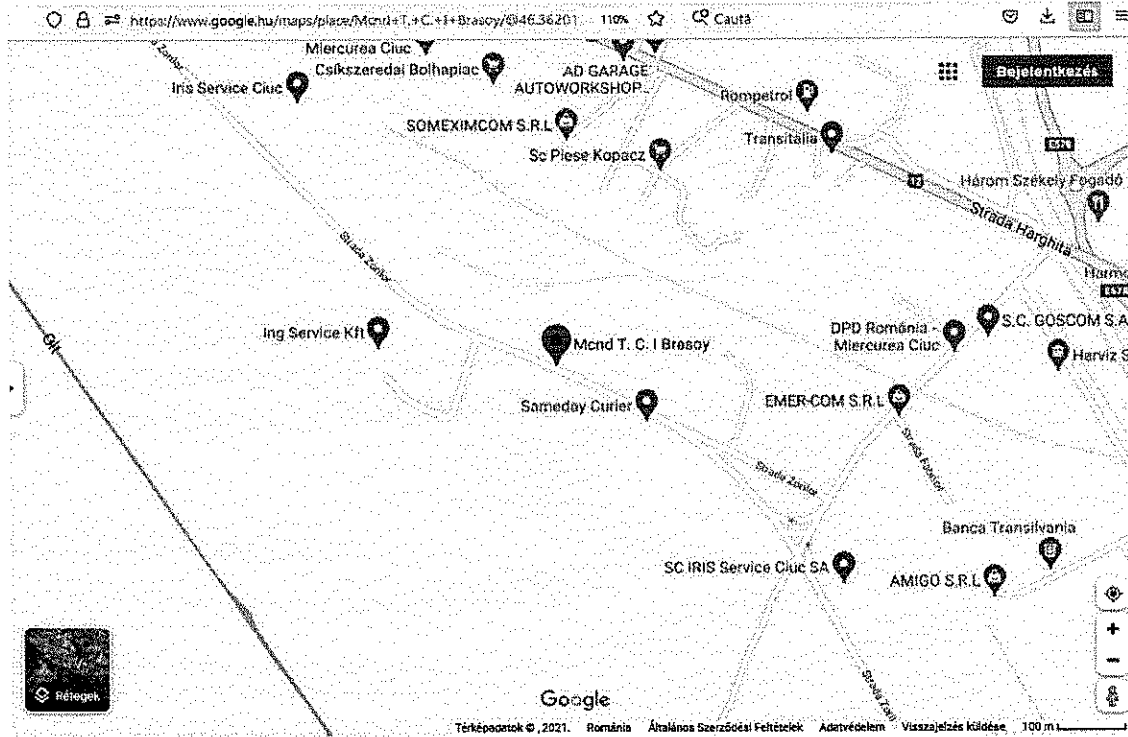
Bunurile aparțin Brico Praktik S.R.L.,conform incheierii inscrise la cap B,pe baza documentelor avute la dispozitie titlu de cumparare/licitatie/adjudecare,se presupune că proprietatea este liber de sarcini. Cladirea Sopron partial deschis,nu este in scris in cartea funciara cu numarul 66754,se presupune ca nu se va demola,se poate inscrie in cartea funciara,are dreptul juridic asigurat.

3.3. Date despre zonă

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

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona mediana zona industrială a municipiului Miercurea Ciuc.

Localizarea este favorabilă pentru utilizare industrială, zona fiind prezentată în continuare:



În zonă sunt incinte de firme,spatii industrial/comerciale/servicii si terenuri libere de constructii.Elemente pozitive a bunului imobil sunt:zona industrial/comerciala usor accesibilă cu toate utilitatile.Elemente negative necesita amenajari pentru utilizare alternativa.

3.4. Descrierea amplasamentului,cladirilor.

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat cladire administrativa,atelier,sopron,platforma betonata si teren aferent (ECF53766,66754.56733.66749,67610 și 67634),amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc,str. Zorilor,nr.34,jud,Harghita,format din cladire administrativa,atelier,sopron,platforma betonata cu teren aferent,cu proprietar Brico Praktik S.R.L. cu următoarele caracteristici tehnice:

53766-C1 Cladire adinistrativa

Cladire P+2,cu destinatie birouri,depozit,edificat in anul 1972,partial cu reparatii acoperis,instalatii,finisaje conform declaratiei reprezentantului proprietarului.

In momentul inspectiei este utilizat conform contractelor de inchiriere si neutilizat.

Structura constructiva a cladirii:Fundatii continue din beton simplu monolit,cu suprastructura din cadre din beton armat cu pereti din caramida,planseu peste parter si etaje din beton armat monolit,acoperis sarpanta din lemn cu invelitoarea tigle.Tamplaria din pvc/lemn cu geamuri termopane,pardoseli din gresie/parchet laminat si mozaic/ciment, tencuieli gletuire si zugraveli lavabile.

Finisajele sunt realizate de calitate buna/medie,etaj 2 finisaje in curs de executie,imobilul fiind dotat cu instalatii de apa,canal,electricitate,gaz si partial incalzire centrala pe gaz.

66754-C1 Atelier auto

Cladire parter,cu destinatie depozit,edificat in anul 1972,partial cu reparatii acoperis conform declaratiei reprezentantului proprietarului.

In momentul inspectiei este utilizat conform contractelor de inchiriere si neutilizat.

Structura constructiva a cladirii:Fundatii continue din beton simplu monolit,cu suprastructura din cadre din beton armat cu pereti din caramida,,acoperis sarpanta din lemn cu invelitoarea ondulin.Tamplaria din pvc/metal cu geamuri termopane,pardoseli din ciment, tencuieli si zugraveli lavabile.

Finisajele sunt realizate de calitate medie imobilul fiind dotat cu instalatii de apa,canal,electricitate,gaz si fara incalzire.

66754-FN1 Sopron semideschis,edificat in anul 1972,fara reparatii capitale,cu reparatii curente conform declaratiei reprezentantului proprietarului.

In momentul inspectiei este neutilizat.

Structura constructiva a cladirii:Fundatii continue din beton simplu,cu stalpi din profile metalice,cu ferme metalice/acoperis metal/lemn cu invelitoarea placi azbociment.

Fara instalatii.

56733-C1 Atelier 1

Cladire parter,cu destinatie depozit,edificat in anul 1972,partial cu reparatii acoperis conform declaratiei reprezentantului proprietarului.

In momentul inspectiei este neutilizat.

Structura constructiva a cladirii:Fundatii continue din beton simplu monolit,cu suprastructura din cadre din beton armat cu pereti din caramida,,acoperis sarpanta din lemn cu invelitoarea ondulin.Tamplaria din pvc/metal cu geamuri termopane,pardoseli din ciment, tencuieli si zugraveli lavabile.

Finisajele sunt realizate de calitate medie imobilul fiind dotat cu instalatii de apa,canal,electricitate,gaz si fara incalzire.

Suprafetele utilizate in prezentul raport au fost preluate din ECF,cu suprafete construite,suprafata utila a fost calculata ca fiind 0,85 din suprafata construita la cladiri din caramida respective 0,95 la sopron.

Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III). Imobilul nu este listat ca monument istoric.

3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei incinta este utilizat conform contractelor de inchiriere operationale.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit prin cumparare/adjudecare,conform extras de carte funciara,capitol B.

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomica

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

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

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

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

Piața imobiliară

Piața imobiliară specifică este mediul în care imobile similare celui analizat sunt tranzacționate, fără restricție, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului.

Municipiul Miercurea Ciuc este situat la 100 km nord-est de Brașov și este străbătut de râul Olt.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Miercurea Ciuc se ridică la 38.966 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 42.966 locuitori. Din punct de vedere economic orașul nu a înregistrat investiții majore în economia locală care ar fi putut duce la relansarea economică și creșterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizează o creștere a prețurilor pe piața imobiliară, atât cererea cât și oferta fiind reduse.

Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților cu utilizare comercială/industrială de tip teren cu construcții

✓ atractiva, datorita localizarii favorabile în cadrul arealului de analiza.

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor consumatori finali care doresc o proprietate cu nivel de standard mediu/inalt și amplasată într-o zonă industrială/comercială la nivelul localității (Miercurea Ciuc-zona industrială vest).

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți industriale asemănătoare. Această cerere este medie/mică în prezent.

Oferta pentru proprietăți similare se înscrie în oferta de terenuri cu construcții în municipiul Miercurea Ciuc și zonele asimilabile din zona industrială a localității. Oferta este medie depășind cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

Echilibrul pieței. Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților industriale, de tip teren liber de construcții în localitatea Miercurea Ciuc și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

Preturile medii se situează în intervalul cuprins între 250-630 euro/mp pentru construcții cu terenuri aferente. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 450-630 euro/mp, având în vedere că puterea economică a potențialilor cumpărători este scăzută.

Element de incertitudine

Nu putem la acest moment anticipa impactul pe care pandemia provocata de virusul Covid 19 il va avea asupra pietei imobiliare. Pana la acest moment observam o scadere a numarului de oferte promovate spre vanzare. Din discutiile avute cu agenti imobiliari locali intelegem ca numarul tranzactiilor efectiv incheiate s-a contractat fara a se putea vorbi insa de o scadere a preturilor. Proprietarii sunt in expectativa fara a fi dispusi la acest moment sa accepte o corectie a preturilor in vreme ce cumparatorii sunt in expectativa pentru a vedea care va fi impactul asupra valorilor intr-un orizont mai mare de timp. In acelasi timp bancile par sa prefere sa astepte ca evenimentele sa se aseze pentru a putea aprecia volumul de credite pe care le vor acorda si la ce dobanzi.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

Aspecte teoretice a abordarilor in evaluare

Practica evaluarilor se refera in general la 3 abordari distincte numite: Abordarea prin Piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordari sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situatii. In acest sens precizam Abordarea reziduala care este o combinatie a celor trei metode enumerate anterior, si care este definita de asemenea mai jos.

Abordarea prin Piata – bazata pe principiul substitutiei, este abordarea care presupune ca un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate un pret mai mare, daca exista pe piata proprietati similare la un pret mai mic. Aceasta metoda se bazeaza pe o comparatie directa intre proprietatea evaluata si proprietati comparabile vandute sau ofertate spre vanzare la data evaluarii.

Abordarea prin Venit – se bazeaza pe transformarea veniturilor viitoare generate de catre proprietate intr-o valoare estimata printr-un proces de capitalizare ce transforma venitul viitor, anticipat intr-o valoare prezenta.

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

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

Metoda Reziduala – asa cum anterior am precizat, este o combinatie a celor trei abordari deoarece implica analiza pietei pentru a determina valoarea obtinabila a viitoarei proprietati. Din aceasta valoare sunt extrase costurile cu realizarea cladirii astfel ajungand la valoarea reziduala a terenului.

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în cele ce urmează.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizare 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 proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: permisibil legal, posibil fizic, fezabil financiar și maxim productivă.

Cea mai buna utilizare este analizată în situațiile: teren liber și teren construit.

Cea mai bună utilizare a **terenului liber**.

În situația teren liber se constată următoarele aspecte: posibilitățile de dezvoltare a terenul identificat și comparând cu alte proprietăți în microzona analizată utilizare terenului este mixt și prisma celor patru criterii enunțate mai sus cea mai probabilă utilizare a terenului ar fi:

- proprietate industrial/comercial sau alternativa
- proprietate comerciala.

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

4.2. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piata, metoda comparatiei vanzarilor. Apreciem ca aceasta metoda este oportuna avand in vedere tipul proprietatii evaluate Teren intravilan pentru constructii si faptul ca exista o piata activa pentru acest tip de imobile. Conform dispozitiilor GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: „Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de

proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile (...) Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”

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

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

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

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

Etape parcurse :

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

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

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

- utilizarea;

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

4.3 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.

Prin capitalizare directă se transformă nivelul estimat al venitului net preconizat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se realizează prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare specific proprietăți.

Având în vedere ca valoarea chiriei de piață la imobile similare este 2-3 euro/mp, pentru sopron 0,8 euro/mp și pentru platforme betonate 0,4 euro/mp în cadrul estimării valorii de piață s-a utilizat chiria unitară brută medie de 1,03 euro/mp/lună.

Din venitul anual brut au fost scăzute:

- pierderea de venit datorată neocupării proprietății, am estimat un grad de neocupare de 2 luni/12 luni (16.67%) și o pierdere de neincasare a chiriei de 1,5%
- costul asigurării proprietății (0.20%)
- costul aferent impozitului pe proprietate (1,2%)/impozit stabilit pentru anul 2021

- costuri aferente întreținerii generale/altele (0,5%)

- alte cheltuieli (0,5%)

- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost estimată/considerată de 7,09 %, fiind determinată astfel, (rata de 7,09 %, + 1.5% potențial de închiriere). Am consultat de asemenea lucrările de piață publicate de ANEVAR, care indică pentru clădirile cu specificații similare rate de capitalizare de 8,5%- 11 %.

Valoarea astfel obținută este corectată pozitiv cu terenul în surplus, valoarea zona betonată a terenului în surplus, valoarea capitalizată a diferenței de chirie avantajos (de piață/contractuală) actualizat și corectată negativ cu valoarea capitalizată a diferenței de chirie dezavantajos (de piață/contractuală) actualizat.

Valoarea de piață raportată nu conține TVA.

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

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

1. Adecvarea – ținând cont că scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, care este generator de venit considerăm că abordarea prin venit este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – considerăm că în cazul abordării prin venit ofertele/contractele de închiriere conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul abordării prin venit, numărul ofertelor de închiriere obținute din piață a fost suficient pentru analiza.

Estimarea valorii de piață s-a realizat prin abordare prin venituri, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că proprietatea este generator de venituri și am avut la dispoziție date de piață privind închirierea proprietăți similare.

Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexate cu valoarea de piață estimată după cum urmează:

Nr. Crt	Bunul imobil	Valoarea de piață -euro-
1.	Clădire administrativă, atelier, șopron, platforma betonată, cu teren aferent	457.700
2.	din care teren aferent	145.100

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

- Valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării,
- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile din prezentul raport,
- Valoarea este o predicție, este subiectivă și evaluarea este o comparație;
- Valoarea nu conține TVA;
- Curs valutar, la data evaluării 1 EURO = 4.9145 Ron
- Data inspecției: 13.07.2021 ;
- Data evaluării: 06.08.2021.

Întocmit,

Bálint László



Abordarea prin venituri

Nr. Crt.	Sectiune	Suprafata utila m ²	Chirie Unitara €/m ² /luna	Chirie Lunara €/mo:luna	Chirie Anuala €/yr:an
1	Cladire administrativa-parter	165.75	3.02	500	6,000
2	Cladire administrativa-etaj 1	165.75	3.02	500	6,000
3	Cladire administrativa-etaj 2	165.75	2.41	400	4,800
4	Atelier reparatii auto	192.95	2.59	500	6,000
5	Sopron partial deschis	333.88	0.80	267	3,205
6	Atelier 1	135.15	2.22	300	3,600
7	Platforma betonata	1,998.55	0.39	773	9,272
					0
					0
					0
		3,157.78	1.03	3,240	38,877
		<i>Suprafata totala</i>	<i>Chirie Medie Unitara</i>		

Nr. Crt.	Sectiune	Procentaj %	Suma €
1	Grad Neocupare, cor.pt neincasare clienti	18.17%	7,063
2	Asigurare	0.20%	81
3	<i>Valoare impozabila</i>	1.20%	523
	Intretinere	0.50%	194
	Concesiune	0.00%	0
6	Cost reinchiriere (agent, etc)	0.00	0
7	Alte Cheltuieli	0.50%	194
	Total Cheltuieli Estimate		8,055
	Rata Cheltuielilor		20.72%

Venit Net Annual	30,822
Chirie unitara neta:	0.81

+

Teren in surplus/platforma/ajustare valoare diferenta chirie de piata/contractuala

Sectiune	Suprafata m ²	Valoare de piata unitara €/m ²	Valoare de piata estimata €
1 Teren intravilan in surplus	4547	18.66	84,857
2 Platforma betonata	1720	20.25	34,830
3 Ajustare pozitiva pt.chiria avantajoasa actualizat	108	0.80	9,412
4 Ajustare negativa pt.chiria dezavantaioasa actualizata	98	-1.09	-30,194

ta Capitalizare

8.59%

Valoare Metoda Veniturilor EUR

rotunjii la 2

457.700

145

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	84,860	135,360	108,000	59,900
Suprafata - mp	4,547.00	8,460.00	4,000.00	3,200.00
Deschidere	78.41	54.50	180.00	24.32
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	19	16.00	27.00	18.72
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/franzactie- Euro ajustata		14	24	17
Element de comparatie				
Drapt de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Conditii de piata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Localizare	MCIuc, str. Zorilor	dezavantaj, Delnita	avantaj, str. Jigodin	avantaj, str. Harghita
Ajustare (%)		5%	-10%	-5%
Ajustare		1	-2	-1
Pret ajustat		15	22	16
Acces	drum secundar, amenajat asfalt	drum principal, amenajat asfalt	drum secundar, amenajat pietruit	drum principal, amenajat asfalt
Ajustare (%)		-5%	5%	-5%
Ajustare		-1	1	-1
Pret ajustat		14	23	15
Suprafata	4,547	8,460	4,000	3,200
Ajustare (%)		10%	0%	-5%
Ajustare		1	0	-1
Pret ajustat		16	23	14
Deschidere/ adancime	78			
Deschidere/ adancime	1.35	0.35	8.10	0.18
Ajustare (%)		4%	-6%	7%
Ajustare		1	-1	1
Pret ajustat		16	22	15
Utilitati	E, A, C, G	E	E, A	E
Ajustare (%)		15%	10%	15%
Ajustare		2	2	2
Pret ajustat		19	24	18
Cea mai buna utilizare	industrial/comercial	avantaj	avantaj	similara
Ajustare (%)		-5%	-20%	0%
Ajustare		-1	-5	0
Pret ajustat		18	19	18
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		18.0	19.0	17.8
Alte ajustari	parțial impregnat betonat	neimpregnat/dezavantaj	neimpregnat/putin dezavantaj	neimpregnat/dezavantaj
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare		0.9	0.9	0.9
Pret ajustat		18.9	19.9	18.7
Ajustare totala neta		4	-4	2
Ajustare totala neta (%)		31%	-18%	14%
Ajustare totala bruta		8	13	7
Ajustare totala bruta (%)		55%	53%	25%
Numar ajustari negative		2	3	3
Numar ajustari pozitive		5	3	3
Numar elemente similare		5	6	5
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				18.7 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				84,857 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii rotunjita	84,860 Euro			417,000 Lei
				valoare unitara 18.66 Euro/mp

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subject	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	60,270	135,360	108,000	59,900
Suprafata - mp	2,931.00	8,460.00	4,000.00	3,200.00
Deschidere	81.85	54.50	180.00	24.32
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	21	16.00	27.00	18.72
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		14	24	17
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Conditii de plata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	24	17
Localizare	MCluc, str. Zorilor	dezavantaj, Delnita	avantaj, str. Ilgodin	avantaj, str. Harghita
Ajustare (%)		5%	-10%	-5%
Ajustare		1	-2	-1
Pret ajustat		15	22	16
Acces	drum secundar, amenajat asfalt	drum principal, amenajat asfalt	drum secundar, amenajat pietrit	drum principal, amenajat asfalt
Ajustare (%)		-5%	5%	-5%
Ajustare		-1	1	-1
Pret ajustat		14	23	15
Suprafata	2,931	8,460	4,000	3,200
Ajustare (%)		20%	5%	0%
Ajustare		3	1	0
Pret ajustat		17	24	15
Deschidere/ adancime	82			
Deschidere/ adancime	2.29	0.35	8.10	0.18
Ajustare (%)		7%	-4%	12%
Ajustare		1	-1	2
Pret ajustat		18	23	17
Utilitati	E, A, C, G	E	E, A	E
Ajustare (%)		15%	10%	15%
Ajustare		3	2	3
Pret ajustat		21	25	20
Cea mai buna utilizare	industrial/comercial	avantaj	avantaj	similara
Ajustare (%)		-5%	-20%	0%
Ajustare		-1	-5	0
Pret ajustat		20	20	20
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		20.1	20.4	19.6
Alte ajustari	partial impregnat betonat	neimpregnat/dezavantaj	neimpregnat/dezavantaj	neimpregnat/dezavantaj
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare		1.0	1.0	1.0
Pret ajustat		21.2	21.4	20.6
Ajustare totala neta		7	-3	1
Ajustare totala neta (%)		47%	-12%	22%
Ajustare totala bruta		10	14	7
Ajustare totala bruta (%)		72%	58%	42%
Numar ajustari negative		2	3	2
Numar ajustari pozitive		5	4	3
Numar elemente similare		5	5	7
Valoare de plata unitara estimata a proprietatii				20.6 Euro
Valoare de plata estimata a proprietatii				60,268 Euro
Valoarea de plata estimata a proprietatii (rotunjit)				60,270 Euro
				296,200 Lei
				valoarea unitara 20.56 Euro/mp

RAPORT DE EVALUARE nr. 610109

Beneficiar raport: Mun. Miercurea Ciuc Destinatat: Mun. Miercurea Ciuc
 Proprietate Evaluata: Platforma betonata
 HARGHITA, MIERCUREA CIUC, Mun. Miercurea Ciuc, str. Zorilor, nr.34, jud. HR

Data evaluarii: 31.07.2021 / Curs la data evaluarii: 4,915 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Id	Coef. de corectie	Denumire	Anul realizarii	Starea	Valoarea din proiect (lei)	Valoarea din proiect (EUR)	Simplificata constructiei (lei)	Simplificata constructiei (EUR)	Costul de nou constructie (lei)	Costul de nou constructie (EUR)	Day Overstare (lei)	Day Overstare (EUR)	Costul de nou constructie (lei)	Costul de nou constructie (EUR)	Costul de nou constructie (lei)	Costul de nou constructie (EUR)								
1	0,676	Platforma betonata	1972	S	49	49	1.720	1.720	489.099	489.099	65	65	99.522	99.522	0	0	171.185	171.185	34.833	34.833	100,00	100,00	0	0
		TOTAL CONSTRUCTII					1.720	1.720	489.099	489.099			99.522	99.522			171.185	171.185	34.833	34.833			0	0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA																						
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.																						

FISA NR. 1 - Platforma betonata

Nr. Cat.	Simbol	Descriere element constructiv	Compartim.	UM	Stare Fizica	Capitole	Construire de noua sau reparatii fara TVA (Reg.UM)	Cost de noua constructie (col. 7+5x6)	Cost de realizare (col. 8)	Cost de noi lucrari executate (col. 9+7x8/100)	Cost lucrari executate fara TVA (col. 10=7-9)	Sursa	Tip
1	PLIFR	Platforme 20 cm cu rosturi	2A	mp	S	1720	284,36	489.099,20	100,00	489.099	0	2	200
		TOTAL FISA						489.099		489.099	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Ciadiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Tabel,cu valori alocate,pe teren si constructii,grupate pe carti funciare,la imobilul amplasat in
mun. Miercurea Ciuc,str.Zorilor,nr.34,jud.HR

Nr.crt.	Specificatie	cad.	Suprafata -mp-	Valoare alocat euro-	Observatii
1	Teren aferent cladire administrativa	53766	195	4,010	
	Cladire administrativa	53766-C1	585	120,007	
2	Teren aferent atelier rep. auto	66754	2178	44,785	
	Atelier reparatii auto	66754-C1	227	42,873	
	Sopron partial deschis	66754-FN1	351.45	22,903	Nu este inregistrat in CF/PAD
	Platforma betonata	66754-FN2	1599.55	53,014	Nu este inregistrat in CF/PAD
3	Teren aferent atelier 1	53733	159	3,269	
	Atelier 1	53733-C1	159	25,724	
4	Teren aferent platforma betonata	66749	399	8,204	
	Platforma betonata	66749-FN3	399	13,224	Drum
5	Teren aferent platforma betonata	67610	2288	42,699	
	Platforma betonata	67610-FN4	860	17,415	Nu este inregistrat in CF/PAD
6	Teren aferent platforma betonata	67634	2259	42,158	
	Platforma betonata	67634-FN5	860	17,415	Nu este inregistrat in CF/PAD
Total(rotund)				457,700	Euro

Nota:Valorile raportate sunt valabile in cazul valorificarii impreuna a bunurilor,orice valorificare individuala invalideaza valorile prezentate,aceasta este o alocare a valorii finale a bunurilor evaluate impreuna.

Evaluator autorizat,

Balint Laszlo



Date comparabile chirii birouri,depozite,platform betonate:

1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-de-birouri-si-depozit-miercurea-ciuc/2e7e3e52hegi7d12dh8d7iife3i0e3hg.html>

The screenshot shows a web browser displaying a listing on Publi24.ro. The URL is <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale>. The page title is "Spatiu de birouri si depozit miercurea ciuc" with a price of "5 EUR". The location is "Harghita, Miercurea-Ciuc". The listing includes a "Specificatii" section with "Suprafata utila" of "2435,0 m²" and a "Descriere Imobiliara" section. The description states: "Imobilul este situat in zona industriala a municipiului Miercurea Ciuc, pe str. Galcan nr. 2. Proprietatea este un atelier de productie cu birou, cu o suprafata totala de 2435 mp,doua etaja, construit din caramida cu acoperis din beton cu carton asfaltat, o magazie din tabla de otel, plasa de sarma construita de 63 mp, o magazie din tabla de otel cu suprafata construita de 26,95 mp, o magazie din tabla de otel, plasa de sarma cu suprafata construita de 9 mp. Proprietatea este conectata la toate utilitatile: apa curenta, electricitate si canalizare." The page also features a contact number "0729308031", a "Mesaj" field, and buttons for "Adauga favoritul", "Trimite", and "Fa o oferta".

2

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/16-kiado-alberlet/598372-kiado-400-m2-es-ingatlan.html>

The screenshot shows a web browser displaying a listing on Székely Hirdető. The URL is <https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/16-kiado-alberlet/598372-kiado-400-m2-es-ingatlan.html>. The page title is "Kiadó 400 m2-és felhívó Csíkszeredában" with a price of "800 EUR". The listing includes a large image of the warehouse interior and a "Hirdetés tartalma" section. The content of the advertisement is: "Kiadó Csíkszeredában 400 m2-es felhívó kocsis és raktár. Alacsony bevezetés, műanyag sós bevezetés. Ár: 800 euro / hónap. Hívó: 0744 563 596." The "Információk a hirdetésről" section lists: "Ár: 800 EUR", "Közvetítő díja: 0 EUR", "Raktár mérete: 200 x 60 m", "Építési év: 1980", and "Azonosító: 4996372". The "Közvetítő a hirdetésről" section lists: "Hívó: Karaszó/Közvetítő", "Telefón: Csíkszereda / Harghita megye." and a contact number "0744 563 596".

3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-logistice-depozite-de-depozitare-de-inchiriat-nest-ciuc-1DeMzB.html#e4b32536a4>

Spațiu comercial 100 mp 500 mp 1000 mp 2000 mp 5000 mp **2.500 €**

Prezentare generală
 Suprafata terenului: 500 mp
 Suprafata utila (m²): 500
 Anul constructiei: 2019
 Suprafata terenului: 1.000 mp
 Orientare: nord si sud

Descriere scurta
 Direct preparat fara lucrari de amenajare.
 Nest Mercuria Ciuc. Situat pe drumul principal si in apropierea drumului si pe o suprafață de 3 x pe terenul.
 Are la 1000 mp de spațiu comercial de inchiriat in cadrul unui teren.
 Are la 1000 mp de spațiu comercial de inchiriat in cadrul unui teren.
 Toate utilitățile sunt conectate.
 Valoarea estimată de vânzare este de 2.500.000 lei, inclusiv TVA de 20%.

Agenta imobiliara
EC Europe
 754
 Birou: Strada Armatei, Ciuc, Jud. Bacău
 Telefon: 0744 559 518

4

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/miercurea-ciuc/jigodin/spatiu-industrial-de-vanzare-XCMA04005?lista=12555082>

De vânzare etajele industriale în orașul Miercurea Ciuc în Jigodin

199.000 EUR

WELL

0744.559.518

Caracteristici
 Tip imobil: Etaj industrial
 Suprafata teren: 500 mp
 Suprafata construita: 500 mp

Specificul
 De vânzare etajele industriale în orașul Miercurea Ciuc în Jigodin. Are o suprafață de 500 mp și este construită în anul 2019. Este situată pe un teren de 500 mp și are o suprafață construită de 500 mp.

0744564203 Oferta inchiriere 3 euro/mp

5

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-de-245-mp-lDeH5Nu.html#82035cb754>

The screenshot shows an OLX advertisement for a 245 sqm space. The title is "De Vanzare sau de Inchiriere spatiu de 245 mp" with a price of "2,65 €". There are buttons for "PROMOVEAZA" and "REACTUALIZEAZA". Below the title, there are buttons for "Firma", "Vanzare/Inchiriere: Inchiriere", and "Suprafata utila: 245 m²". A box contains "(P) Glo: Besocooperă noul glo™ hyper". The "Descriere" section states: "Inchiriere spatiu de 245 mp in Miercurea Ciuc, zona industrială vest, str. Salcam nr.6 , aproape de centrul orasului . Spatiul de 245 mp pretabil pentru unitate de distributie, atelier de productie, depozit, transbordare, etc. cu usa industrială. Marime usa industrială latime: 370 cm X 390 cm înaltime . Curent trifazat (220v / 380v). 10 kwh-25 kwh". At the bottom, there are buttons for "Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător" and "Intră în cont / Cont nou".

6

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/inchiriere-teren-industrial/dgi54ih5875870i5e694368ef6if871f.html>

The screenshot shows a Publi24 advertisement for an industrial plot. The title is "De Vanzare sau de Inchiriere teren industrial 3000 mp". The price is "2 RON/mp luna - negociabil". There is a map showing the location. The "Descriere Imobiliare" section states: "Dau în chirie pe termen lung teren betonat. 3000 mp, în zona industrială vest, din Municipiul Miercurea-Ciuc, județul Harghita. Este ideal pentru, depozite, logistica, alte activități industriale. Există curent trifazat în incintă. Este aproape de gara CFR. Este aproape de fabrica de bere Heineken - Ciuc. Preț: 2 RON/mp luna - negociabil. Relați la telefon: 0725651095". At the bottom, there is a button for "Vezi detalii pe www.rsmimo.ro" and a phone number "0725651095".

Date comparabile teren intravilan industrial/comercial:


1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/638460-csikszereda.html>

https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/638460-csikszereda.html 67%

Home - Terenuri » Teren

Csikszereda



16 EUR/m²negyzetmeter (akoz)

Programare service

Hirdetés tartalma

Eladó, egyben, 8.460 nm területű, rendezett telekterület. A terület Csikszereda -Cukátshe felől kijáratonál található. A területből öntözési kábel a főtérre, 54,5 m (frontal). Munka példával kapcsolódóan más építések.

Információk a hirdetésről

Ár	16 EUR/m ² negyzetmeter (akoz)
Hirdetés jellege	Eladó
Feladás idő	2021.07.27
Megtekintések	83 alkalommal
Asztroszám	#638460

Információk a hirdetőről

Helység	Egyed-Evrs
Telephely	Csikszereda / Harghita megye

0740 439 928

MAJTI DIJ PALE
VEZI MAI MÚLT

CC

COMPARATI ONLINE
WWW.CC.BY


2

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/96006-panomaras-beltelek-csikszereda.html>

https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/96006-panomaras-beltelek-csikszereda.html 67%

Home - Terenuri » Teren

Panomaras beltelek Csikszeredában a Nagy Laji dombján



27 EUR/m²negyzetmeter

DESCOPERĂ CATALOGUL PROMOTIONAL

Bucură-te de reduceri

Hirdetés tartalma

Panomaras beltelek Csikszeredában a Zsigmond utcában 4948 főnm plusz 40000 nm extra egyből frontal. Beszámított asztrosz, 54000 Csikszeredában.

Információk a hirdetésről

Ár	27 EUR/m ² negyzetmeter
Hirdetés jellege	Eladó
Feladás idő	2021.08.28
Megtekintések	12 alkalommal
Asztroszám	#96006

Információk a hirdetőről

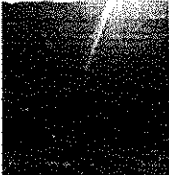
Helység	Ár. s.a.
Telephely	Csikszereda / Harghita megye

Promotie limitată

Building Companion Deschideți >

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/602185-3200-m2-belterulet-csikszereda.html>

🔍 Caută



Adio lemne si peleti de foc

Intrebari

Eladó 3200 m2 belterület, Csikszereáni közvezeték DM13A-fűtőrendszerrel felszerelt 1500 m2-es terület. Alkalmos beépítés, ipari épület földszintre vagy más kereskedelmi célra.

De vizuálisan megtekinteni 3200 m2, a teljes díj Munkács Csop DM13A, üregi díjmal előzetes tájékoztatás után a Csikszereáni Szentpál.

Tel: 0748 858 818

Ár/Net: 59 900 Eur

Információk a hirdetésről

Ár	59 900 EUR
Témakör	Házak
Közzététel dátuma	2024.03.25
Kapcsolódó	10 alkalommal
Állapot	602185

Információk a hirdetésről

Hirdető	W&K Ingatlan
Telefónia	Csikszereán / Harghita megye
Weboldal	www.wk.ro

Piscina cu sistem fitness

Hidrostyle Deacchideti >


☎ 0748 858 818

✉ Email Hirdetés



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

Nr. cerere	24115
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare 100104716615	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53766 Miercurea Ciuc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1131/N

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Str Zorilor, Nr. 34, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1820	195	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AL1	CAD: 1820-C1	Loc. Miercurea Ciuc, Str Zorilor, Nr. 34, Jud. Harghita	Sediu administrativ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26601 / 28/09/2018		
Act Notarial - nr. Contract de vanzare -cumparare nr. 660, din 27/09/2018 emis de B.N.P. Erdos Iuliu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/1	A1, A1.1
1) BRICO PRAKTIK S.R.L., CIF:22969390, cu sediul in Odorheiu Secuiesc		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 1820	195	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 1820-C1	administrative si social culturale	-	Cu acte	Sediul administrativ

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2021, 11:14



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU ÎNFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66754 Miercurea Ciuc

Nr. cerere: 24124
Ziua: 28
Luna: 05
Anul: 2021

Cod verificare
100104717947



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Str Zorilor, Nr. 34, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66754	2.178	Imobilul este delimitat parțial de gard

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	66754-C1	Loc. Miercurea Ciuc, Str Zorilor, Nr. 34, Jud. Harghita	S. construita la sol: 227 mp; Atelier reparatii auto

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43828 / 25/11/2019	
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 660, din 27/09/2018, emis de B.N.P. Erdos Iuliu;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) BRICO PRAKTIK SRL, CIF:22969390, cu sediul in Odorheiu Seculesc;	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54445/Miercurea Ciuc, inscrisa prin incheierea nr. 26600 din 28/09/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

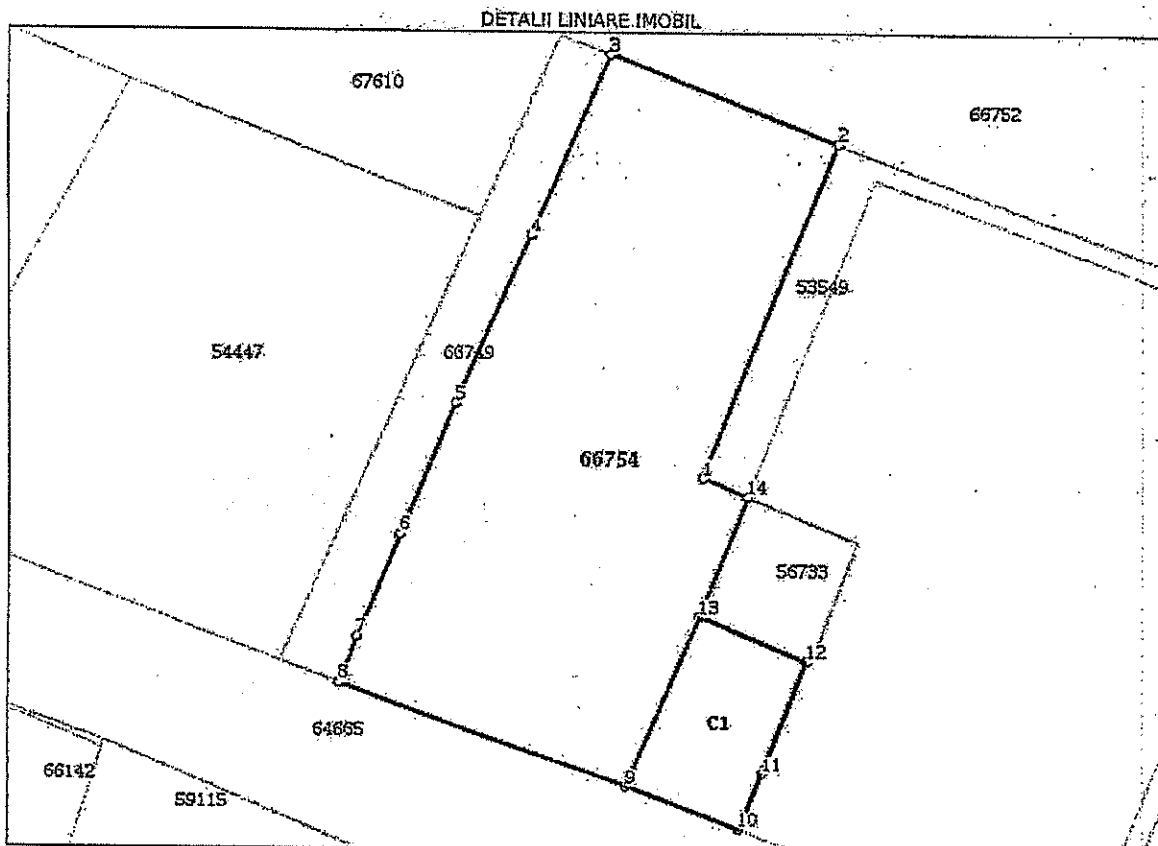
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 66754 Comuna/Oraș/Municipiu: Miercurea Ciuc
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66754	2.178	Imobilul este delimitat, parțial de gard

* 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	curți construcții	DA	2.178	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	66754-C1	construcții industriale și edilitare	227	Cu acte	S. construită la sol: 227 mp; Atelier reparații auto

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.183
2	3	24.599
3	4	20.284

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	18.866
5	6	14.715
6	7	11.29
7	8	4.991
8	9	30.703
9	10	12.304
10	11	6.302
11	12	12.436
12	13	11.69
13	14	13.265
14	1	4.996

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2021, 11:28



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56733 Miercurea Ciuc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:378/N
Nr. cadastral vechi:103/1

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56733	159	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	56733-C1	Loc. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita	Atelierul nr.1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26603 / 28/09/2018	
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumpărare nr. 660, din 27/09/2018, emis de B.N.P. Erdos Iuliu;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) BRICO PRAKTIK SRL, CIF:22969390, cu sediul in Odorheiu Seculesc	

C. Partea III. SARCINI .

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

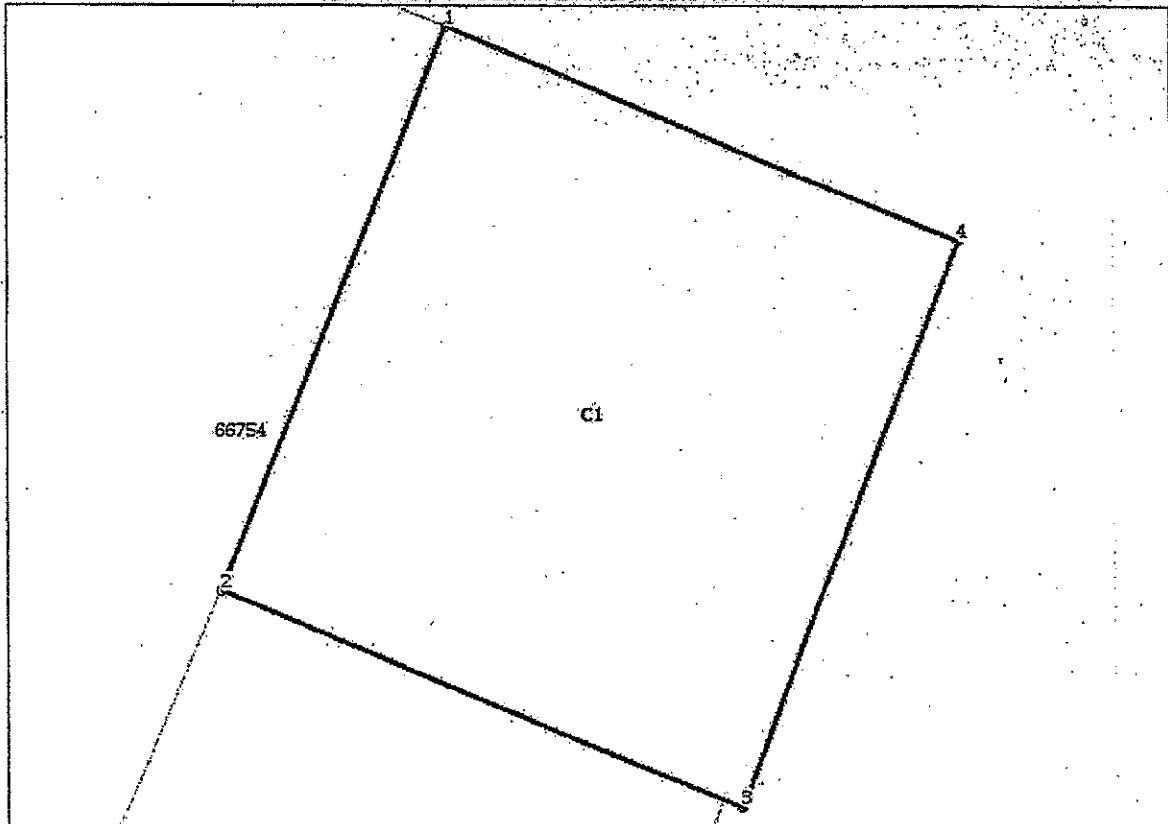
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
56733	159	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	56733-C1	constructii anexa	-	Cu acte	Atelierul nr.1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13.265
2	3	12.113
3	4	13.248
4	1	11.874



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66749 Miercurea Ciuc.

Nr. cerere	24118
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare

100104716701



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Str Zorilor, Nr. 34, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66749	399	Teren neîmprejmuit; Imobilul este delimitat parțial de gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43828 / 25/11/2019	
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare nr. 660, din 27/09/2018, emis de B.N.P. Erdos Iuliu;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	
1) BRICO PRAKTIK SRL, CIF:22969390, cu sediul în Odorheiu Secuiesc	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 54445/Miercurea Ciuc; Inscrisa prin Incheierea nr. 26600 din 28/09/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

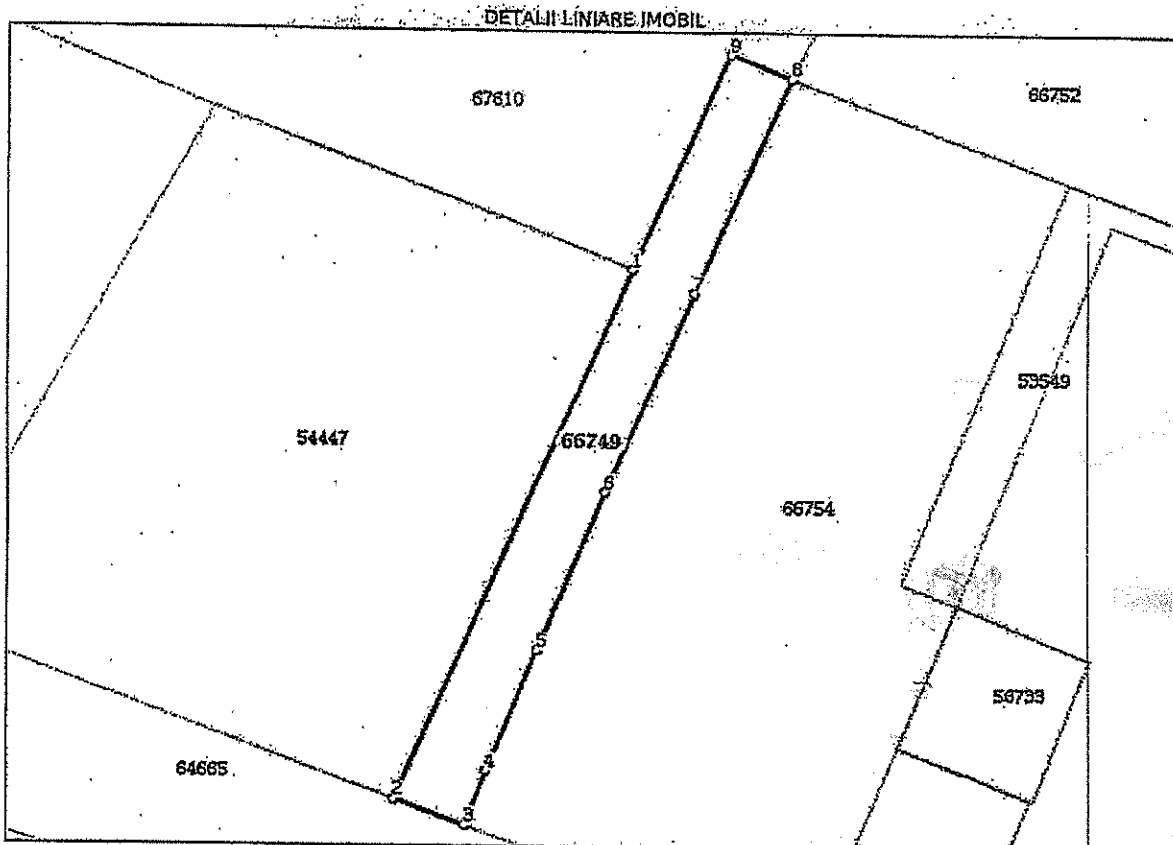
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 66749 Comuna/Oraş/Municipiu: Miercurea Ciuc
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
66749	399	Imobilul este delimitat partial de gard

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra viilan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	399	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	49.889
2	3	6.352
3	4	4.991
4	5	11.29
5	6	34.715
6	7	18.866

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură biografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.


Data și ora generării,

28/05/2021, 11:12



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

Nr. cerere	24120
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare 100104717190	



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67610 Miercurea Ciuc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Str Zorilor, Nr. 34, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67610	2.288	Teren nelmprejmuit; Imobilul este delimitat parțial de gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15462 / 15/04/2021	
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumparare nr. 660, din 27/09/2018 emis de B.N.P. Erdos Iuliu;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) BRICO PRAKTIK SRL, CIF:22969390, cu sediul in Odorheiu Secuiesc	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 67447/Miercurea Ciuc, inscrisa prin incheierea nr. 39737 din 09/12/2020; pozitie transcrisa din CF 66750/Miercurea Ciuc, inscrisa prin incheierea nr. 43828 din 25/11/2019; pozitie transcrisa din CF 54445/Miercurea Ciuc, inscrisa prin incheierea nr. 26600 din 28/09/2018;	

C. Partea III. SARCINI

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

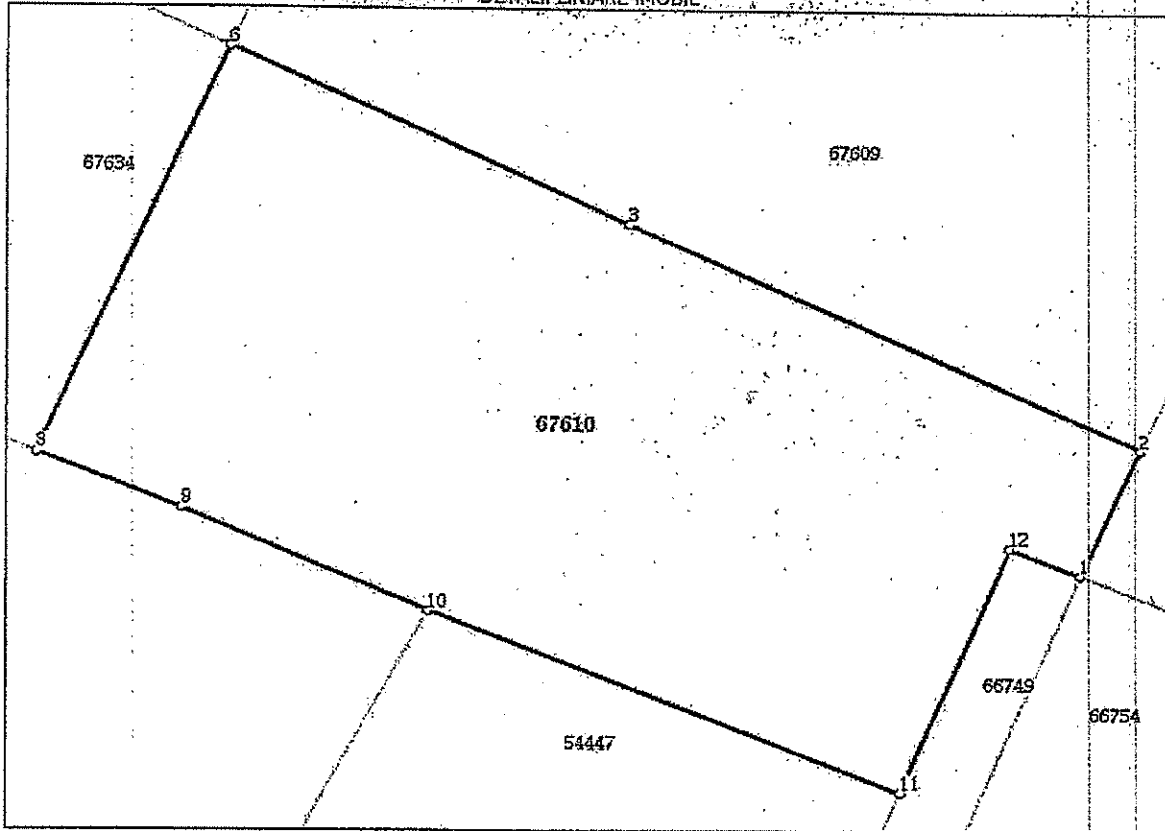
Anexa Nr. 1, La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
67610	2.288	Imobilul este delimitat partial de gard

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.288	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	10.499
2	3	41.311
3	4	0.02
4	5	0.02
5	6	32.459
6	7	0.001

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	33.988
8	9	11.51
9	10	19.728
10	11	37.59
11	12	20.284
12	1	5.537

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2021, 11:21



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67634 Miercurea Ciuc

Nr. cerere	24123
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104717391



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Str Zorilor, Nr. 34, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral. Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67634	2,259	Imobilul este delimitat. parțial de gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
I5457 / 15/04/2021	
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr. 660, din 27/09/2018 emis de B.N.P. Erdős Iuliu;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) BRICO PRAKTIK SRL, CIF:22969390, cu sediul în Odorheiu Secuiesc	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66753/Miercurea Ciuc, inscrisa prin incheierea nr. 43828 din 25/11/2019; pozitie transcrisa din CF 54445/Miercurea Ciuc, inscrisa prin incheierea nr. 26600 din 28/09/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

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

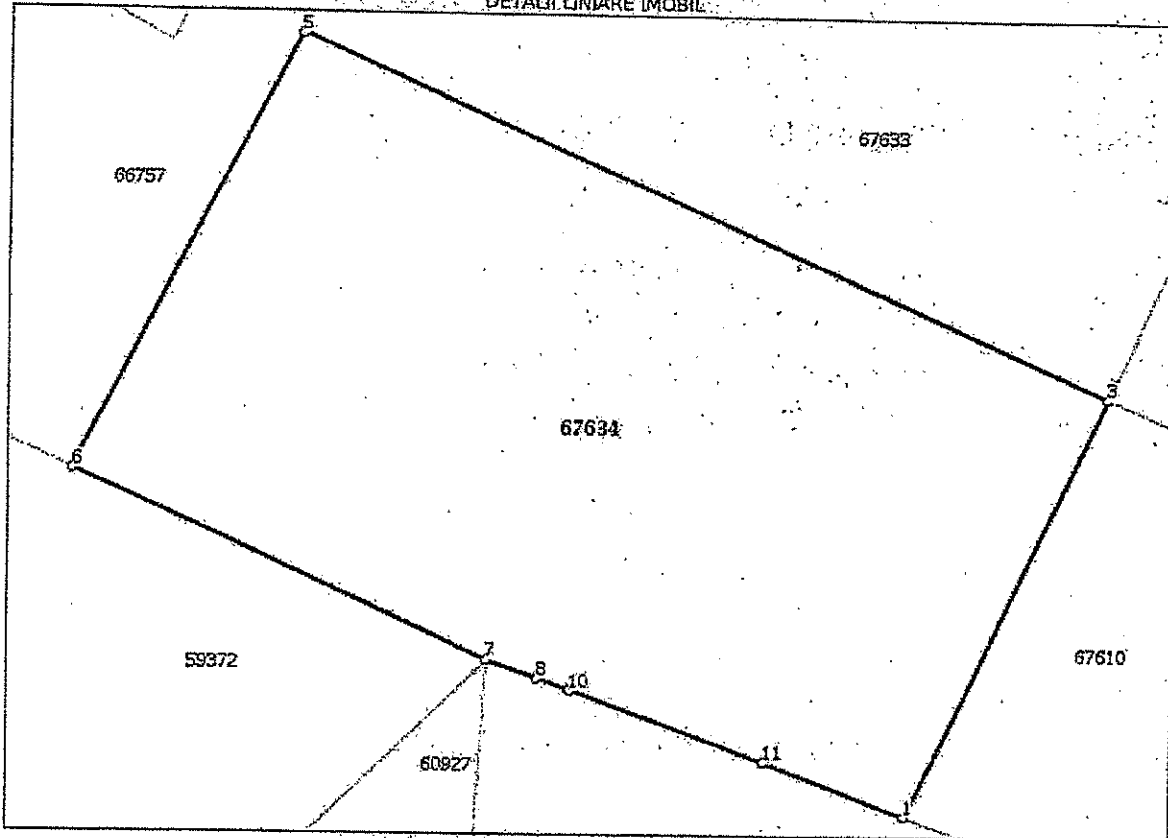
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
67634	2.259	Imobilul este delimitat partial de gard

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.259	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	33.967
2	3	0.02
3	4	63.135
4	5	0.02
5	6	35.768
6	7	32.543

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.847
8	9	2.407
9	10	0.134
10	11	14.843
11	1	10.73

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2021, 11:26

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

Viceprimar
Nr. 28709 din 31.05.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
URBANISZTIKAI BIZONYLAT

Nr. 421 din 08.06.2021

cu anexă (pag. 1/8-8/8) din RLU pag. 118-121, 361-363 și planșa cu reglementări PUG

În scopul: PENTRU INFORMARE - CENTRU DE CRIZĂ

Că urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC** reprezentat prin **DÓSA SZILÁRD** cu sediul în județul **HARGHITA** municipiul **MIERCUREA-CIUC**, str. **PIAȚA CETĂȚII nr. 1**, cod poștal **530110** telefon — fax — e-mail —, înregistrată la nr. **28709** din **31.05.2021**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **HARGHITA** municipiul **MIERCUREA-CIUC**, strada **ZORILOR nr. 34** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE ANEXAT, Cf. nr. 56733, 53766, 66749, 67610, 67634, 66754;**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism Plan Urbanistic General (PUG), aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 376/2018;

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se află în intravilanul localității **MIERCUREA-CIUC**, în proprietate privată, conform Cf. nr. 56733 sub nr. cadastral 56733 cu suprafața de 159 mp - C1 - atelier, Cf. nr. 53766 sub nr. cadastral 1820 cu suprafața de 195 mp - C1 - sediu administrativ, Cf. nr. 66749 sub nr. cadastral 66749 cu suprafața de 399 mp, Cf. nr. 67610 sub nr. cadastral 67610 cu suprafața de 2.288 mp, Cf. nr. 67634 sub nr. cadastral 67634 cu suprafața de 2.259 mp, Cf. nr. 66754 sub nr. cadastral 66754 cu suprafața de 2.178 mp și construcție C1- atelier.

Pentru eliberarea autorizației de construire veți prezenta dovada dreptului real, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform Art. 7, alin. 1, lit. b al Legii nr. 50/1991.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții

Destinația: zona Ei - Activități economice cu caracter industrial conform Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018.

Scutit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.

3. REGIMUL TEHNIC:

-se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018 pentru zona în cauză Ei-anexat privind accese pietonale și auto, retrageri de la limite de proprietate, regim de înălțime, POT, CUT, parcuri, împrejmuiri, spații verzi etc.

-se vor executa parcuri în interiorul parcelei conform destinației și anexa 2 din R.L.U. - anexat -conform RLU pentru zona în cauză: este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

- parcelele sunt incluse în teritoriul reglementat de Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Revitalizare zonă industrială Vest, în curs de elaborare.
- se solicită un plan de situație - planșă pe suport topografic, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară la scara 1:200, prin care se vor prezenta: modul de amenajare a curții interioare, construcția existentă, propusă spre extindere, acces carosabil și pietonal în incintă, spații verzi, asigurarea evacuării apelor pluviale, locuri de parcare auto conform destinației și anexei 2, acces P.S.I, gard împrejmuire.
- planul de situație se predă și în format digital în sistem coordonat stereo 1970 pe folii proprii și separate
- se vor respecta prevederile CODULUI CIVIL privind practicarea de goluri, scurgerea apelor pluviale spre vecinătăți, însorire, distanțe între vecini etc.
- se vor respecta prevederile legale privind rezistența și stabilitatea construcțiilor
- se va asigura funcționalitatea spațiilor conform destinației
- se vor respecta condițiile impuse de standardele și normativele sanitare, mediu și P.S.I.
- se solicită expertiză tehnică pentru intervenții la construcții existente și verificarea la cerințele aplicabile de către verficatori tehnici atestați.
- documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va elabora cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, norme metodologice de aplicare Ordin 839/2009 republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 10/1995 republicată cu modificările și completările ulterioare privind calitatea în construcții, H.G nr. 343/2017 privind recepții la terminarea lucrărilor, declarare spre impunere, regularizări taxe, Cod Civil, art.17 din Legea 372/2005 republicată cu modificările și completările ulterioare privind performanța energetică a clădirilor, încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice, RLU aferent PUG pentru zona în cauză.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
PENTRU INFORMARE - CENTRU DE CRIZĂ

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

4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului: 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementare să includă și teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLETE ÎN ZONA

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

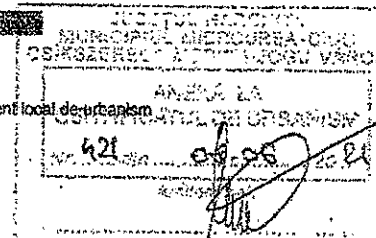
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale.
118.

Regulament local de urbanism



PUG Miercurea Ciuc

UTILIZARI ADMISE SI CONDITIONARI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNCE FAȚĂ DE LIMITELE PRINTE ACEASTĂ PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași

parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

CIRCULAȚIA ȘI ACCESUL

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

STACIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraetere. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

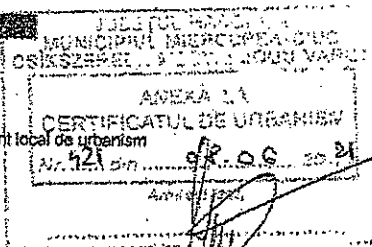
Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

CONDIIILE DE ECHIPARE A EDILITĂRII

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

120

Regulament local de urbanism



Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJURIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

Anexa nr. 2

Necesarul de parcaje

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale): minim două locuri de parcare.

Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de cult

Biserici: se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri.

Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcțiuni de cultură

Expoziții, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

361.

Regulament local de urbanism

MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 523 din 09.06.2011
Anul 2011

PUG Miercurea Ciuc

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de învățământ

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

Funcțiuni universitare: se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Tabere școlare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Cămine studențești: se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți.

În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de sănătate

Spitale: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi.

Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de loisir public

Dotări destinate activităților culturale-educative: vezi funcțiuni de cultură.

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Parcuri tematice, parcuri de distracții: se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD*

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Hostel, youth hostel: se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Motel: se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

Funcțiuni industriale

Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD*.

Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare. —

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Funcțiuni de gospodărire comunală

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe

Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

** - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

363

Regulament local de urbanism

Județul Hunedoara
Municipiul Miercurea Ciuc
CSIKSZEREL, M. A. I. N. P. S. A.

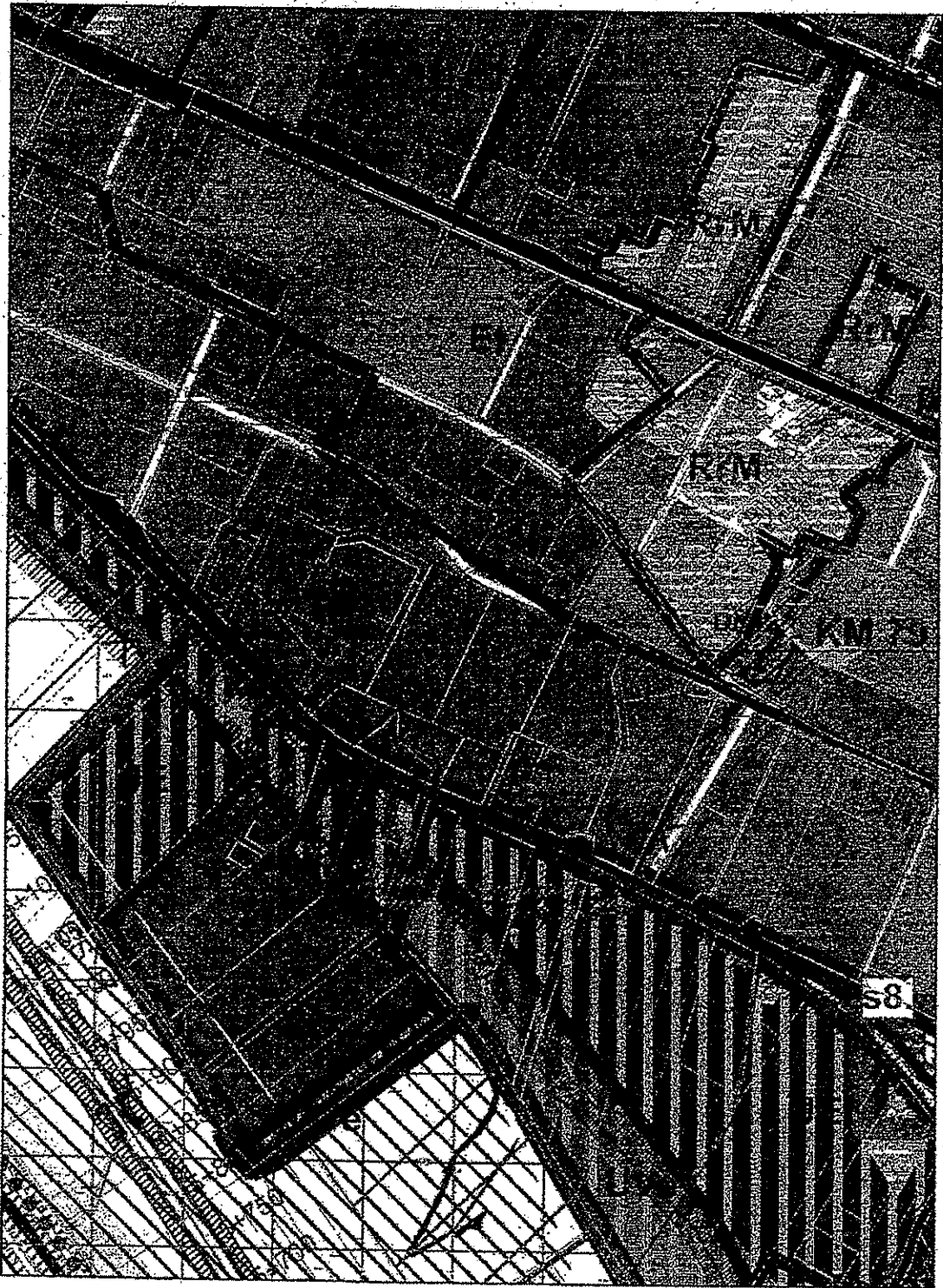
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 421 din 07.06.2021

Arhitect

PUG Miercurea Ciuc

2/10

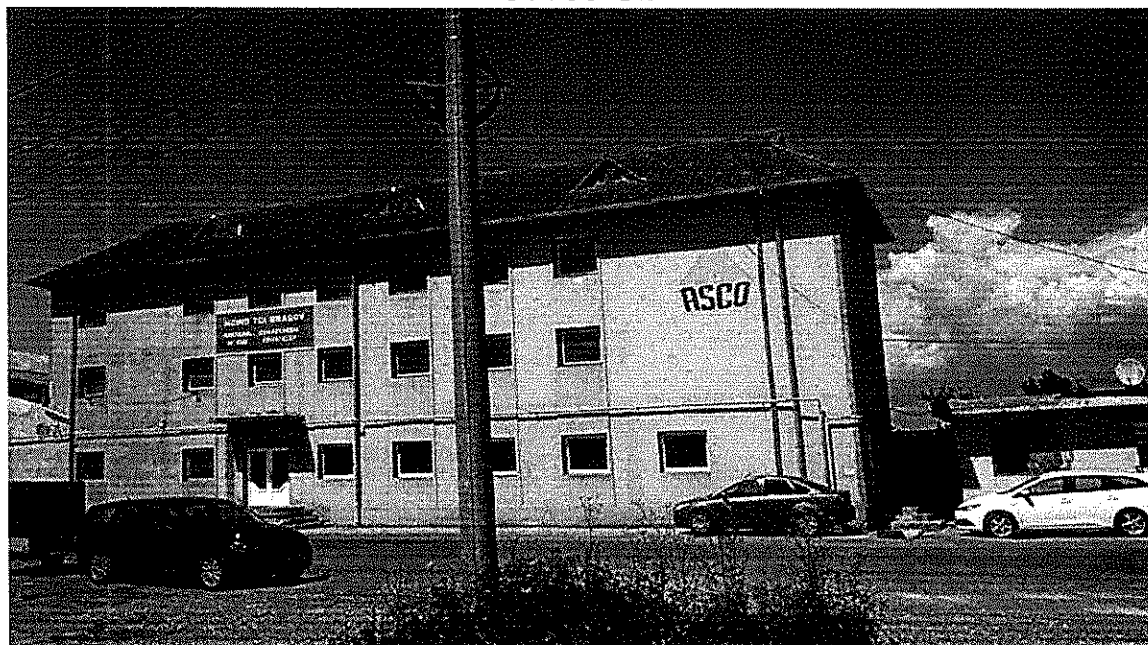


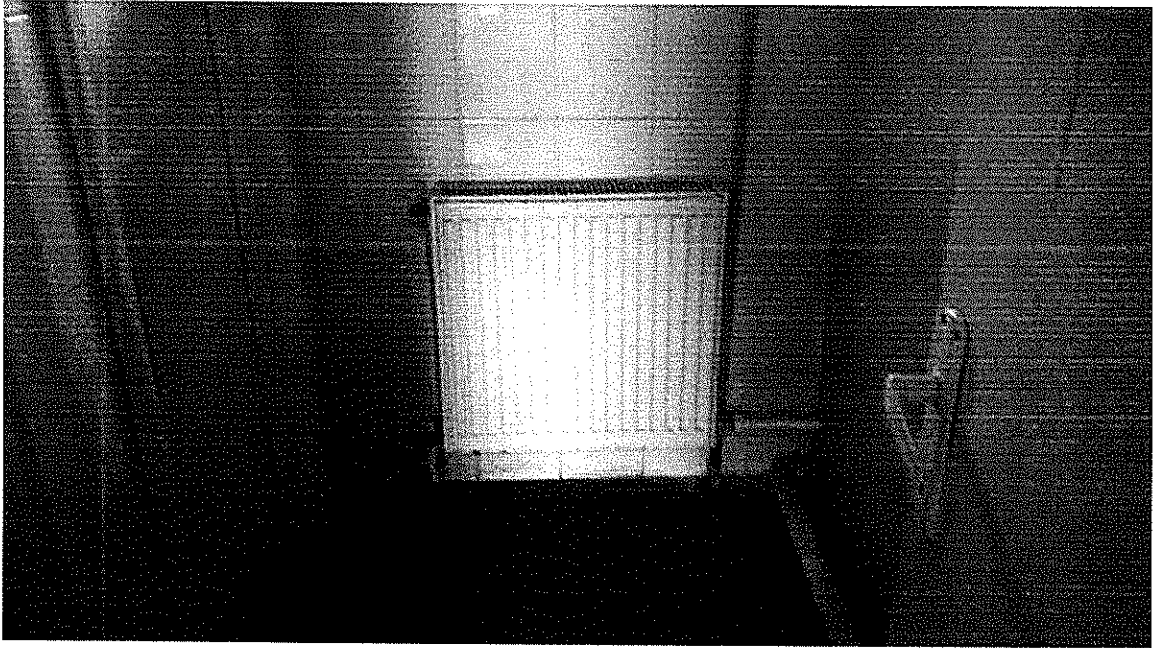
Scara 1:5000

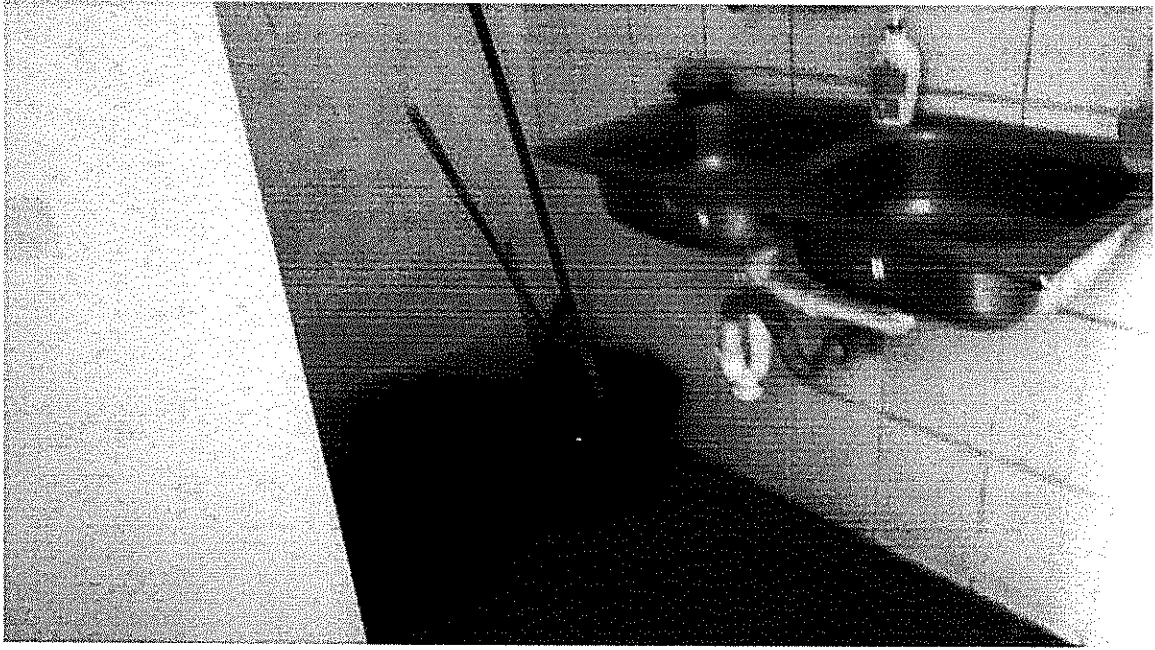
5/3

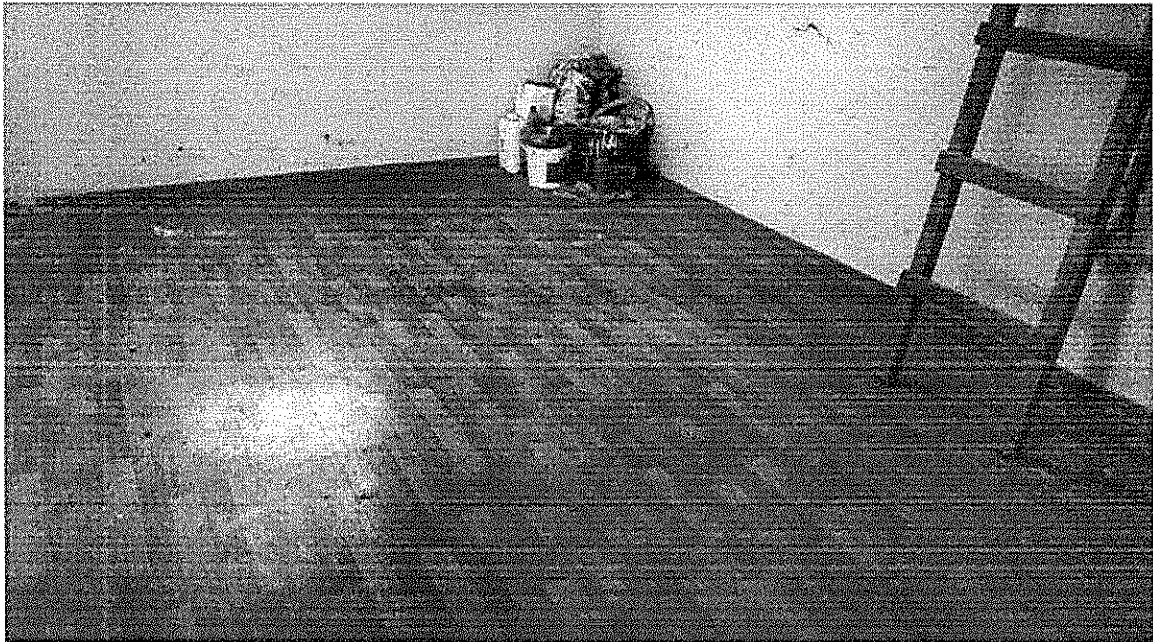
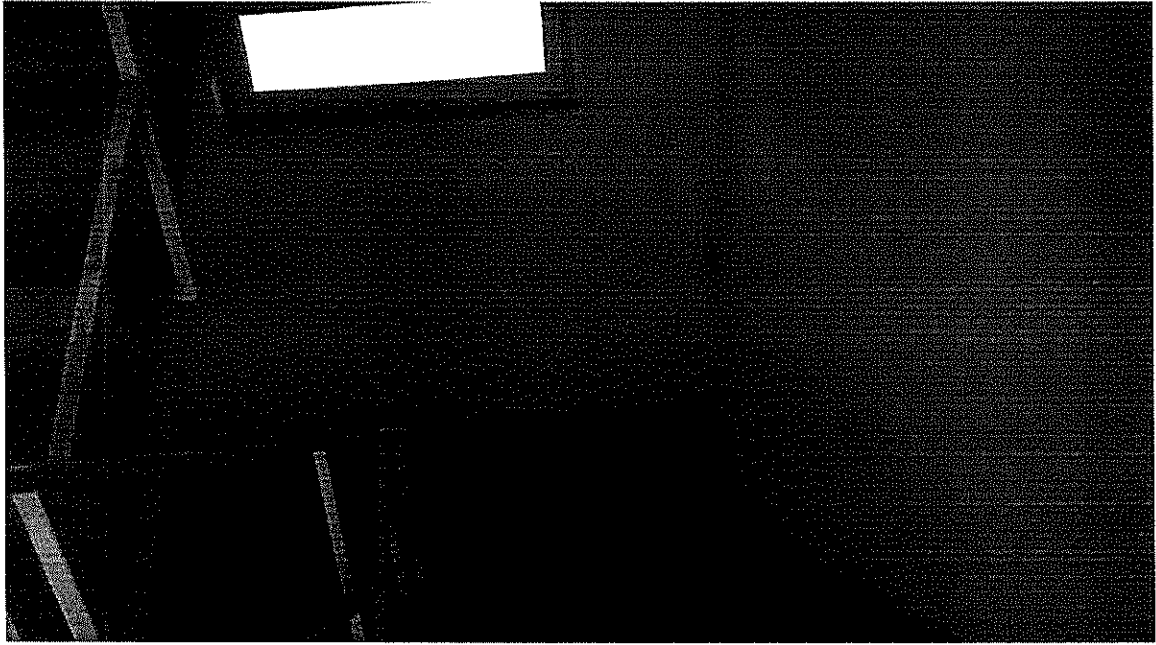
Bunul imobil: **cladire administrativa, atelier, sopron, platforma betonata si teren aferent**, situat in mun. Miercurea Ciuc, str. Zorilor, nr. 34, jud. Harghita

53766-C1



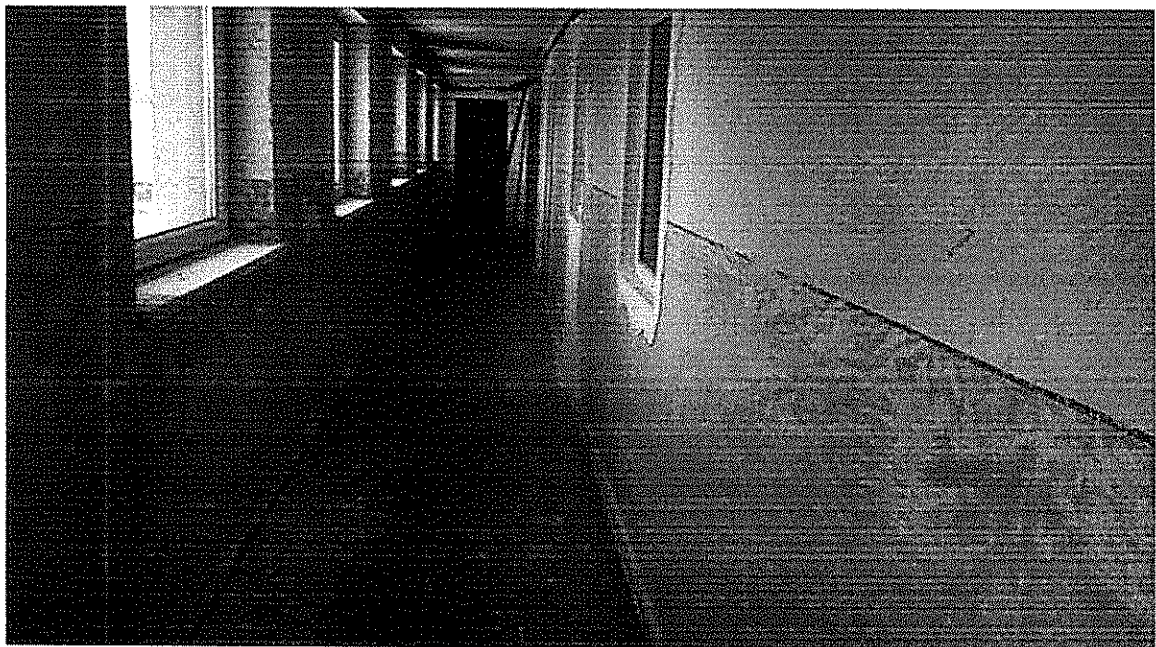
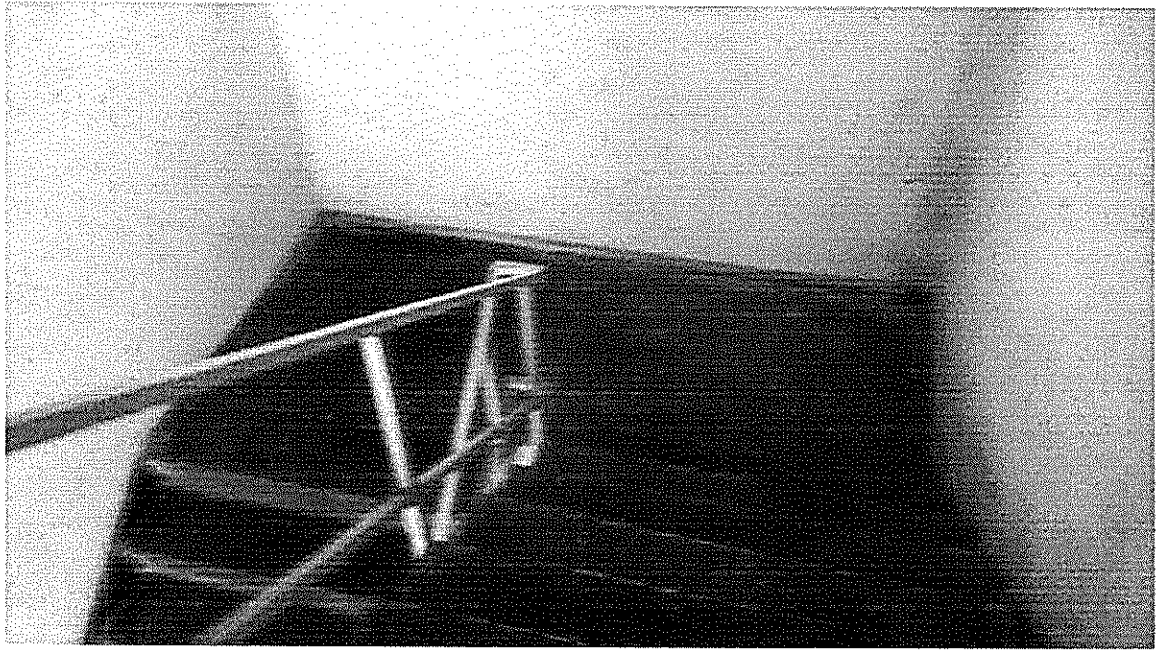






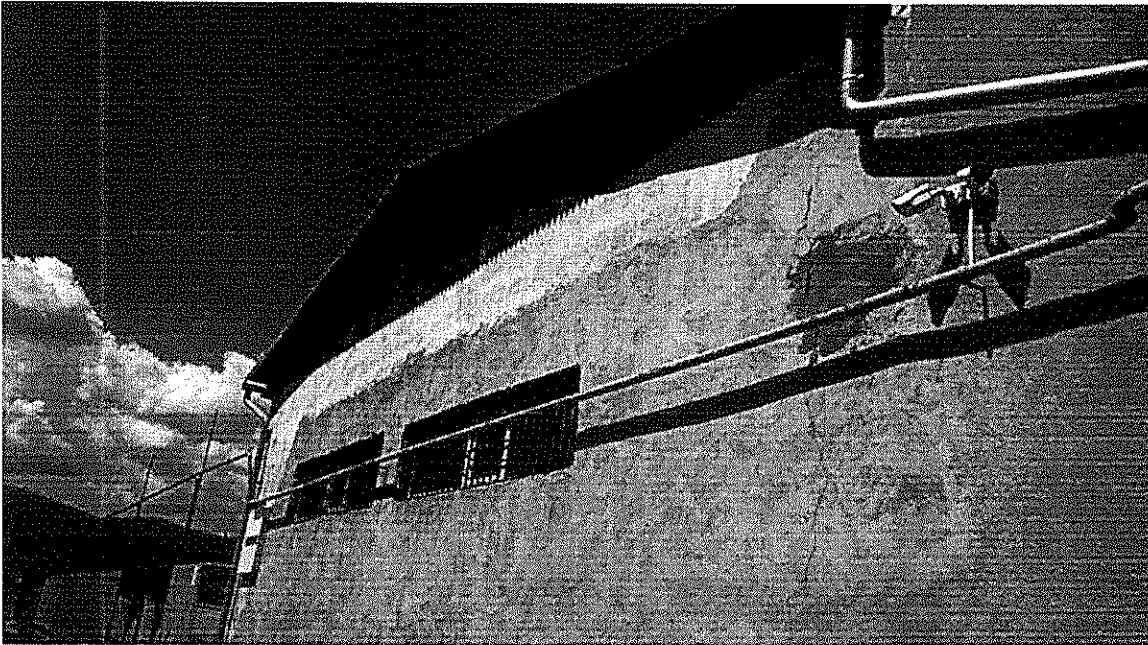








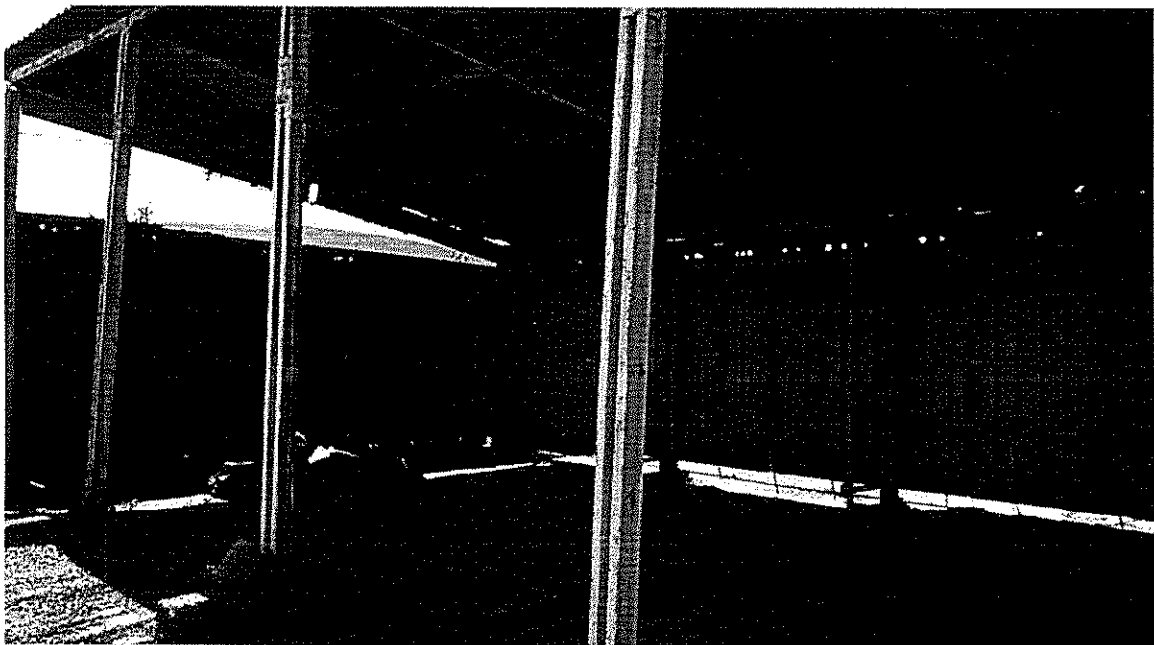
66754-C1

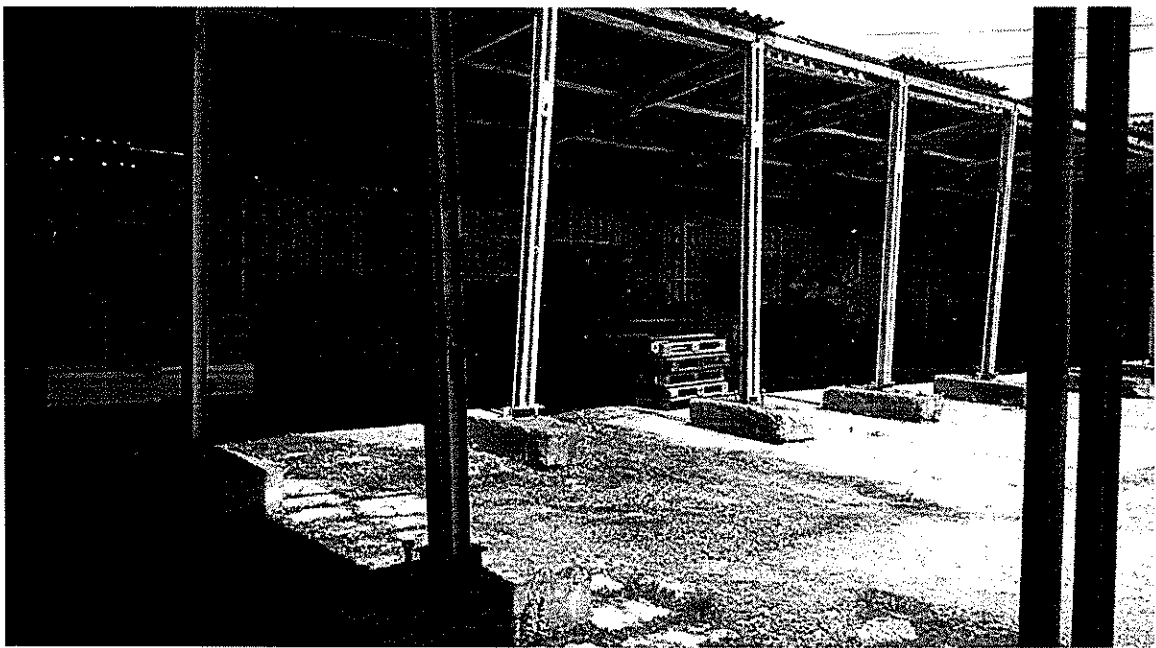




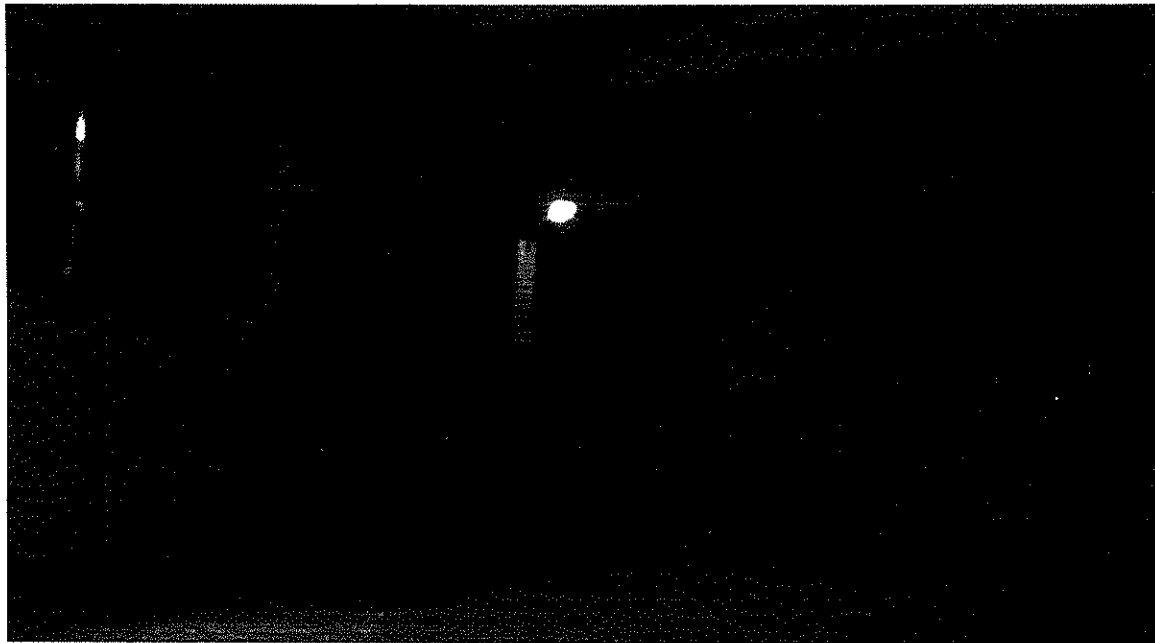
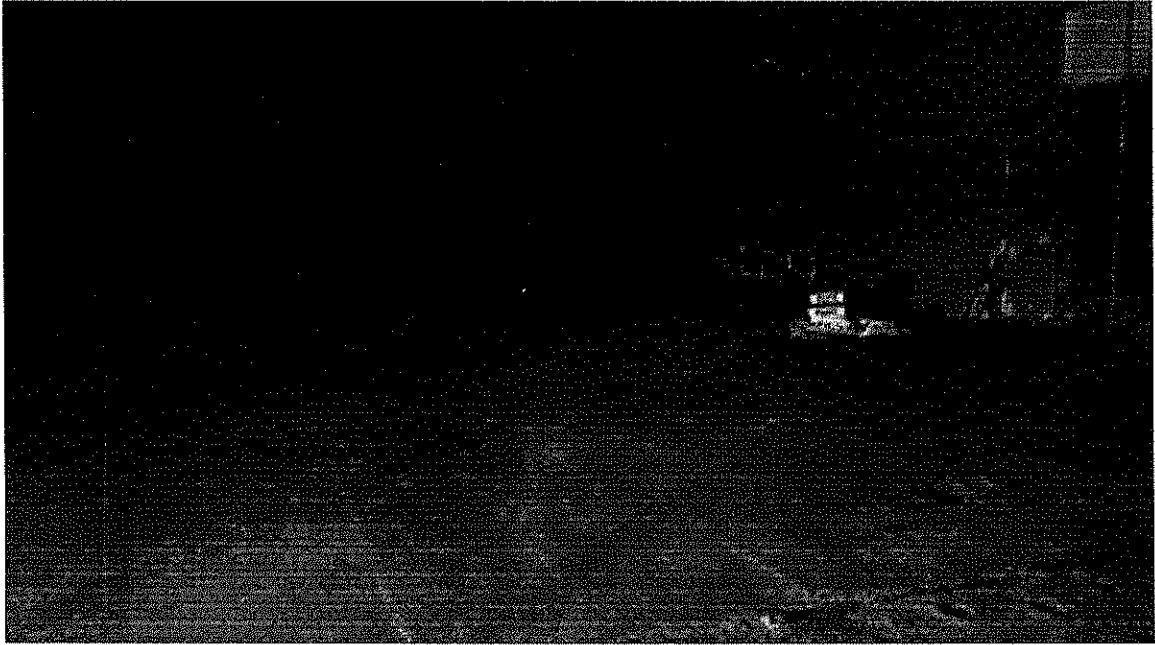


66754-FN1





56733-C1



66754



66749



67610



67634



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SZIKSZAI TAMÁS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Szikszai Tamás', written over a horizontal line.

SECRETARUL GENERAL AL
U.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC

WOHLFARTH RUDOLF

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Wohlfarth Rudolf', written over a horizontal line.

Proces verbal de negociere
Nr. înregistrare: 53233/20.10.2021

Încheiat azi 20.10.2021, cu ocazia ședinței de negociere a condițiilor de achiziționare a imobilului de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, constând în teren cu construcții aferente, în suprafață totală de 7478 mp aflat în proprietatea tabulară a societății Brico Praktik SRL cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Rakoczi Ferenc nr. 91, jud. Harghita, imobil situat în Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34, compus din următoarele corpuri:

- Construcție (suprafața construită 195 mp) și teren de 195 mp, nr. CF 53766, nr. Cad 1820 și 1820-C1,
- Construcție (suprafața construită 159 mp) și teren de 159 mp, CF nr. 56733, nr. Cad. 56733 și 56733-C1,
- Teren în suprafață de 399 mp, nr. CF 66749, nr. Cad 66749,
- Teren în suprafață de 2288 mp, nr. CF 67610, nr. Cad 67610,
- Teren în suprafață de 2259 mp, nr. CF 67634, nr. Cad 67634,
- Construcție (suprafața construită 227 mp) și teren de 2178 mp, nr. CF 66754, nr. Cad 66754 și 66754-C1.

Părțile declară că se include în această procedură toate edificatiile aflate fizic pe terenurile de mai sus, care nu sunt înscrise în cărțile funciare respective.

Din partea Consiliului Local Municipal Miercurea Ciuc este prezent, Comisia de evaluare și negociere, formată din consilierii municipali András Hunor-Jenő, Ábrahám Előd-Lajos, Szikszai Tamás. numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 119/2021.

Din partea proprietarului tabular s-a prezentat administratorul Olah Banyay Jozsef.

Părțile s-au întrunit azi în vederea continuării negocierii condițiilor esențiale ale contractului de vânzare-cumpărare.

1. Având în vedere prevederile art. 292 alin. 2 lit f.) din Codul fiscal, reprezentantul vânzătoarei comunică membrilor comisiei opțiunea de a aplica taxa pe valoare adăugată asupra tuturor imobilelor de mai sus.
2. Astfel, prețul de vânzare-cumpărare final va fi de 450.000 EURO plus TVA. Părțile convin asupra faptului că cursul valutar aplicabil va fi cel comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică (cursul de referință BNR).

Având în vedere că părțile au căzut de accord în privința condițiilor esențiale ale contractului de vânzare-cumpărare, membrii comisiei vor proceda la întocmirea raportului final.

Comisia de evaluare și negociere:

András Hunor-Jenő

Ábrahám Előd-Lajos

Szikszai Tamás

Reprezentant vânzător: Olah Banyay Jozsef

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SZIKSZAI TAMÁS

SECRETARUL GENERAL AL
C.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC

WOHLFART RUDOLF

Raport final
al Comisiei de evaluare și negociere privind achiziționarea imobilului situat în Miercurea-Ciuc, str.
Zorilor nr. 34, jud. Harghita

Nr. înregistrare: 59726/24.11.2021

Încheiat astăzi, **24.11.2021**, în cadrul procedurii de negociere a achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, constând în **teren cu construcții aferente**, în suprafață totală de 7478 mp aflat în proprietatea tabulară a societății Brico Praktik SRL cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Rakoczi Ferenc nr. 91, jud. Harghita, imobil situat în Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34, compus din următoarele corpuri:

- Construcție (suprafața construită 195 mp) și teren de 195 mp, nr. CF 53766, nr. Cad 1820 și 1820-C1,
- Construcție (suprafața construită 159 mp) și teren de 159 mp, CF nr. 56733, nr. Cad. 56733 și 56733-C1,
- Teren în suprafață de 399 mp, nr. CF 66749, nr. Cad 66749,
- Teren în suprafață de 2288 mp, nr. CF 67610, nr. Cad 67610,
- Teren în suprafață de 2259 mp, nr. CF 67634, nr. Cad 67634,
- Construcție (suprafața construită 227 mp) și teren de 2178 mp, nr. CF 66754, nr. Cad 66754 și 66754-C1.

Totodată, se includ în această procedură toate edificatiile aflate fizic pe terenurile de mai sus, care nu sunt înscrise în cărțile funciare respective.

Consilierii municipali András Hunor-Jenő, Ábrahám Előd-Lajos, Szikszai Tamás, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 119/2021 să facă parte din comisia de evaluare și negociere raportează către Consiliul local următoarele:

Părțile au analizat și avut în vedere studiul de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 198/2021, ofertele depuse de către Brico Praktik SRL, raportul de evaluare a imobilului întocmit de către evaluatorul autorizat Bálint László, procesele verbale privind vizita la fața locului, procesele verbale de negociere, după cum urmează:

1. La data de 06.08.2021, proprietarul tabular al imobilului a trimis către UAT Miercurea Ciuc oferta înregistrată sub nr. 40940/2021, prețul de vânzare comunicat fiind de 638.000 EURO plus TVA.

2. S-a comandat și s-a realizat Raportul de evaluare a evaluatorului autorizat ANEVAR Bálint László, raport înregistrat la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 42545/18.08.2021, prin care s-a stabilit prețul imobilelor oferite spre vânzare la valoarea de 457.700 EURO (fără TVA).

3. Vizitarea imobilului de către membrii comisiei s-a realizat la data de 13.09.2021, sens în care s-a încheiat procesul-verbal de vizită a imobilului nr. 46338/13.09.2021. Vizita Comisiei s-a realizat în intervalul orar 12:05-13:00, ocazie cu care membrii comisiei, alături de reprezentantul proprietarului tabular au vizitat mai întâi cele trei nivele ale construcției cu destinație de clădire administrative.

Aceasta se prezintă într-o stare pregătită pentru renovare, fiind demontate toate utilitățile, cablurile, instalațiile sanitare, etc. În două încăperi de la parter își derulează activitatea două societăți, care dețin contracte de închiriere valabile pentru 1, respectiv 2 ani. Imobilul este construit din beton, cu acoperiș din țiglă ceramică.

De asemenea, s-a vizitat și terenul și construcția cu destinație de atelier auto (construit din beton prefabricate, cu acoperiș din metal ondulat), precum și cele două terenuri cu suprafețe de 2288, respective 2259 mp.

Membrii comisiei au cercetat toate locațiile aferente clădirilor, au efectuat poze cu telefoanele mobile în privința stării fiecărui corp de imobil în parte.

4. La data de 27.09.2021, membrii comisiei s-au întrunit pentru negocierea achiziționării imobilului, fiind prezent și administratorul proprietarului, Oláh-Bányay József. S-a constatat că în data de 16.09.2021, proprietarul tabular, a transmis către membrii comisiei Oferta de preț nr. 47271/17.09.2021, constând în oferta de vânzare de 525.000 EURO plus TVA. Având în vedere constatările din raportul de evaluare a imobilului obiect al prezentului demers, membrii comisiei au refuzat acest preț, solicitând acesteia comunicarea unei oferte mai reduse. În data de 27.09.2021, cu ocazia ședinței de negociere a prețului, reprezentantul proprietarului a comunicat verbal membrilor comisiei o ofertă de 470.000 EURO plus TVA.

Având în vedere că și această ofertă depășește suma stabilită de către raportul de evaluare, membrii comisiei au solicitat revenirea cu o nouă ofertă, mai redusă.

5. În data de 04.10.2021, proprietarul tabular, prin administratorul Oláh-Bányay József a transmis către membrii comisiei Oferta de preț înregistrată sub nr. 50301/04.10.2021, constând în oferta de vânzare de 450.000 EURO plus TVA. Având în vedere oferta, membrii comisiei s-au întrunit la data de 05.10.2021 cu ocazia negocierii achiziționării imobilului, fiind prezent și administratorul societății vânzătoare. Având în vedere constatările din raportul de evaluare a imobilului obiect al prezentului demers, membrii comisiei au ACCEPTAT acest preț. În această privință s-a încheiat procesul-verbal nr. 50383/05.10.2021.

6. La data de 05.10.2021, membrii comisiei au înaintat către Serviciul de Impozite și Taxe locale adresa nr. 50503/05.10.2021, prin care au solicitat informații referitoare la situația achitării de către proprietar a impozitelor și taxelor locale precum și cu privire la situația juridică a proprietarului tabular, respectiv dacă se află sau nu în procedură de faliment. În urma răspunsului primit, s-a constatat că toate taxele și impozitele aferente imobilului sunt achitate la zi, iar societatea vânzătoare nu este sub incidența procedurii falimentului.

7. La data de 05.10.2021, membrii comisiei au întocmit un proces-verbal de rectificare a unor erori materiale din procesele-verbale nr. 48790/27.09.2021 și nr. 46338/13.09.2021, acesta fiind înregistrat sub nr. 50504/05.10.2021.

8. La data de 18.10.2021, părțile s-au întrunit din nou în vederea negocierii elementelor esențiale ale contractului, sens în care s-a încheiat procesul-verbal nr. 52576/18.10.2021.

- a. Membrii comisiei de negociere au comunicat reprezentantului vânzătoarei prevederile art. 292 alin. 2 lit f.) din Codul fiscal, pe baza cărora acesta are opțiunea de a vinde imobilele identificate în CF nr. 53766 și 56733 fără aplicarea taxei pe valoare adăugată.
- b. Membrii comisiei au comunicat reprezentantului vânzătoarei necesitatea prezentării certificatului energetic, acesta obligându-se la prezentarea acestuia până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.
- c. Fiind nevoie de determinarea prețului în lei, Părțile au negociat cursul de schimb valutar aplicabil în privința sumei de 450.000 EURO. Părțile au convenit asupra faptului că cursul valutar aplicabil va fi cel comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică (cursul de referință BNR).
- d. Reprezentantul cumpărătoarei a arătat că în privința unor părți ale imobilului mai sus sunt

în curs trei contracte de închiriere, cu termen de valabilitate declarat de 2 luni, respectiv 1 și 2 ani (conform declarației vânzătoarei). Acestea nu sunt înscrise în CF, drept pentru care nu sunt opozabile în privința cumpăratoarei.

- e. În privința predării imobilelor obiect al prezentei proceduri, Părțile au convenit că aceasta se va realiza în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încasării de către Vânzătoare a prețului de vânzare-cumpărare.

9. La data de 20.10.2021, părțile s-au întrunit din nou în vederea continuării negocierii elementelor esențiale ale contractului, sens în care s-a încheiat procesul-verbal nr. 53233/20.10.2021.

Cu ocazia acestuia, Părțile au convenit în privința următoarelor:

- Având în vedere prevederile art. 292 alin. 2 lit f.) din Codul fiscal, reprezentantul vânzătoarei a comunicat membrilor comisiei opțiunea de a aplica taxa pe valoare adăugată asupra tuturor imobilelor de mai sus

- Astfel, prețul de vânzare-cumpărare final va fi de 450.000 EURO plus TVA. Părțile convin asupra faptului că cursul valutar aplicabil va fi cel comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică (cursul de referință BNR).

10. La data de 02.11.2021, Părțile s-au întrunit din nou pentru o nouă rundă de negocieri, ocazie cu care au consemnat următoarele în procesul-verbal 55450/02.11.2021:

- Având în vedere că s-a ivit un impediment la încheierea negocierilor, și anume a faptului că la nivelul unor părți ai imobilului sunt în curs un număr de trei contracte de închiriere, cu termen de 1, 2 ani, iar cumpărătorul va putea prelua imobilele doar liber de sarcini, a fost nevoie de negocierea condițiilor în care proprietarul va putea gestiona rezilierea acestor contracte.

- Reprezentantul proprietarului a declarat că în privința acestor contracte nu există posibilitatea rezilierii unilaterale a contractelor într-un termen atât de scurt, sens în care este nevoie de negocieri suplimentare cu chiriașii respectivi.

- Membrii comisiei au acordat termenul de 10 decembrie 2021 pentru rezolvarea situației de mai sus, respectiv pentru rezilierea contractelor de închiriere mai sus arătate, acesta constituind un impediment la cumpărarea imobilului.

- Reprezentantul proprietarului a declarat că nu consideră posibilă respectarea termenului de mai sus, însă va încerca negocierea acestui termen cu chiriașii respectivi.

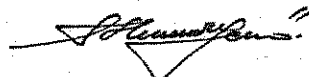
Având în vedere că este nevoie de clarificarea situației de mai sus, și anume necesitatea negocierii rezilierii contractelor de închiriere, Părțile au fost nevoite să continue negocierile la o dată ulterioară.

11. La data de 18.11.2021, având în vedere problemele de la pct. 9, Părțile s-au întrunit din nou, sens în care au convenit următoarele, acestea fiind consemnate în procesul-verbal nr. 58692/18.11.2021:

- Contractele de închiriere în derulare sunt următoarele:

- a. Contract de închiriere nr. 1/15.12.2020, cu termen de valabilitate până 31.12.2021.
- b. Contract de închiriere nr. BG01/28.09.2018, încheiat cu G4S Cash Solutions SRL, cu termen de valabilitate până 30.09.2022.
- c. Contract de locațiune nr. 01/BPK-MCI/21.10.2020, cu termen de valabilitate până 31.12.2023.

- Analizând contractele de mai sus, în forma prezentată de reprezentantul proprietarului, se poate constata că:



- a. în cazul contractului de locațiune BG01/2018, conform art. 7.1.4. Proprietarul are posibilitatea rezilierii contractului cu un preaviz de 120 de zile.
 - b. în cazul contractului de locațiune nr. 1/2020, conform art. 7.1.4. Proprietarul are posibilitatea rezilierii contractului cu un preaviz de 60 de zile.
 - c. în cazul contractului de locațiune nr. 01/BPK-MCI/2020/2020, contractual nu confer dreptul proprietarului de a rezilia unilateral contractul.
- Proprietarul se obligă să soluționeze situația contractelor de mai sus în următoarele condiții:
- a. în cazul contractului de locațiune BG01/2018, conform art. 7.1.4. va notifica Locatarul în privința rezilierii contractului în ziua în care Consiliul Local Miercurea Ciuc va aproba cumpărarea imobilelor de mai sus, acordând preavizul de 120 de zile.
 - b. în cazul contractului de locațiune nr. 1/2020, va notifica Locatarul în privința neprelungirii contractului și astfel terminării acestuia la termenul stipulat în contract, adică 31.12.2021.
 - c. în cazul contractului de locațiune nr. 01/BPK-MCI/2020/2020, va încheia cu Locatarul un act adițional având ca obiect rezilierea de comun acord a contractului, începând cu data de 31.12.2021. Actul adițional, semnat de părți, se va prezenta reprezentanților Municipiului Miercurea Ciuc până la data de 25.11.2021, actul respectiv intrând în vigoare cu condiția aprobării de către CL M-Ciuc a cumpărării imobilelor de mai sus.

În cazul respectării condițiilor asumate mai sus, membrii Comisiei de negociere consideră încheiată procedura de negociere.

CONCLUZII

În urma verificării procedurii de negociere s-a constatat că, în cazul îndeplinirii condițiilor de la pct. 10, vor fi îndeplinite condițiile aferente achiziționării imobilului, motiv pentru care Comisia de evaluare și negociere propune spre aprobare Consiliului Local Miercurea Ciuc achiziționarea acestui imobil la prețul de 450.000 Euro plus TVA, în condițiile de mai sus.

Se anexează prezentului proces-verbal și constituie parte integrantă a acestuia toate procesele-verbale menționate mai sus.

Comisia de evaluare și negociere:

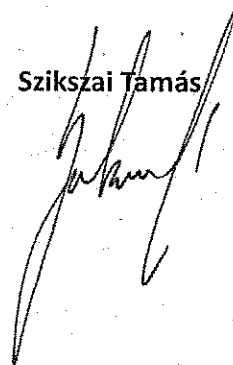
András Hunor-Jenő



Ábrahám Előd-Lajos



Szikszai Tamás



Completare
la
Raportul final nr. 59726/24.11.2021
al Comisiei de evaluare și negociere privind achiziționarea imobilului situat în Miercurea-Ciuc, str.
Zorilor nr. 34, jud. Harghita

Nr. înregistrare: 59988/25.11.2021

Încheiat astăzi, **25.11.2021**, în cadrul procedurii de negociere a achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, constând în **teren cu construcții aferente**, în suprafață totală de 7478 mp aflat în proprietatea tabulară a societății Brico Praktik SRL cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Rakoczi Ferenc nr. 91, jud. Harghita, imobil situat în Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34, compus din următoarele corpuri:

- Construcție (suprafața construită 195 mp) și teren de 195 mp, nr. CF 53766, nr. Cad 1820 și 1820-C1,
- Construcție (suprafața construită 159 mp) și teren de 159 mp, CF nr. 56733, nr. Cad. 56733 și 56733-C1,
- Teren în suprafață de 399 mp, nr. CF 66749, nr. Cad 66749,
- Teren în suprafață de 2288 mp, nr. CF 67610, nr. Cad 67610,
- Teren în suprafață de 2259 mp, nr. CF 67634, nr. Cad 67634,
- Construcție (suprafața construită 227 mp) și teren de 2178 mp, nr. CF 66754, nr. Cad 66754 și 66754-C1.

Totodată, se includ în această procedură toate edificatiile aflate fizic pe terenurile de mai sus, care nu sunt înscrise în cărțile funciare respective.

Consilierii municipali András Hunor-Jenő, Ábrahám Előd-Lajos, Szikszai Tamás, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 119/2021 să facă parte din comisia de evaluare și negociere arăt următoarele:

În data de 24.11.2021, reprezentantul vânzătorului a comunicat membrilor Comisiei actul adițional nr. 1/29.10.2021 la contractul de locațiune nr. 01/BPK-MCI/21.10.2020, având ca obiect rezilierea de comun acord a contractului de locațiune, începând cu data de 31.12.2021.

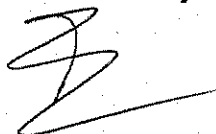
În aceste condiții, se constată îndeplinirea condiției stipulate în procesul-verbal nr. 58692/18.11.2021 referitoare la necesitatea rezilierii contractului de mai sus.

Comisia de evaluare și negociere:

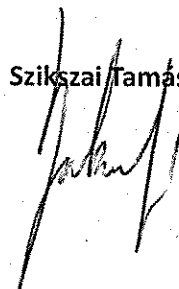
András Hunor-Jenő



Ábrahám Előd-Lajos



Szikszai Tamás



ACT ADIȚIONAL NR.1 / 29.10.2021
LA CONTRACTUL DE LOCATIUNE Nr. 01/BPK-MCI/21.10.2020

PĂRȚILE CONTRACTANTE :

BRICO PRAKTIK S.R.L. , persoană juridică română , cu sediul social în România mun.Odorheiu Secuiesc str. Rakoczi Ferenc nr. 91 jud. Harghita, înregistrată la ORC Harghita sub nr. J19/1170/2007 , CUI RO22969390, reprezentată prin Dl. Oláh Bányay József, CI HR 505128, având funcția de Administrator , denumită mai departe în cuprinsul prezentului contract „LOCATOR ” , și

INVEST S.R.L. , persoană juridică română , cu sediul social în România mun. Miercurea Ciuc, str.Tudor Vladimirescu , jud. Harghita, înmatriculată la ORC Harghita sub nr. J19/416/2020 , cod unic de înregistrare 43070514 , reprezentată prin Dl. CI HR 4 având funcția de Administrator , denumită mai departe în cuprinsul prezentului contract „LOCATAR ”,

Se vor modifica următoarele puncte din contract:

Punctul 3.1.1 Pentru lunile noiembrie, respectiv decembrie anul 2021 nu se vor factura chirii lunare numai cele de consum, dacă este cazul.

Punctul 7.1.2 Locatorul și Locatarul au convenit la REZILIEREA DE COMUN ACORD A CONTRACTULUI DE LOCATIUNE Nr. 01/BPK-MCI/21.10.2020 începând cu data de 31.12.2021 în cazul în care proprietarul clădirii închiriate vinde clădirea către Consiliului Local Miercurea Ciuc.

Celelalte prevederi cuprinse în contractul de închiriere rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi ..29.10.2021..... în două exemplare, câte una pentru fiecare parte și face parte integrantă din contractul de închiriere sus menționat.

LOCATOR,

BRICO PRAKTIK S.R.L.

Administrator

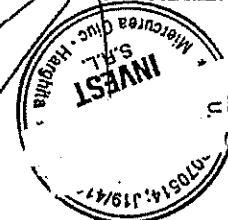
Oláh Bányay József



LOCATAR,

INVEST S.R.L.

Administrator



Conform cu originalul

Completare nr. 60494 din 26.11.2021

la

Raportul final nr. 59726/24.11.2021

al Comisiei de evaluare și negociere privind achiziționarea imobilului situat în Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34, jud. Harghita

Încheiat astăzi, 26.11.2021, în cadrul procedurii de negociere a achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, constând în teren cu construcții aferente, în suprafață totală de 7478 mp aflat în proprietatea tabulară a societății Brico Praktik SRL cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Rakoczi Ferenc nr. 91, jud. Harghita, imobil situat în Miercurea-Ciuc, str. Zorilor nr. 34, compus din următoarele corpuri:

- Construcție (suprafața construită 195 mp) și teren de 195 mp, nr. CF 53766, nr. Cad 1820 și 1820-C1,
- Construcție (suprafața construită 159 mp) și teren de 159 mp, CF nr. 56733, nr. Cad. 56733 și 56733-C1,
- Teren în suprafață de 399 mp, nr. CF 66749, nr. Cad 66749,
- Teren în suprafață de 2288 mp, nr. CF 67610, nr. Cad 67610,
- Teren în suprafață de 2259 mp, nr. CF 67634, nr. Cad 67634,
- Construcție (suprafața construită 227 mp) și teren de 2178 mp, nr. CF 66754, nr. Cad 66754 și 66754-C1.

Totodată, se includ în această procedură toate construcțiile aflate fizic pe terenurile de mai sus, care nu sunt înscrise în cărțile funciare respective.

Consilierii municipali András Hunor-Jenő, Ábrahám Előd-Lajos, Szikszai Tamás, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 119/2021 să facă parte din comisia de evaluare și negociere arăt următoarele:

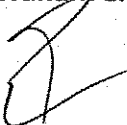
În data de 26.11.2021, reprezentantul vânzătorului a comunicat membrilor Comisiei o adresă prin care aprobă modelul contractului de vânzare-cumpărare cu unele modificări. Membrii comisiei aprobă modificările respective, iar versiunea finală se anexează prezentului.

Comisia de evaluare și negociere:

András Hunor-Jenő



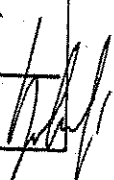
Ábrahám Előd-Lajos




Szikszai Tamás



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZIKSZAI TAMÁS



SECRETARUL GENERAL AL
U.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC
WOHLFART RUDOLF



MODEL CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1.

Subscrisa societate **BRICO PRAKTIK S.R.L.** persoană juridică română, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Rákoczi Ferenc nr. 91, județul Harghita, număr ordine în Registrul Comerțului sub nr. J19/1170/2007, Codul unic de înregistrare RO22969390, prin reprezentant, în baza Deciziei Consiliului de Administrație al Societății nr. din data de conform art. .. din Actul constitutiv de administrator, **în calitate de vânzător, și**

2. MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr. 1, județul Harghita, având cod fiscal 4245747, reprezentat de....., în baza Hotărârii de Consiliu Local nr. / 2021, **în calitate de cumpărător,**

3. având capacitatea de a contracta, de comun acord încheiem prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

4. Subscrisa societate **BRICO PRAKTIK S.R.L.**, vând cumpărătorului **MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC**, întregul drept de proprietate asupra:

- imobilului situat în **municipiul Miercurea Ciuc, str. Zorilor nr. 34, județul Harghita**, înscris în Cartea funciară nr. 53766 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 1820, potrivit **Încheierii nr. 26601 din 28.09.2018 emisă de BCPI Miercurea Ciuc**, format din **teren intravilan** în suprafață de 195 mp, având categoria de folosință "curți-construcții" având nr. cadastral 1820 și din **construcția** în suprafață de 585 mp, având regimul de înălțime P+2E, cu destinație de sediu administrativ, având nr. cadastral 1820-C1,

-imobilului situat în **municipiul Miercurea Ciuc, str. Zorilor nr. 34, județul Harghita**, înscris în Cartea funciară nr. 56733 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 56733, potrivit **Încheierii nr. 26603 din 28.09.2018 emisă de BCPI Miercurea Ciuc**, format din **teren intravilan** în suprafață de 159 mp, având categoria de folosință "curți-construcții" având nr. cadastral 56733 și din **construcția** cu suprafață de 159 mp, având regimul de înălțime P, cu destinație de atelier, identificându-se cu nr. cadastral 56733-C1,

-imobilului situat în **municipiul Miercurea Ciuc, str. Zorilor nr. 34, județul Harghita**, înscris în Cartea funciară nr. 66754 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 66754, potrivit **Încheierii nr. 43828 din 25.11.2019 emisă de BCPI Miercurea Ciuc**, format din **teren intravilan** în suprafață de 2.178 mp, având categoria de folosință "curți-construcții" având nr. cadastral 66754 și din **construcția** cu suprafață de 227 mp, având regimul de înălțime P, cu destinație de atelier reparații auto, identificându-se cu nr. cadastral 66754-C1,

-imobilului situat în **municipiul Miercurea Ciuc, str. Zorilor nr. 34, județul Harghita**, înscris în Cartea funciară nr. 66749 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 66749, potrivit **Încheierii nr. 43828 din 25.11.2019 emisă de BCPI Miercurea Ciuc**, format din **teren intravilan** în suprafață de 399 mp, având categoria de folosință "curți-construcții" având nr. cadastral 66749,

-imobilului situat în **municipiul Miercurea Ciuc, str. Zorilor nr. 34, județul Harghita**, înscris în Cartea funciară nr. 67610 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 67610, potrivit **Încheierii nr. 15462 din 15.04.2021 emisă de BCPI Miercurea Ciuc**, format din **teren intravilan** în suprafață de 2.288 mp, având categoria de folosință "curți-construcții" având nr. cadastral 67610,

-imobilului situat în **municipiul Miercurea Ciuc, str. Zorilor nr. 34, județul Harghita**, înscris în Cartea funciară nr. 67634 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 67634, potrivit **Încheierii nr. 15457 din 15.04.2021 emisă de BCPI Miercurea Ciuc**, format din **teren intravilan** în suprafață de 2.259 mp, având categoria de folosință "curți-construcții" având nr. cadastral 67634,

denumit în continuare „**Imobilul**”.

5. Subscrisa societate **BRICO PRAKTIK S.R.L.**, prin administrator, declară că Imobilul care face obiectul vânzării a fost dobândit prin cumpărare de la S.C. ASCO S.A, în baza Contractului de vânzare autenticat prin Încheierea de autentificare nr. 660 din 27.09.2018 de către Birou Notarial Public Erdos Iuliu, modificat prin Act adițional autenticat sub nr. 179 din 05.03.2019 de către Birou Notarial Public Erdos Iuliu.

6. Părțile convin că dreptul de proprietate asupra Imobilului include și dreptul de proprietate asupra tuturor accesoriilor, îmbunătățirilor, ameliorațiilor și amenajărilor Imobilului, cumpărătorul dobândind și proprietatea asupra acestora.

7. **Prețul acestei vânzări**, stabilit de părțile contractante, prin reprezentanții legali, **ferm și irevocabil**, declarat pe proprie răspundere, este **echivalentul în lei al sumei de 450.000 EURO plus TVA, adică EURO**, respectiv lei, calculat la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare, **care se achită integral de către cumpărător la data autentificării contractului prin OP nr. în contul nr. RO48BREL0002001846270100 deschis la LIBRA INTERNET BANK Brașov**, pe numele vânzătorului.

8. Subsemnații părți contractante, declarăm că Prețul declarat al acestei vânzări este considerat ca achitat, respectiv primit, pentru sumele achitate până la data autentificării, în condițiile stabilite prin prezentul contract și din acest punct de vedere nu mai există nicio pretenție.

9. **Noi, părțile contractante, declarăm conform art. 292. alin. 2 lit. f). din Codul fiscal că prețul vânzării stabilit la pct. 7 este purtător de TVA în valoare de lei.**

10. Prețul este fixat la suma menționată mai sus și nu este supus ajustării.

11. Părțile contractante, prin reprezentanții lor, declară că notarul public le-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1497 Cod Civil potrivit cărora, în cazul plății prin virament bancar, data plății este aceea la care contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani.

12. Toate comisioanele bancare de transfer vor fi suportate integral de către cumpărător, astfel încât vânzătorul să primească întreaga sumă cu titlu de preț întreg așa cum a fost menționată mai sus.

13. Noi, părțile contractante, prin reprezentanți legal, declarăm pe proprie răspundere că prețul menționat în contract este cel real și că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 din Codul Civil. De asemenea, cunoaștem că nedeclararea reală a prețului poate fi asimilată cu evaziunea fiscală și falsul în declarații, conform Legii nr. 241/2005.

14. Subscrisa societate **BRICO PRAKTIK SRL**, prin administrator, declară pe proprie răspundere, **cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații** următoarele:

15.- sunt proprietara imobilului descris mai sus, că acesta are situația juridică identică cu cea reflectată în actele prezentate cumpărătorului, că din cunoștințele mele nu a fost naționalizat, expropriat sau rechiziționat, nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate convențională sau legală, imobilul nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic și nu cunosc să fie încadrat ca având grad de risc seismic ridicat, nu este inclus în capitalul social al vreunei societăți, și nu a fost scos din circuitul civil, nefiind trecut în proprietatea statului în temeiul vreunui act normativ sau în proprietatea altei persoane juridice sau fizice, în niciun mod;

16.- imobilul a fost stăpânit de subscrisa de la dobândire și până în prezent, legal, pe deplin și în mod continuu;

17.- nu s-a promis vânzarea, donația, schimbarea sau înstrăinarea sub nicio altă formă ori constituirea vreunui alt drept real sau de creanță asupra Imobilului vreunei alte persoane;

18.- nu s-a vândut, donat, schimbat sau înstrăinat sub nicio altă formă ori constituit vreun alt drept real sau de creanță asupra acestui Imobil vreunei alte persoane;

19.- imobilul nu este supus procedurii de executare silită sau sechestrat;

20.- imobilul nu a format și nu formează obiectul nici unui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate asupra acestui Imobil (inclusiv, dar fără a se limita la cereri de restituire în temeiul unor legi speciale sau cereri de restituire/revendicare pe drept comun cu privire la imobil, în tot sau în parte, cerere de anulare/nulitate totală sau parțială a titlului de proprietate) ce ar putea veni din partea vreunor moștenitori/succesori în drepturi, titulari de drepturi asupra Imobilului, creditori sau orice alți terți privind drepturi de orice natură asupra Imobilului, în tot sau în parte;

21.- imobilul nu este revendicat și nu există litigii corespunzător prevederilor Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, sau alte litigii în legătură cu acesta;

- 22.- imobilul nu este sediu și/sau nu a fost adus aport la capitalul social al vreunei societăți și nu este afectat unui patrimoniu profesional;
- 23.- nu există conferit legal sau convențional un drept de preemțiune, pact de opțiune sau pact de preferință privitor la achiziționarea acestui Imobil;
- 24.- are acces gratuit, liber și nerestricționat la drumurile publice și nu sunt constituite în prezent și nici în viitor nu are cunoștință că va fi necesar să se constituie alte servituți de trecere sau oricare alte drepturi similare pentru a permite accesul la Imobil și folosirea acestuia;
- 25.- nu se află în vreunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- 26.- nu suntem în stare de insolvență, respectiv reorganizare judiciară sau faliment, în procedură de fuziune sau divizare ori în proces de dizolvare sau lichidare;
27. - prezentul contract are o cauză reală, licită și morală;
28. - vânzătorul declară că există/nu există carte tehnică a imobilului.
- 29. Cumpărătorul, prin reprezentantul legal, declară pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații următoarele:**
30. - înțelegem să cumpărăm de la vânzător Imobilul descris mai sus, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord;
31. - avem cunoștință despre situația juridică a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus, știm că nu este grevat de servituți sau de alte sarcini și nu are interdicție la vânzare;
32. - suntem de acord să intrăm în stăpânire de drept și de fapt asupra Imobilului, începând 5 zile lucrătoare de la data încasării prețului de vânzare de către vânzător, când toate riscurile trec în sarcina cumpărătorului.
33. - am verificat personal starea imobilului și suntem de acord să preluăm Imobilul în starea în care se află la momentul încheierii prezentului contract, fiind consemnat în procesul verbal de vizitare a imobilului nr. 46338/13.09.2021;
34. - nu ne aflăm în vreunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a cumpăra
35. am luat cunoștință de prevederile art. 466 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu privire la obligația prezentării acestui Contract, în termen de 30 (treizeci) de zile, începând de astăzi, data autentificării, la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află Imobilul, pentru depunerea declarației fiscale în vederea stabilirii impozitului pe clădiri și terenuri.
36. Cumpărătorul este îndreptățit să ceară rezoluțiunea contractului cu daune în cazul în care imobilul nu este predate ori dacă nu este respectată obligația de garanție pentru vici ascunse, așa cum este prevăzut la pct. 40.
37. Riscurile legate de calitatea de proprietar asupra imobilului (pierea, deteriorarea imobilului, etc.) sunt și rămân ale vânzătorului până la momentul remiterii efective a posesiei imobilului către cumpărător.
38. Subscrisa societate **BRICO PRAKTIK S.R.L., prin administrator**, garantez cumpărătorul de orice evicțiuni, totale sau parțiale, cauzate ulterior vânzării prin faptul nostru personal ori de cea provenită din cauze pe care, cunoscându-le la momentul vânzării, le-am ascuns cumpărătorului în conformitate cu prevederile art. 1699 Cod Civil. Prin evicțiune se înțelege pierderea totală sau parțială a dreptului de proprietate asupra bunului vândut, ori tulburarea cumpărătoarei în exercitarea dreptului acesteia de proprietate.
39. Părțile sunt de acord ca în cazul producerii unei evicțiuni sau introducerii unei acțiuni în garanție, vânzătorul va despăgubi cumpărătorul potrivit prevederilor Codului Civil.
40. Părțile sunt de acord că Vânzătorul va fi ținut și garantează cumpărătorul împotriva viciilor, aparente sau ascunse ale Imobilului.
41. Impozitele și taxele de orice natură aferente imobilului ce se înstrăinează sunt achitate la zi, conform **Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. ... în data de eliberat de Serviciul impozite și taxe Miercurea-Ciuc.**
42. Imobilul ce face obiectul acestui contract este racordat la energie electrică, gaze naturale, apă și canal. Utilitățile imobilului sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din facturile și dovezile de plată prezentate de vânzător - către societatea furnizoare de energie electrică, conform, gaze naturale, conform, apă și canal conform - iar cumpărătorul se obligă că în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract să preia contractele de utilități aferente imobilului și să suporte contravaloarea utilităților aferente consumului începând cu data semnării prezentului contract.

43. În conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract a fost emis Certificatul de performanță energetică înregistrat în Registrul Auditorului cu nr. din data de întocmit de auditor energetic cu certificat de atestare seria .. și numărul, imobil ce a primit nota energetică ..., încadrându-se în clasa energetică ..., certificat pe care vânzătorul l-am predat în original cumpărătorului azi, data autentificării contractului.

44. Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în patrimoniul cumpărătorului, se realizează azi, la data autentificării prezentului contract, urmând ca predarea acestora, adică punerea lor la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc în 5 zile lucrătoare de la data încasării prețului de vânzare de către vânzător, când toate riscurile trec în sarcina cumpărătorului.

45. Subscrisa vânzător **BRICO PRAKTIK S.R.L.**, prin administrator, declar pe propria răspundere cunoscând dispozițiile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații că astfel cum reiese din **Cărțile funciare pentru autentificare nr. 53766, 56733, 66749, 67610, 67634, 66754 eliberate în data de** de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Miercurea Ciuc, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare nu este grevat de sarcini sau servituți asupra imobilului.

46. **Subscrisa vânzător, BRICO PRAKTIK S.R.L., prin administrator,** predau în conformitate cu art. 1686 Cod Civil, iar **cumpărătorul** declară că a primit toate documentele privitoare la proprietatea imobilului menționate mai sus în descrierea istoricului proprietății și că au luat cunoștință de întregul conținut al acestora, au înțeles și acceptă pe deplin efectele acestora și acceptă în mod expres să cumpere în aceste condiții.

47. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, precum și cheltuielile de intabulare sunt în sarcina cumpărătorului.

48. Subscrisa vânzător **BRICO PRAKTIK S.R.L., prin administrator,** mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cărțile Funciare ale Imobilului ce formează obiectul prezentului înscris și totodată solicit în mod expres radierea vânzătorului din Cărțile Funciare ale Imobilului.

49. Înscrierea în Cărțile Funciare a prezentei transmisiuni a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului se va efectua de către notarul public, noi, părțile contractante, mandatăm notarul public să îndeplinească în numele nostru și pentru noi toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în Cărțile Funciare.

50. Noi, părțile contractante declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune.

51. Prezentul contract constituie întreaga înțelegere dintre părți cu privire la vânzarea imobilului de către vânzător cumpărătorului.

52. Noi, **Părțile,** declarăm pe propria răspundere, că ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem prevederile art. 326 Cod penal (privind infracțiunea de « fals în declarații »), ale art. 239 Cod penal (privind infracțiunea de « abuzul de încredere prin fraudarea creditorilor ») și ale art. 244 Cod penal (privind infracțiunea de « înșelăciune »), astfel:

a) Toate declarațiile și afirmațiile prezentului înscris sunt adevărate, exacte și făcute sub sancțiunea acestor dispoziții legale, în cazul în care se va descoperi că aceste declarații sunt false sau inexacte, Părțile se obligă să ia orice măsuri care se vor dovedi necesare în vederea reparării integrale a prejudiciilor cauzate celeilalte Părți,

b) La semnarea prezentului înscris consimțământul nostru este serios, liber și neviciat, exprimat în cunoștință de cauză prin negocierea clauzelor, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, iar orice modificare/completare a acestuia se va face doar prin acte adiționale autentice, semnate de Părți sau de mandatarii acestora, prin procură autentică,

c) Ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, modificate și completate,

53. Am luat la cunoștință de toate actele și documentele care au stat la baza autentificării prezentului înscris.

54. Am citit prezentul contract, notarul public explicându-ne conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, asumându-ne întreaga răspundere, că declarațiile înserate în conținutul actului sunt reale, iar în caz de litigiu, exonerăm de răspundere notarul public ce a efectuat autentificarea actului, în condițiile art. 1355 alin. (2) din Codul Civil (imprudență sau neglijență)

55. Suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea perfectării actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor – RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată.

56. **Onorariul notarial și cheltuielile de intabulare** ocazionate de perfectarea prezentului contract s-au calculat la valoarea de lei, stabilită conform Studiului de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în , Anexa - Zona , taxe cu care noi, **Părțile** ne declarăm de acord și pe care **Cumpărătorul** le achită integral.

57. Redactată, procesată și autentificată de notar public cu sediul în Miercurea-Ciuc , astăzi, într-un exemplar original și () duplicate, din care () s-au eliberat Părților.

Reprezentant legal cumpărător

Reprezentant legal vânzător

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

